

**Nieuwleusen, Oosteinde
56-58 en Westeinde 76**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 De bij het plan behorende stukken	5
1.3 Situering van het plangebied	5
Hoofdstuk 2 Beleid	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Nationale beleid	6
2.3 Provinciaal beleid	7
2.4 Waterschapsbeleid	9
2.5 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 3 Onderzoek	12
3.1 Algemeen	12
3.2 Ruimtelijke kenschets van het plangebied	12
3.3 Milieuhygiënische aspecten	12
3.4 Overige waarden	16
3.5 Geurhinder en veehouderij	19
3.6 Verkeer en parkeren	19
3.7 Duurzaamheid	19
3.8 Politiekeurmerk	20
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	21
4.1 Algemeen	21
4.2 Beschrijving gewenste situatie	21
4.3 Afweging	23
Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels	25
5.1 Algemeen	25
5.2 Uitwerking	25
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	26
6.1 Economische uitvoerbaarheid	26
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
Bijlagen	27
Bijlage 1 Beleidsregels 2007-2009 Rood-voor-rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen	29
Bijlage 2 Situering plangebied	41
Bijlage 3 Rood-voor-rood inrichtingsplan Oosteinde en Westeinde te Nieuwleusen	45
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek Oosteinde 56-58 en Westeinde 76	119
Bijlage 5 Natuurtoets Westeinde 76 & Oosteinde 6 te Nieuwleusen	147
Bijlage 6 Verkennend milieukundig bodemonderzoek Oosteinde nabij 5	167
Bijlage 7 Verkennend milieukundig bodemonderzoek Oosteinde 56-58	207
Bijlage 8 Verkennend milieukundig bodemonderzoek Westeinde 76	247
Bijlage 9 Aanvulling natuurtoets	293
Bijlage 10 Advies ervenconsulent	301
Bijlage 11 Taxatierapport Oosteinde 56	309
Bijlage 12 Taxatierapport Oosteinde 58	321
Bijlage 13 Aanvraagformulier procedure Hogere Grenswaarde geluidhinder	331
Bijlage 14 Motivatie procedure Hogere Grenswaarde geluidhinder	335

Bijlage 15	Beschikking Hogere Grenswaarde geluidhinder	341
Bijlage 16	Nota van Inspraak en overleg	347
Bijlage 17	Nota van Zienswijzen en Kennisgeving	369
Bijlage 18	Aanvullend Geuronderzoek	393
Bijlage 19	Sloop en inrichtingsplan Korte Kampen 6	415
Regels		419
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	420
Artikel 1	Begrippen	420
Artikel 2	Wijze van meten	427
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	429
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschap	429
Artikel 4	Tuin	431
Artikel 5	Wonen	432
Hoofdstuk 3	Algemene regels	434
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	434
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	435
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	436
Artikel 9	Algemene procedureregels	437
Artikel 10	Overige regels	438
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	439
Artikel 11	Overgangsrecht	439
Artikel 12	Slotregel	440
Vaststellingsbesluit		441

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan "Nieuwleusen, Oosteinde 56-58 en Westeinde 76" is opgesteld naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkelingen op de locaties Oosteinde 56-58 en Westeinde 76 te Nieuwleusen in het kader van de Rood-voor-rood regeling.

Op de locaties Oosteinde 58 en Westeinde 76 wordt de agrarische bebouwing gesloopt en vervolgens wordt op de locatie Oosteinde een compensatiekavel gerealiseerd. Door de ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties verbeterd.

De gemeente Dalfsen heeft middels een principebesluit op 10 oktober 2008 aangegeven mee te willen werken aan de ontwikkeling met de voorwaarde dat de landschappelijke kwaliteit uiteindelijk wordt verbeterd. Vervolgens heeft de gemeente ingestemd met het Rood-voor-rood inrichtingsplan Oosteinde en Westeinde te Nieuwleusen, zie Bijlage 3 Rood-voor-rood inrichtingsplan Oosteinde en Westeinde te Nieuwleusen. Tevens is met de initiatiefnemer een Rood-voor-rood-ontwikkelingsovereenkomst afgesloten betreffende het kostenverhaal. Hierbij is aangegeven dat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling moet worden ingezet op de landschappelijke inpassing.

Voor de locatie Oosteinde 56-58 geldt het bestemmingsplan "Nieuwleusen 2007", vastgesteld 26 januari 2009. Voor de locatie Westeinde 76 geldt het bestemmingsplan "Buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen", vastgesteld op 20 december 2004. De geldende bestemmingsplannen bieden geen mogelijkheden voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarom is een nieuw bestemmingsplan voor beide locaties opgesteld.

Naar aanleiding van de tussenspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 mei 2012 nr. 201109259/1/R1 is de motivering van dit bestemmingsplan en de verbeelding aangepast.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan "Nieuwleusen, Oosteinde 56-58 en Westeinde 76" bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding NL.IMRO.0148.BNNIsO5658W76-vs04
- Regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de planregels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan veilig te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin het aan het plan ten grondslag liggend onderzoek en een planbeschrijving zijn opgenomen.

1.3 Situering van het plangebied

Het plangebied betreft twee locaties. De locatie Oosteinde 56-58 ligt ten oosten van de kern Nieuwleusen in het bebouwingslint en de locatie Westeinde 76 ligt ten westen van de kern Nieuwleusen eveneens in een bebouwingslint. In Bijlage 2 Situering plangebied is de ligging van het plangebied weergegeven.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Algemeen**

Het nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening. Een "doorzetting" van dit beleid vindt plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die gebruikelijk is wanneer een (kleinschalig) bestemmingsplan wordt opgesteld. Vervolgens komt het provinciale beleid (Omgevingsvisie en -verordening) en het voor de betrokken locaties relevante gemeentelijke beleid aan de orde.

2.2 **Nationale beleid**

2.2.1 **Nota Ruimte**

Het kabinet heeft de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd in de Nota Ruimte. Hoofddoel van het beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies. De nota kent daarnaast de volgende algemene doelen:

- versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
- krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
- veiligheid (voorkomen van rampen).

Het kabinet hanteert als motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". In de Nota Ruimte geeft het kabinet aan welke waarden overal ten minste worden gegarandeerd (de basiskwaliteit) en voor welke ruimtelijke structuren het rijk een grotere verantwoordelijkheid heeft: de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De kern Nieuwleusen en omgeving behoren niet tot de Ruimtelijke Hoofdstructuur.

Het kabinet streeft buiten de stedelijke netwerken naar basiskwaliteit en bereikbaarheid voor steden en dorpen. Steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund.

Het rijk beperkt zich tot het aangeven van kaders en normen. Een uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Het is de bedoeling dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Ten aanzien van het toekennen van woonbestemmingen in het buitengebied is het rijksbeleid vrij helder. Nieuwe woonbestemmingen zijn in principe niet toegestaan, tenzij het gaat om initiatieven in het kader van Rood-voor-rood, nieuwe landgoederen of functieverandering van recreatiewoningen.

De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk binnen de kaders van de Nota Ruimte. De ontwikkeling draagt bij aan de vitaliteit van Nieuwleusen. De nieuwe woning wordt gerealiseerd aan de rand van de kern in het kader van Rood-voor-rood.

2.2.2 **(Ontwerp) AMvB Ruimte**

Het rijk heeft de beleidsvoornemens uit de Nota Ruimte en enkele andere rijksnota's heroverwogen tegen de achtergrond van de (nieuwe) Wro. Centrale vraag was voor welke nationale ruimtelijke belangen de juridische borging niet langer is gegarandeerd zodra de Wro in werking treedt. Een deel van deze passages wordt opgenomen in de AMvB Ruimte.

De ontwerp-AMvB Ruimte bestaat in de huidige opzet uit vier onderdelen: rood, groen, blauw en overig. Bij rood staat met name de bundeling van verstedelijking centraal. Ten aanzien van Rood-voor-rood (in de AMvB genoemd Ruimte-voor-ruimte) wordt ingezet op nieuwbouw die leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak van het buitengebied.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak in het buitengebied. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, daarvoor in de plaats wordt een woning gerealiseerd. Het bebouwde oppervlak wordt zodoende verminderd.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie gegeven op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Deze visie is gericht op 2030.

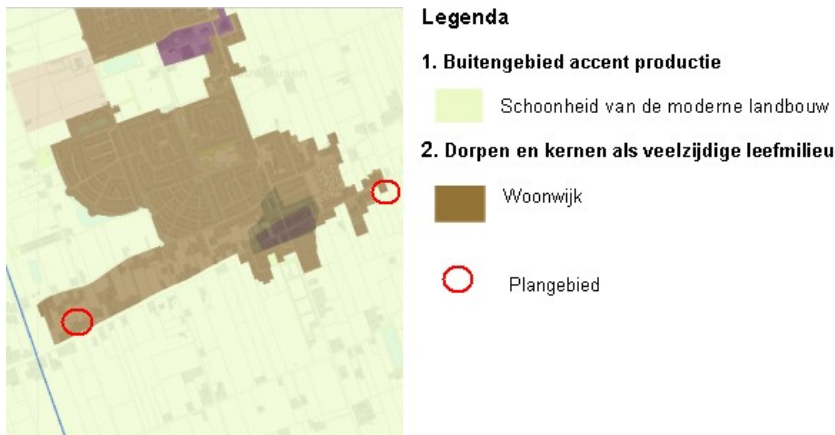
Noordoost-Overijssel wordt in de Omgevingsvisie gekenmerkt als contrastrijk landschap van de provincie, er zijn onder andere grote open ruimtes van de hoogveenontginningen met kanaal- en wegdorpen in de vrije ruimte. De essentie in Noordoost-Overijssel is om de karakteristieken te koesteren en te versterken.

In de Omgevingsvisie hebben duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol.

Duurzaamheid omvat een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

Ruimtelijke kwaliteit omvat het beschermen en verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Bij ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op de gebiedskenmerken. Dit zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan. De gebiedskenmerken worden bepaald door de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Deze lagen liggen vaak over elkaar heen en op bepaalde locaties moet rekening worden gehouden met kenmerken van verschillende gebieden.

Bij ontwikkelingen geven de gebiedskenmerken richting aan de manier hoe dit moet plaatsvinden. Bij de gebiedskenmerken is in de kolom "sturing" onder de kop "norm" aangegeven welke kenmerken altijd, met elke ontwikkeling, moet worden gerespecteerd en versterkt, omdat deze kenmerken worden gerekend tot het provinciale belang. Onder de kop "richting" is een manier van omgang met kenmerken weergegeven, die de provincie zeer wenselijk vindt. Hier mag van worden afgeweken. Onder de kop "inspiratie" staan ontwikkelingen vermeld die mogelijk zijn in het betreffende gebiedstype met respect voor de gebiedskenmerken.



Afbeelding: Omgevingsvisie Ontwikkelingsperspectieven



Afbeelding: Omgevingsvisie gebiedskenmerken

Bij de voorgenomen ontwikkelingen zijn de volgende aandachtspunten relevant:

- Het in cultuur gebrachte hoogveengebied dient een beschermende bestemmingsregeling te krijgen, gericht op behoud van het nog resterende veenpakket; het waterpeil is hier op afgestemd.
- Het veenkoloniaal landschap krijgt een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones.
- Het bestaande stelsel van waterlopen, wegen en bebouwingslinten blijft of wordt weer gezichtsbepalend en is de plaats waar eventuele ontwikkelingen plaatsvinden.
- In de naoorlogse woonwijken dient nieuwe bebouwing te worden ingevoegd in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel, maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar; hierbij dient aandacht te worden gegeven aan de groenstructuur.

Het plangebied valt deels in de Groene omgeving. In de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving is een ontwikkelingsgerichte aanpak opgenomen met een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen, zoals Rood-voor-rood. De kwaliteitsimpuls maakt het onder meer mogelijk om landschapontsierende opstallen te slopen door de mogelijkheid te bieden een gebouw met woonbestemming toe te voegen (Rood-voor-rood). Hoofddoel hierbij is het versterken van ruimtelijke kwaliteit. De gemeenten hebben het voortouw bij het toepassen van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Het voorliggende bestemmingsplan past in de hoofduitgangspunten van de Omgevingsvisie. Bij

de ontwikkeling wordt rekening gehouden met duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling sluit aan bij de gebiedskenmerken en de bijbehorende richtinggeving. De landschapontsierende opstallen worden gesloopt en hiervoor in de plaats komt een woning in de bestaande lintbebouwing. Bij de ontwikkeling wordt ingespeeld op de omgeving. Tevens wordt aandacht geschonken aan de inrichting in het landschap.

2.3.2 Omgevingsverordening Overijssel 2009

De Omgevingsverordening Overijssel 2009 is een instrument om de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken.

De algemene regels is dat inbreiding voor uitbreiding gaat. In artikel 2.1.2 wordt uitgegaan van het principe van concentratie. In artikel 2.1.4 zijn de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik opgenomen voor ontwikkelingen in de Groene omgeving.

Echter, de provincie schrijft dat hierop een uitzondering kan worden gemaakt, mits het verlies van ecologisch en landschappelijk kapitaal in voldoende mate wordt gecompenseerd. Dit is opgenomen in de "2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving". Onder deze regeling vallen situaties waarbij de bouw van (een) nieuw(e) woning(en) als financieringsbron dient voor ontwikkelingen die een impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit. Het gaat hierbij onder meer om Rood-voor-roodconstructies. Bij de ontwikkeling dient voldoende te worden gecompenseerd.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuwe woning gerealiseerd door middel van Rood-voor-rood. De woning op de locatie Oosteinde 56 dient als financieringsbron voor de sloop van de bedrijfsgebouwen en herbouw van woningen op de locaties Oosteinde 58 en Westeinde 76. Bij de ontwikkeling is nadrukkelijk ingezet op landschappelijke inpassing en ecologie, zie hiervoor het inrichtingsplan in Bijlage 3 Rood-voor-rood inrichtingsplan Oosteinde en Westeinde te Nieuwleusen en Bijlage 19 Sloop en inrichtingsplan Korte Kampen 6;

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt ingezet op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betreft een verbetering van het landschap op de betreffende locaties en tevens wordt een bijdrage gestort in de gemeentelijke Reserve Ruimtelijke kwaliteit.

2.4 Waterschapsbeleid

Het waterbeleid van rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Het voorkomen van wateroverlast en afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". De watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

In het "Waterbeheerplan 2010-2015" heeft Waterschap Groot Salland deze beleidsdoelstellingen gebiedsspecifiek nader uitgewerkt. Het waterschap streeft naar schoon, mooi en veilig water. Het watersysteem dient optimaal te zijn afgestemd op de ruimtelijke functies van een gebied. Aandachtspunten zijn het verbeteren van de waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk- als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met het aspect water. In paragraaf Waterparagraaf is dit nader uitgewerkt.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Welstandsnota

In de Woningwet is vastgelegd voor welke bouwwerkzaamheden een bouwvergunning nodig is. Bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is bepaald welke bouwwerken vergunningsvrij zijn en voor welke bouwwerken een bouwvergunning moet worden aangevraagd. Alle vergunningplichtige bouwwerken dienen in principe te worden getoetst aan welstandseisen. De gemeente Dalfsen heeft in 2004 voor haar grondgebied een Welstandsnota opgesteld.

Voor het plangebied is het "Slagenlandschap" van toepassing. Om het aanwezige veengebied toegankelijk te maken voor agrarisch gebruik werden op korte afstand greppels en sloten gegraven. Hierdoor zijn smalle stroken land ontstaan, de "slagen". Langs de kavelgrenzen staat over het algemeen hoogopgaande beplanting; evenwijdig aan de weg staan hagen of hekken. Door de aanwezige beplanting is het landschap kleinschalig, groen en besloten. Bij de bebouwing is rekening gehouden met de structuur van de smalle, langwerpige kavels. De bebouwing volgt de richting van de verkaveling of staat dwars op de weg. In de linten staan voornamelijk boerderijen, woningen en enkele bedrijven. De woningen hebben diverse stijlen, maar passen qua materiaal, soberheid en kleinschaligheid in het gebied.

Het landschapspatroon is zo kenmerkend groen en besloten dat de bebouwing zich voegt in het landschap. Het beleid is erop gericht om deze wijze van zich voegen te behouden. In het beleid wordt ook ingezet op behoud en versterking van bebouwingskarakteristieken in het gebied. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, mits deze niet conflicteren met de aanwezige landschapskarakteristieken. Bouwplannen worden getoetst aan de welstandscriteria situering, vormgeving, detaillering, kleuren en materialen. De ontwikkeling moet passen in het landschap.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met het welstandsbeleid. De nieuwe bebouwing sluit aan op het bestaande lint en verspringt met de omliggende kavels. De in het lint verspringende rooilijn is kenmerkend voor de Nieuwleusense bebouwingslinten. Bij de ontwikkeling wordt ingezet op de landschappelijke inpassing, zie het inrichtingsplan in Bijlage 3 Rood-voor-rood inrichtingsplan Oosteinde en Westeinde te Nieuwleusen. Met de inrichting van de erven wordt geprobeerd de karakteristieken van het slagenlandschap terug te brengen. Door de beplanting zo aan te leggen dat de slagenstructuur wordt versterkt (onder andere door aanleg van singels tussen percelen), blijven de erven ingepast in het landschap.

Ook het in Bijlage 19 Sloop en inrichtingsplan Korte Kampen 6 is getoetst door de ervenconsulent van het Oversticht.

2.5.2 Plattelandsvisie

De Plattelandsvisie vormt een integraal richtinggevend kader (een "hoofdfilter") voor toekomstige ontwikkelingen waaraan initiatieven en plannen kunnen worden getoetst.

Uit de plattelandsvisie blijkt dat voor Rood-voor-rood in de gehele gemeente een "ja, mits"-beleid geldt. Dit is in de gemeentelijke beleidsnota omtrent Rood-voor-rood in aanvullende eisen uitgewerkt. In 2.5.3 wordt hierop nader ingegaan.

2.5.3 Beleidsregels 2007-2009 Rood-voor-rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen

Het provinciale beleid omtrent Rood-voor-rood is uitgewerkt in de gemeentelijke "Beleidsregels 2007-2009 Rood-voor-rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen", zoals vastgesteld op 22 oktober 2007. De beleidsregels zijn na twee jaar geëvalueerd door de gemeenteraad. Op 25 januari 2010 heeft de gemeenteraad een evaluatie vastgesteld. Het gewijzigde beleid is op 3 februari 2010 in werking getreden. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn reeds afspraken gemaakt en overeenkomsten gesloten vóór de evaluatie. Zodoende zijn de beleidsregels zoals vastgesteld op 22 oktober 2007 van toepassing.

Het hoofddoel van de kaders van de "Beleidsregels 2007-2009 Rood-voor-rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen" is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie hiervan vindt plaats door de sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. De beleidsregels zijn opgenomen in "Bijlage 1 Beleidsregels 2007-2009 Rood-voor-rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen". De beleidsregels bevatten de spelregels waaraan moet worden voldaan door de gemeente en initiatiefnemer.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de beleidsregel en bijbehorende eisen, zie hiervoor Bijlage 3 Rood-voor-rood inrichtingsplan Oosteinde en Westeinde te Nieuwleusen en Bijlage 19 Sloop en inrichtingsplan Korte Kampen 6. Onderstaand is een verantwoording opgenomen van de belangrijkste, relevante eisen voor dit bestemmingsplan. De nummering is de nummering van de eisen zoals opgenomen in de beleidsregel.

- 1: Bij de ontwikkeling wordt minimaal 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt (sloop in het kader van Rood-voor-rood op de locatie Oosteinde 58 is 199 m², op de locatie Westeinde is 615 m² en 156 m² op de locatie Korte Kampen 6) en wordt één woning toegevoegd.
- 8: Voor de nieuwe woning geldt geen inhoudsbeperking, aangezien de woning valt onder het dorpsgebied van Nieuwleusen.
- 9: Bij de ontwikkeling worden alle bedrijfsgebouwen gesloopt, bij de ontwikkeling worden de bedrijfsoppervlakten van 3 locaties gebundeld.
- 11: Het grootste deel van de oorspronkelijke bouwkvavels krijgen een agrarische bestemming.
- 13: Omtrent de beëindiging van het agrarisch bedrijf wordt een woonbestemming opgenomen.
- 16: Er is sprake van sloop op meerdere locaties. Aangezien de locatie waar het meest wordt gesloopt (Westeinde 76) qua ruimtelijke kwaliteit minder geschikt is om terug te bouwen dan de lintbebouwing in het dorpsgebied van Nieuwleusen (Oosteinde), wordt op de locatie Oosteinde teruggebouwd. De bedrijfsgebouwen op de deelnemende locaties worden gesloopt.
- 17: Enkele bebouwing is door het Oversticht aangemerkt als karakteristiek. Deze bebouwing valt niet onder de Rood-voor-roodregeling.
- 19-24: In het kader van de situering van de bouwkvavel en gebiedsdifferentiatie voor de woning op de locatie Oosteinde 56 is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Ruimtelijke belangen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. De ontwikkeling vindt plaats in de lintbebouwing van Nieuwleusen.
- 25: De ontwikkeling is een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor de ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld, zie "Bijlage 3 Rood-voor-rood inrichtingsplan Oosteinde en Westeinde te Nieuwleusen" en Bijlage 19 Sloop en inrichtingsplan Korte Kampen 6. De gemeente heeft ingestemd met dit plan.
- 27: De locatie Oosteinde 56-58 betreft de lintbebouwing van Nieuwleusen, de locatie Westeinde 76 betreft het buitengebied.
- 28: De agrarische bedrijven zijn reeds beëindigd.
- 35: Bij de ontwikkeling worden de gehele agrarische gebouwencomplexen gesloopt.
- 38: De ontwikkeling voldoet aan de wettelijke kaders.
- 52: Bij de ontwikkeling zijn afspraken gemaakt over de inzet van de bijdrage voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betreft een verbetering van het landschap op de betreffende locaties. Tevens wordt een bijdrage gestort in de gemeentelijke Reserve Ruimtelijke kwaliteit.

2.5.4 Stedelijk Waterplan

In het waterplan bevestigt de gemeente de rol en het belang van water in de ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat "ruimte voor water" in de plannen wordt opgenomen en dat in het kader van ruimtelijke ordening bestemming ervan plaatsvindt (conform de Wet ruimtelijke ordening). In paragraaf 3.4.1 Waterparagraaf is het aspect water opgenomen.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Algemeen

Ingevolge de Bro 2008 dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling een onderzoek in te stellen naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van het plangebied. Dit onderzoek dient mede betrekking te hebben op de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2 Ruimtelijke kenschets van het plangebied

Oosteinde

De locatie Oosteinde 58 ligt op de hoek Oosteinde - Paltheweg, ten oosten van de kern Nieuwleusen in een lint van bebouwing. Dit betreft de rand van de kern Nieuwleusen. Op het perceel ten oosten van Oosteinde 58 is de nieuwe woning in het kader van Rood-voor-rood gesitueerd. Dit perceel wordt gebruikt voor agrarische doeleinden en ligt in het binnenstedelijk gebied. Op de locatie Oosteinde 58 is een bedrijfswoning aanwezig. De woning is verouderd en is niet meer functioneel. Op de locatie waren tot voor kort bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn reeds gesloopt. De agrarische gebouwen verkeerden deels in redelijke staat en deels in slechte staat van onderhoud. De gebouwen hadden geen agrarische vervolgfunctie, hierdoor werd niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen waardoor de staat van onderhoud op termijn zou verslechteren.

Westeinde

De locatie Westeinde 76 ligt aan de drukkerie Westeinde, ten westen van de kern Nieuwleusen in de lintbebouwing. Deze locatie ligt in het buitengebied. Op de locatie Westeinde 76 is een bedrijfswoning aanwezig. Op de locatie waren tot voor kort bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn reeds gesloopt. De agrarische gebouwen verkeerden in redelijke staat. De gebouwen hadden geen agrarische vervolgfunctie, hierdoor werd niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen waardoor de staat van onderhoud op termijn zou verslechteren.

In het kader van de regeling Rood-voor-rood is de agrarische bebouwing gesloopt en wordt een compensatiekavel gerealiseerd ten westen van Oosteinde 58, aansluitend bij het lint. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties verbeterd.

3.3 Milieuhygiënische aspecten

Met de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan dient te worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen met name ten opzichte van de in het plan opgenomen geprojecteerde woningen. In dit kader dient aandacht te worden besteed aan de volgende punten:

- hinder in relatie tot bedrijven/woningen;
- geluidsaspecten (Wet geluidhinder);
- bodem;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid.

3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren belemmeringen opleveren voor de voorgestane ontwikkelingen.

In de volgende alinea's wordt aandacht besteed aan een aantal relevante milieufactoren.

3.3.2 Wet geluidhinder

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect geluid.

In de Wet geluidhinder is een zonerings van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot wegverkeerslawaai. De andere zoneringen zijn in deze situatie niet relevant.

Wegverkeerslawaai

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai.

In verband met de voorgenomen ontwikkelingen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 4 Akoestisch onderzoek Oosteinde 56-58 en Westeinde 76.

Oosteinde 56-58

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van zowel het Oosteinde als de Paltheweg niet wordt overschreden.

Westeinde 76

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op drie gevels van de Westeinde 76 wordt overschreden ten gevolge van het Westeinde (N758). Als gevolg van de andere wegen blijft de geluidsbelasting ruimschoots beneden de voorkeursgrenswaarde.

Vanwege de overschrijding kan niet zonder meer tot de realisering van de voorgenomen ontwikkeling worden overgegaan. De Wet geluidhinder stelt dat maatregelen moeten worden onderzocht in de volgorde bron, overdrachtsgebied en ontvanger om de geluidbelasting op de gevels te beperken.

Bij maatregelen aan de bron kan gedacht worden aan een stiller verhardingstype of het omleiden van verkeer. Bij maatregelen in het overdrachtsgebied kunnen geluidsschermen en/of geluidswallen toegepast worden. Bij maatregelen aan de ontvanger kan gedacht worden aan een dove gevel.

Een stillere verharding zal in dit geval niet voldoende effect hebben, omdat er geen verhardingen beschikbaar zijn die het geluidsniveau met 8 dB terug kunnen brengen.

Het verlagen van de maximumsnelheid van 80 naar 60 km/uur is wellicht een optie, maar is afhankelijk van de toekomstige functie van het Westeinde. Een verlaging van de snelheid zal echter ook niet voldoende resultaat opleveren.

Bij maatregelen in het overdrachtsgebied kan worden gedacht aan geluidsschermen. Dit zullen echter wel vrij hoge schermen moeten zijn om ook effect te hebben op de bovenste lagen. Daarnaast zullen er onderbrekingen in het scherm aanwezig moeten zijn in verband met de geplande uitritten naar het Westeinde. Deze 'gaten' beperken het effect van afschermdende maatregelen aanzienlijk. Tenslotte wordt opgemerkt dat het toepassen van afschermdende maatregelen in het open landschap dat het buitengebied bij Nieuwleusen kenmerkt ongewenst is.

Het verplaatsen van de woningen verder van de weg af is ook nog een mogelijke optie. Ook dit lijkt geen realistische oplossing omdat de woningen over (te) grote afstand moeten worden verplaatst om significant effect te hebben.

Indien de hiervoor genoemde maatregelen onvoldoende effect hebben of vanuit financieel, landschappelijk, vervoerskundig of verkeerskundig oogpunt niet mogelijk zijn, dan kan door het

college van B&W een hogere grenswaarde worden vastgesteld. In dit geval is sprake van vervangende nieuwbouw. Bij vervangende nieuwbouw bedraagt de maximale ontheffingswaarde Lden 58 dB.

Het besluit voor deze hogere grenswaarde is opgenomen in Bijlage 15 Beschikking Hogere Grenswaarde geluidhinder

3.3.3 Bodem

Oosteinde nabij nummer 56

Voor de locatie Oosteinde nabij nummer 56 is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 6 Verkennend milieukundig bodemonderzoek Oosteinde nabij 5.

Grond: De bovengrond bevat geen van de onderzochte componenten in verhoogde mate ten opzichte van de achtergrondwaarde of detectiewaarde. De ondergrond bevat geen van de onderzochte componenten in verhoogde mate ten opzichte van de achtergrondwaarde of detectiewaarde.

Grondwater: De onderzoekslocatie is in eerste aanleg als milieukundig onverdacht aangemerkt. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk lichte verontreinigingen ten opzichte van de achtergrondwaarde. De plaatselijk licht verhoogd gemeten verontreinigingen zijn relatief gering en geven geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat mogelijk lichte beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde gebruiksmogelijkheden (de nieuwbouw van een woning) op de onderzoekslocatie.

Oosteinde 56-58

Voor de locatie Oosteinde 56-58 is eveneens een bodemonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 7 Verkennend milieukundig bodemonderzoek Oosteinde 56-58.

Grond: De bovengrond bevat geen van de onderzochte componenten in verhoogde mate ten opzichte van de streefwaarde. De ondergrond bevat geen van de onderzochte componenten in verhoogde mate ten opzichte van de streefwaarde.

Grondwater: De onderzoekslocatie is in eerste aanleg als milieukundig onverdacht aangemerkt. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat een licht verhoogd gehalte zink (zware metalen) ten opzichte van de streefwaarde. Uit de resultaten blijkt dat er mogelijk lichte beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden. Met betrekking tot de verhoogde aanwezigheid van enkele zware metalen in het grondwater is een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde niet uitgesloten. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de huidige gebruiksmogelijkheden van de onderzoekslocatie.

Westeinde 76

Voor de locatie Westeinde 76 is eveneens bodemonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 8 Verkennend milieukundig bodemonderzoek Westeinde 76.

Verdachte deel van de locatie: voormalige bovengrondse dieselloletank

Grond: De bovengrond ter plaatse van deze deellocatie bevat een verhoogd gehalte minerale olie ten opzichte van de streefwaarde. Het licht verhoogd gemeten gehalte minerale olie geeft geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Onverdachte deel van de locatie

Grond: Een bovengrondmengmonster bevat een verhoogd gehalte minerale olie en extraheerbare organische halogenen (EOX) ten opzichte van de streefwaarde. Een ander bovengrondmengmonster bevat een verhoogd gehalte koper (zware metalen) en minerale olie ten opzichte van de streefwaarde. De licht verhoogd gemeten gehalten koper (zware metalen), minerale olie en/of extraheerbare organische halogenen (EOX) in de bovenmengmonsters geven

geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek. Een ondergrondmengmonster bevat een verhoogd gehalte kwik (zware metalen) ten opzichte van de streefwaarde. Het licht verhoogd gemeten gehalte kwik (zware metalen) in het ondergrondmengmonster geeft geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Grondwater: Het grondwater ter plaatse bevat geen van de onderzochte componenten in verhoogde mate ten opzichte van de streefwaarde.

Uit de bovenstaande onderzoeken blijkt dat het aspect bodem geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.4 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het bestemmingsplan bevat slechts de bouw van één nieuwe woning. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.3.5 Externe veiligheid

Van de ramptypen die verband houden met externe veiligheid ("Indeling Leidraad maatramp") zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Inrichtingen

In de omgeving van de locatie Oosteinde 56-58 bevinden zich geen inrichtingen zoals lpg-stations.

In de omgeving van de locatie Westeinde 76 bevindt zich een lpg-station, namelijk op de locatie

Westeinde 92. Deze inrichting heeft een plaatsgebonden risicocontour van 110 m rond het vulpunt. Het plangebied valt buiten deze risicocontour, aangezien de afstand tot de inrichting circa 430 m is. Hierdoor is ook geen berekening nodig in het kader van het groepsrisico.

Buisleidingen

In of in de buurt van de locaties Oosteinde 56-58 en Westeinde 76 zijn geen buisleidingen gelegen voor het vervoer van aardgas en dergelijke.

Vervoer gevaarlijke stoffen

De locaties Oosteinde 56-58 en Westeinde 76 zijn niet gelegen nabij transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Het aspect veiligheid vormt dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Overige waarden

3.4.1 Waterparagraaf

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten. De watertoets is een procesinstrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd. Door de sloop van voormalige agrarische gebouwen, is er sprake van afname van het verhard oppervlak. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal.

Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld.

In de onderstaande tabellen is per locatie aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten relevant zijn.

Waterparagraaf Oosteinde 56 (perceel NLSOOP409, compensatiekavel, Nieuwleusen)

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Veiligheid	N.v.t.	-
Riolering en afvalwaterketen	Ja	De woning moet worden aangesloten op het rioolstelsel.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.ee	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/of geborgen worden.
Grondwateroverlast	Nee	-
Grondwaterkwaliteit	Nee	-
Volksgezondheid	Nee	Geen risico's voor de volksgezondheid.
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Natte natuur	Nee	Plangebied maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur of verbindingzone.

Inrichting/beheer en onderhoud	Nee	In het plangebied zijn 2 watergangen (DV30.49 en DV30.174) aanwezig die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.
Recreatie	N.v.t.	-
Cultuurhistorie	N.v.t.	-

Waterparagraaf Oosteinde 58, Nieuweusen

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Veiligheid	N.v.t.	-
Riolering en afvalwaterketen	Ja	De woning moet worden aangesloten op het rioolstelsel.
Wateroverlast (oppermaktewater)	Nee	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/of geborgen worden.
Grondwateroverlast	Nee	-
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	-
Volksgezondheid	Nee	Geen risico's voor de volksgezondheid.
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Natte natuur	Nee	Plangebied maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur of verbindingzone.
Inrichting/beheer en onderhoud	Nee	In het plangebied zijn 2 watergangen (DV30.49 en DV30.174) aanwezig die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.
Recreatie	N.v.t.	-
Cultuurhistorie	N.v.t.	-

Waterparagraaf Westeinde 76, Nieuweusen

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Veiligheid	Nee	De locatie ligt binnendijs in dijkringgebied 9 Vollenhove.
Riolering en afvalwaterketen	Ja	De woning moet worden aangesloten op het rioolstelsel.
Wateroverlast (oppermaktewater)	Nee	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/of geborgen worden.
Grondwateroverlast	Nee	-

Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	-
Volksgezondheid	Nee	Geen risico's voor de volksgezondheid.
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Natte natuur	Nee	Plangebied maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur of verbindingzone.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	In het plangebied zijn 3 watergangen (DV30.143, DV30.142 en één zonder leggenummer) aanwezig die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszones. Op 240 meter afstand bevindt zich een hoofdwatergang. Ook deze bevindt zich buiten de beschermingszone.
Recreatie	N.v.t.	-
Cultuurhistorie	N.v.t.	-

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

In de toekomstige situatie zal het hemelwater vertraagd worden afgevoerd volgens de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Dit betekent dat als het water wordt afgekoppeld, de voorkeur uit gaat naar een bovengrondse afvoer (al dan niet in combinatie met een bodempassage). Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 19,8 millimeter per vierkante meter verhard oppervlak.

Dakwater wordt als relatief schoon gezien. Om dit water ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de bouw rekening gehouden met het gebruik van niet-uitlogbare materialen, zoals opgenomen in de bouwregelgeving.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe woningen moeten worden aangesloten op het rioolstelsel.

Watertoetsproces

De watergangen nabij de planlocaties bevinden zich buiten de beschermingszone, er is geen Watervergunning nodig.

De gemeente heeft het waterschap geïnformeerd over het plan.

3.4.2 Ecologie

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een natuurtoets uitgevoerd, zie Bijlage 5 Natuurtoets Westeinde 76 & Oosteinde 6 te Nieuwleusen.

Uit het onderzoek blijkt dat op de onderzoekslocaties geen soorten of soortgroepen zijn waarvoor een negatief effect wordt verwacht. Voorwaarde hierbij is wel dat bij eventuele (tijdelijke) bemalingen wel dient te worden vastgesteld of er geen nabijgelegen sloten en/of poelen worden beïnvloed, waarin eventuele beschermde planten, vissen en/of amfibieën kunnen voorkomen.

In het onderzoek is aangegeven dat alle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen dienen te worden beschermd tijdens de broedperiode. Tevens zijn rust- en verblijfplaatsen en de functionele omgeving van een aantal vogelsoorten jaarrond beschermd. Een overzicht is opgenomen in de bijlagen van het onderzoek. Sloop van gebouwen en verwijderen van bomen en struiken dient te worden gezien als een voor vogels versturende activiteit en dienen buiten het vogelbroedseizoen plaats te vinden.

Afhankelijk van de tijd tussen dit onderliggende onderzoek en van de sloop van gebouwen en

verwijderen van bomen en struiken, kan een actualiserend of aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn naar de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. Met name bij het in ongebruik raken van grond en/of bebouwing is de kans op (nieuw)vestiging van beschermde soorten aanwezig. De conclusies van dit onderzoek zijn daarom hooguit enkele jaren geldig.

Uit de natuurtoets bleek dat de betreffende percelen binnen een ganzengebied vallen. In een aanvullend onderzoek is gebleken dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten voor fouragerende ganzen. In Bijlage 9 is de aanvullende natuurtoets toegevoegd met betrekking tot het uitsluiten van mogelijk effecten op de ganzenpopulatie.

3.4.3 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden is de beleidskaart behorende bij het Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen geraadpleegd. Blijkens deze beleidskaart hebben de betrokken percelen een lage archeologische verwachting. Omdat er sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde worden voor de percelen geen archeologische onderzoeken noodzakelijk geacht. Wel blijft bij toevallsvondsten de meldingsplicht gelden.

3.5 Geurhinder en veehouderij

Op het perceel Oosteinde 52 is een melkveebedrijf gevestigd. Dit bedrijf wordt aangemerkt als categorie II van het Besluit landbouw categorie-indeling. Voor dergelijke bedrijven dient een milieucirkel van 100 meter in acht te worden genomen. De nieuwe bouwkaavel valt binnen deze afstand, echter door tussenliggende woningen brengt dit geen extra nieuwe beperkingen voor het bedrijf met zich mee.

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woning is nog een nader onderzoek uitgevoerd. Zie Bijlage 18 Aanvullend Geuronderzoek. Hieruit blijkt dat de locatie Oosteinde 56 de geurbelasting op een aanvaardbaar niveau ligt en voor dit aspect kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

3.6 Verkeer en parkeren

In het kader van de ontwikkeling wijzigt de verkeerssituatie op de locaties Oosteinde 56-58 en Westeinde 76 niet. De ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen zal via de bestaande ontsluitingen plaatsvinden. Parkeren gebeurt op de percelen bij de woningen.

3.7 Duurzaamheid

De gemeente Dalfsen hecht grote waarde aan het aspect duurzaamheid. Daarvoor is het zogenaamde "energieloket" in het gemeentehuis geopend.

Bij het energieloket kunnen de inwoners van Dalfsen terecht voor alle vragen op het gebied van Duurzaamheid (t)huis, het maatwerkadvies, de duurzaamheidslening, subsidies en financiering, duurzaam (ver)bouwen, isolatie, ventilatie en energiebesparende installaties.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt met de toepassing van Rood-voor-rood

bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied doordat bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt en er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit wordt geïnvesteerd.

3.8 Politiekeurmerk

Wat is het Politiekeurmerk Veilig Wonen bestaande bouw?

Met het Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw, weten bewoners dat ze in een veilig huis in een veilige, leefbare wijk wonen. Woningen, gebouwen of wijken die aan de eisen van het keurmerk voldoen, ontvangen afzonderlijk een certificaat. De drie certificaten bij elkaar vormen het Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw.

Met een paar maatregelen en afspraken regelt het keurmerk veiligheid in en rond het huis. Hiervoor is het echter wel noodzakelijk dat veel partijen samenwerken. Het keurmerk gaat namelijk niet alleen om een goed slot op de deur, maar ook om goede straatverlichting en goed onderhouden groenvoorzieningen. Hiervoor is de gemeente verantwoordelijk.

Integraal veiligheidsinstrument

Het keurmerk is een integraal veiligheidsinstrument. Dat maakt het keurmerk bijzonder. Het is niet slechts een 'middel' tegen inbraken, maar het is een instrument dat ook andere vormen van criminaliteit tegengaat, zoals fietsendiefstal en vandalisme. Daarnaast zorgt het keurmerk ervoor dat iemand op tijd wordt gewaarschuwd als brand uitbreekt. Aanpassingen in en rond de wijk en afspraken over het beheer van de buurt, zorgen ervoor dat mensen in een veilige, leefbare buurt wonen waar ze zich nauwelijks zorgen hoeven te maken over criminaliteit en gevaarlijke situaties. Een keurmerkwijk is meer dan een wijk waar nauwelijks wordt ingebroken, het is namelijk een wijk waarin bewoners, woningcorporaties, politie, bedrijven en gemeente samen zorgen voor een leefbare plek.

Verschil nieuwbouw - bestaande bouw

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen® kent twee eisenpakketten: één voor de nieuwbouw en één voor bestaande wijken. Voor deze twee aandachtsgebieden is gekozen omdat in nieuwbouwgebieden alles nog mogelijk is. De wijk bestaat alleen op papier en ingrepen in woning of omgeving zijn eenvoudig te realiseren. Bij bestaande bouw is deze aanpak lastig. De inrichting van deze wijken is langer geleden bepaald: de wijk staat al jaren. Ingrepen zijn kostbaar. Daarnaast is de zeggenschap over de verantwoordelijkheid voor woning, complex, beheer en omgeving, versnipperd. Een bewoner heeft bijvoorbeeld wel invloed op zijn huis, maar lang niet altijd op zijn omgeving. Daar gaat de gemeente meestal over. Daarom is het werk in de bestaande bouw verdeeld over drie certificaten. Dit in tegenstelling tot in de nieuwbouwwijken.

Certificaat Veilige Woning

Individuele woningen komen in aanmerking voor het certificaat Veilige Woning. Dit kunnen eengezinswoningen zijn, maar ook woningen die deel uitmaken van een appartementengebouw of flat. Voor individuele woningen geldt dat "de schil" beveiligd moet zijn. Het gaat dan om voor-, zij-, achtergevel en het dak. Het gaat zowel om dichte als om bewegende delen (ramen en deuren). Het gaat om de beveiliging van alle delen die toegang verschaffen tot de woning. Maar, het gaat ook om verlichting en een rookmelder. Bewoners die in bijzondere omstandigheden verkeren - de waarde van hun inboedel is hoog - kunnen "bovenop" het certificaat Veilige Woning andere beveiligingsmaatregelen treffen zoals het aanleggen van een alarminstallatie. Verzekeringsmaatschappijen kunnen hierover informatie verstrekken.

De nieuwe woningen liggen in een bestaande wijk/omgeving. De nieuwe woningen moeten voldoen aan de laatste eisen wat betreft inbraakwerendheid zoals deze in het Bouwbesluit zijn opgenomen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In het kader van de regeling Rood-voor-rood wordt de agrarische bebouwing op de locaties aan de Oosteinde 58 en Westeinde 76 gesloopt en wordt een compensatiekavel gerealiseerd ten westen van Oosteinde 58, aansluitend bij het lint. Als gevolg van de ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties verbeterd, aangezien ontstening plaatsvindt en investeringen worden gedaan ter versterking van de landschappelijke uitstraling. De gemeente Dalfsen heeft op dit voorstel instemmend gereageerd.

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van Rood-voor-rood. De agrarische bedrijfsgebouwen op de locaties Oosteinde 58 en Westeinde 76 worden gesloopt, dit betreft in totaal sloop van 865 m² agrarische bedrijfsgebouwen. Hiervoor in de plaats wordt een woning gerealiseerd op de locatie Oosteinde 56.

Oosteinde

De locaties Oosteinde 56 en 58 liggen in het binnenstedelijk gebied. Op de locatie Oosteinde 58 worden alle bedrijfsgebouwen gesloopt. In Bijlage 3 Rood-voor-rood inrichtingsplan Oosteinde en Westeinde te Nieuwleusen is een gedetailleerd overzicht van de aanwezige bebouwing op de locatie Oosteinde 58 opgenomen. Het gaat hierbij om de volgende bebouwing:

1. Berging/kippenhok van 34 m².
2. Kleinveestal van 54 m².
3. Berging/stalling van 34 m².
4. Veestal van 27 m².
5. Melkveestal van 61 m².
6. Hooiberg van 22 m².
7. Machineberging/opslag van 50 m².
8. Vaste mestopslag van 27 m².

In totaal wordt er een oppervlakte van 309 m² agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Een aantal van de te slopen bebouwing (nummer 5 en 6) en de woning zijn door 't Oversticht als karakteristiek aangemerkt. Ook de vaste mestopslag mag volgens de rood voor rood regels niet meetellen in het kader van de rood voor rood regeling. Deze bebouwing wordt wel gesloopt, maar de gecorrigeerde vervangingswaarde en de sloopkosten van deze bedrijfsgebouwen worden niet verrekend in de Rood-voor-roodregeling. Op de locatie Oosteinde 58 wordt in het kader van Rood-voor-rood dus 199 m² bebouwing gesloopt.

Ook de bestaande woning wordt gesloopt en herbouwd op de locatie. De woning wordt naar achteren verschoven op het bouwvlak en wordt naar de weg gericht.

In het kader van de Rood-voor-roodregeling wordt een nieuwe woning gerealiseerd op de locatie Oosteinde 56. Deze woning sluit dan aan bij de lintbebouwing in het binnenstedelijk gebied van Nieuwleusen. Het bouwvlak zal, net als in de omgeving, verspringen met de bestaande bouwvlakken.

Aan de woningen op de locaties Oosteinde 56 en 58 wordt geen inhoudsbeperking gesteld, dit naar aanleiding van de regelgeving in het geldende bestemmingsplan "Nieuwleusen 2007". De Nota van Inspraak en overleg geeft aanleiding om de woningen te begrenzen conform de voorwaarden van de rood voor rood regeling. Dit betekent dat de inhoud van de nieuwe woningen maximaal 750 m³ (exclusief bijgebouw van maximaal 75 m²) mogen bedragen op een bouwvlak van minimaal 1000 m². In Bijlage 11 en Bijlage 12 zijn taxatierapporten toegevoegd conform de gewijzigde situatie.

De bouwvlakken zullen, net als in de omgeving, verspringen ten opzichte van de bestaande bouwvlakken. De woningen worden naar de weg gericht.

Westeinde

Op de locatie Westeinde 76 worden alle bedrijfsgebouwen gesloopt. In Bijlage 3 Rood-voor-rood inrichtingsplan Oosteinde en Westeinde te Nieuwleusen is een gedetailleerd overzicht van de aanwezige bebouwing op de locatie Westeinde 76 opgenomen. Het gaat hierbij om de volgende bebouwing:

1. Werktuigenberging van 51 m².
2. Onderscheiden in
 - a. Garage/werkplaats van 45 m².
 - b. Werktuigenberging van 114 m².
3. Zeugenstal van 141 m².
4. Jongveestal van 85 m².
5. Kraamstal van 112 m².
6. Beer- en biggenstal van 79 m².
7. Hooiberg van 39 m².
8. Kalverenhok van 34 m².
9. Vaste mestopslag van 24 m².

In totaal wordt er een oppervlakte van 724 m² agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Een van de te slopen bedrijfsgebouwen (nummer 4) en de woning worden door 't Oversticht karakteristiek bevonden en de vaste mestopslag wordt niet als te slopen bebouwing in het kader van de rood voor rood regeling meegenomen. Ook hier geldt dat deze bebouwing wel wordt gesloopt, maar de gecorrigeerde vervangingswaarde en de sloopkosten van deze bedrijfsgebouwen niet wordt verrekend in de Rood-voor-roodregeling. Op de locatie Westeinde 76 wordt in het kader van Rood-voor-rood dus 615 m² bebouwing gesloopt.

De bestaande woning wordt herbouwd. De architectuur van de nieuw te bouwen woning sluit aan bij de omgeving. De woning wordt naar de weg gericht. De locatie ligt in het binnenstedelijk gebied.

Korte Kampen 6

Op de locatie Korte Kampen 6 wordt 156 m² bedrijfsgebouwen gesloopt. In Bijlage 19 Sloop en inrichtingsplan Korte Kampen 6 is een overzicht van de aanwezige bebouwing op de locatie opgenomen. Op een perceel blijft een schuur van 90 m² gehandhaafd welke geheel wordt gerenoveerd en in karakteristieke stijl wordt opgeknapt. Ook een karakteristieke hooiberg van 48 m² blijft op de locatie staan. Het achterhuis van de voormalige boerderij is al verbouwd tot onderdeel van de woning.

Algemeen

Het Rood-voor-roodbeleid gaat in principe uit van herbouwen op de locatie waar het meest wordt gesloopt. Indien terugbouwen op de locatie niet mogelijk is, kan op een locatie elders op een nieuw op te nemen bouwblok worden teruggebouwd, mits passend uit oogpunt van milieu, ruimtelijke ordening en overige beleidsregels. Het terugbouwen van een woning op de locatie aan de Westeinde is niet wenselijk, aangezien de kavel dan achter de bestaande woning zou komen te liggen. Gezien de lintbebouwing in de omgeving zou dit in strijd zijn met de ruimtelijke inrichting van de bebouwing aan de Westeinde. Vanwege geluidhinder zou de woning tevens zeer ver van de weg af moeten worden gesitueerd om aan de voorkeursgrenswaarden te kunnen voldoen. Daarom wordt de woning teruggebouwd aan het Oosteinde.

De locaties aan het Oosteinde en de Westeinde liggen in het jonge ontginningslandschap. Het landschap is kenmerkend door de rationele verkavelingsstructuur en lintbebouwing langs de doorgaande wegen. Dit patroon, ook wel slagenlandschap genoemd, is ontstaan door het vergraven van veengronden en de ontginning van het moerasgebied. Kenmerkend voor het

landschap zijn de lange centrale as, de smalle en lange kavels en de houtwallen en singels op de kavelgrenzen. Momenteel is het landschap meer open en grootschaliger geworden. Daarom wordt met de inrichting van de erven geprobeerd om de karakteristieken van het slagenlandschap terug te brengen. De nieuwe bebouwing sluit aan op het lint en verspringt met de omliggende kavels. De Nieuwleusense bebouwingslinten worden gekenmerkt door een in het lint verspringende rooilijn.

Bij de ontwikkelingen wordt landschappelijk aangesloten bij de omliggende gronden. Zowel het huidige landschap als het landschap van vroeger staan centraal. In het ontwerp blijft de karakteristieke beplanting en structuur grotendeels behouden en de landschapselementen van vroeger worden deels teruggebracht. De erven worden ingepast in het landschap, aangezien de beplanting op een manier wordt aangelegd waardoor de slagenstructuur wordt versterkt.

4.3 Afweging

Indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling, moet het betreffende initiatief worden getoetst aan de diverse beleidskaders en onderzoeksaspecten.

Beleid

Het nationale beleid is vrij helder. Nieuwe woonbestemmingen zijn in principe niet toegestaan, tenzij het gaat om initiatieven zoals Rood-voor-rood.

De provincie Overijssel heeft in het Uitvoeringskader Rood-voor-rood met gesloten beurs in Overijssel de Rood-voor-roodregeling opgenomen. Hierbij is een criteria dat minimaal 850 m² aan landschapontsierende bebouwing moet worden gesloopt voor het bouwen van een woning van 750 m³.

De gemeente stelt in de gemeentelijke Beleidsregels 2007-2009 Rood-voor-rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen dat de realisatie van Rood-voor-rood plaats moet vinden door de sloop van minimaal 850 m² aan landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. De gezamenlijke oppervlakte te slopen bebouwing onder de Rood-voor-roodregeling van de drie locaties is 970m². Daarmee voldoet de ontwikkeling aan het criteria van minimaal oppervlakte sloop van landschapontsierende bebouwing. Tevens is bij de voorgenomen ontwikkeling een inrichtingsplan opgesteld ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op een verbetering van het landschap op de betreffende locaties en wordt een bijdrage gestort in de gemeentelijke Reserve Ruimtelijke kwaliteit.

Aangezien de locatie valt onder het vigerende bestemmingsplanregime van het bestemmingsplan "Nieuwleusen 2007" wordt aansluitend aan de vigerende regeling geen maximale inhoudsmaat gekoppeld aan de woningen op de locatie Oosteinde.

Naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerp, is besloten om de maximale bebouwing op de percelen aan het Oosteinde in te perken. Dit betekent dat aan het Oosteinde 56-58 de bouwvlakken maximaal 20x14 m worden. De oppervlakte met de bestemming wonen is ingeperkt tot $28,3 \times 35,34 = 1000 \text{ m}^2$.

De gemeente heeft op 10 oktober 2008 middels een principebesluit aangegeven om mee te willen werken aan de voorgenomen ontwikkeling. De gemeente heeft ingestemd met het Rood-voor-rood inrichtingsplan Oosteinde en Westeinde te Nieuwleusen, zie Bijlage 3. Ook is met de initiatiefnemer een Rood-voor-rood ontwikkelingsovereenkomst afgesloten betreffende het kostenverhaal. Hierbij is aangegeven dat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden ingezet op de landschappelijke inpassing.

Onderzoeken

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen zijn diverse deelonderzoeken uitgevoerd: onderzoek in het kader van akoestiek, bodem, water en ecologie. In navolging van het akoestisch onderzoek dient voor de locatie Westeinde 76 een ontheffing Hogere Grenswaarden te worden verleend (zie Bijlage 13 Aanvraagformulier procedure Hogere Grenswaarde

geluidhinder). Uit de overige onderzoeken blijken er geen belemmeringen te zijn voor de ontwikkelingen van twee woonbestemmingen op de locatie Oosteinde 56-58 en een woonbestemming op de locatie Westeinde 76.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld, zie hiervoor Bijlage 3. De voorgenomen ontwikkelingen leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Deze meerwaarde vertaalt zich in het volgende:

- Verdwijnen van landschapsontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood-voor-roodregeling voor het slopen van de agrarische bedrijfsgebouwen neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied af.
- Versterken van de landschappelijke kwaliteit; door het slopen van de landschapsontsierende bebouwing, het aanplanten van erfbeplanting en het toevoegen van enkele landschappelijke elementen wordt de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied van Dalfsen versterkt. Ook wordt een bijdrage gestort in de gemeentelijke Reserve Ruimtelijke kwaliteit.
- Het opheffen van het agrarisch bouwperceel op de locatie in een bestaand bebouwingslint door een aanpassing van de bestemmingsregeling die tot doel heeft voortzetting van het agrarisch gebruik ter plaatse te beëindigen.

Gelet op het bovenstaande kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk zijn.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden van het bestemmingsplan deeluitmakende planregels - voor zo ver nodig geacht - van een nadere toelichting voorzien. De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De regels geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er mag worden gebouwd. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

5.2 Uitwerking

De bestemming "Wonen" is opgenomen voor de locaties Oosteinde 56-58 en Westeinde 76. Per bouwvlak is maximaal één vrijstaande woning toegestaan. Voor de locatie Westeinde 76 is de aanduiding "maximum volume (m³)" opgenomen. Hierbij geldt voor de woning een maximale inhoudsmaat van 750 m³. Voor bijgebouwen geldt een maximaal oppervlak van 75 m².

De bestemming "Tuin" is opgenomen voor de ruimten tussen de woningen en de voor de woning liggende weg.

Voor de agrarische percelen nabij de woningen is de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap" opgenomen. Deze percelen zijn reeds in agrarisch gebruik. De regeling voor de landschappelijke waarden is toegekend voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschapselementen afzonderlijk en als samenhangend onderdeel van de (oorspronkelijke) kavelstructuur.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat een bestemmingsplan vergezeld van een toelichting waarin ook inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan.

Met de initiatiefnemer is een Rood-voor-roodontwikkelingsovereenkomst afgesloten betreffende het verhaal van kosten. Een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. De reacties zijn toegevoegd aan het bestemmingsplan in .

Het ontwerpbestemmingsplan (voormalige gemeente) Nieuwleusen, Oosteinde 56-58, Westeinde 76" heeft van 22 december 2010 tot en met 8 februari 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden. Er zijn 11 zienswijzen ingediend. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar Bijlage 17 Nota van Zienswijzen en Kennisgeving.

Bijlagen

Bijlage 1 Beleidsregels 2007-2009 Rood-voor-rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen

Beleidsregels 2007 - 2009

Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen

Oktober 2007

BELEIDSREGELS

Inhoudelijk kader

Relatie sloop en bouwkaavel

- 1) ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen kunnen onder voorwaarden een (of meer) bouwkaavel(s) voor een woning worden toegekend;
 - 2) als er een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de te slopen m², de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, een extra bouwkaavel voor een woning worden verkregen.
 - 3) uit de waarde van de bouwkaavel voor een woning dient de deelnemer de sloopkosten en de bijdrage voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit te bekostigen, terwijl de deelnemer 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen mag behouden;
 - 4) de eventuele waardevermeerdering van de (bedrijfs) woning - als gevolg van de sloop - komt ten bate van de deelnemer aan Rood voor rood met gesloten beurs;
 - 5) bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt rekening gehouden met de technische veroudering op grond van verwachte levensduur van de gebouwen en de residuwaarde aan het eind van de levensduur (Wet waardering onroerende zaken, art 17, lid
- De berekeningsmethode is die van de Dienst Landelijk Gebied. De methode is ook in de eerdere Ruimte voor ruimte regeling (RBV) toegepast en geldt in de provinciale Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV);*
- 6) in de overweging van de factor 30% is rekening gehouden met het feit dat de regeling niet concurrerend en marktversturend moet werken naar andere agrariërs / partijen die bedrijfslocaties willen aankopen en met het feit dat de Rood voor rood met gesloten beurs geen saneringsregeling is;
 - 7) voor de bepaling van de sloopkosten geldt ook de landelijke systematiek. Net als in de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV-regeling) geldt er een standaard bedrag van 25 euro per m². Zo nodig zal de hoogte van dit bedrag n.a.v. landelijke evaluatie van de VIV-regeling periodiek bijgesteld worden. De sloop wordt in eigen beheer en eigen verantwoordelijkheid van de aanvrager uitgevoerd;
 - 8) de inhoudsmaat van de woning op de bouwkaavel mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief erfbebouwing met een maximum van 75 m²). Deze inhoudsbeperving geldt niet indien de woning

binnen de begrenzing van het stads- en dorpsgebied wordt gebouwd. De grootte van de bouwkveld bedraagt minimaal 1000 m²;

9) bij aanmelding dienen op de locatie(s) waar schuren gesloopt worden alle schuren gesloopt te worden, met uitzondering van de in de regeling genoemde gevallen. Niet toegestaan is een schuur aan te melden en de overige via andere aanvragers aan te melden (handel in bedrijfsoppervlaktes is niet mogelijk). Ook kan maar eenmaal per locatie aan de regeling worden deelgenomen. Het bundelen (voegen) van bedrijfsoppervlaktes van 2 of meer locaties is mogelijk;

10) op een bouwkveld voor een woning mag een woning worden gerealiseerd. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk.

Ten eerste bij afspraken op basis van een integraal plan voor een landgoed, waarbij binnen het volume van 750 m³ meer woningen (twee of zelfs drie) worden gerealiseerd die ten goede komen aan de kwaliteit van het landgoed.

Ten tweede bij afspraken in het kader van een gemeentelijk plan waarbij woningen voor senioren en/of starters ontwikkeld worden. Hierbij zal er van gemeentewege op worden toegezien dat deze woningen via bestemmingsplan of via afspraken met woningbouwcorporaties of anderszins, beschikbaar blijven voor deze doelgroepen;

11) het grootste deel van de oorspronkelijke bouwkveld krijgt een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden dan wel een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing, zoals 'natuur' of 'bos';

12) onder voorwaarden is, wanneer recht bestaat op meerdere bouwkvelden voor een woning, samenvoeging mogelijk tot een grotere woning. Uit de onderbouwing van de initiatiefnemer moet blijken dat hierdoor een grotere bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd. Voorkomen moet worden dat overal in het buitengebied woningen ontstaan van eenzelfde omvang en type, dat gelijkvormigheid de overhand krijgt en dat de structuur van het platteland wordt aangetast.

13) bij beëindiging van een agrarisch bedrijf zal het bestemmingsplan aangepast worden door de bestemming "woondoeleinden" op te nemen zonder bouw mogelijkheden dan wel een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing, zoals 'agrarische doeleinden', 'natuur' of 'bos';

14) bij verplaatsing van een (gemengd) bedrijf met intensieve veehouderij vanuit het reconstructiegebied zal het bestemmingsplan aangepast worden door een aanduiding op te nemen dat 'IV niet is toegestaan'. De verplaatsing moet een ruimtelijk probleem oplossen en de provinciale VIV-regeling dient niet van toepassing te zijn;

15) 'rood voor rood' kan eveneens worden toegepast bij gemengde bedrijven in het verwevingsgebied waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd (ontmenging). In deze laatste gevallen moet worden vastgelegd dat ten behoeve van de continuering van de extensieve tak geen nieuwe bedrijfsgebouwen worden gebouwd.

Waarborging kan langs publiekrechtelijke weg (bestemmingsplan) en langs privaatrechtelijke weg (overeenkomst (met kettingbeding)) plaatsvinden.

16) is sprake van sloop op meerdere plekken, dan dient in principe terug gebouwd te worden op de locatie waar het meest gesloopt wordt. Dit geldt niet indien die locatie qua ruimtelijke kwaliteit minder geschikt is om terug te bouwen. In deze situaties moeten alle bedrijfsgebouwen op de deelnemende locaties worden gesloopt. Er is sprake van clustering van locaties. Als er sprake is van sloop in meerdere gemeenten zal afstemming tussen de gemeenten plaatsvinden;

17) landschapsontsierende bedrijfsgebouwen zijn in principe (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen binnen het gehele gemeentelijk grondgebied met uitzondering van de (rijks-)monumenten en de gebouwen die staan op de Gemeentelijke Monumentenlijst en waardevolle karakteristieke agrarische bebouwing. Gemeente Dalfsen sluit bij de beoordeling van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen aan bij het beleid benoemd in de welstandsnota. De welstandscommissie kan om advies gevraagd worden (ervenconsulent). Per geval wordt beoordeeld of er sprake is van waardevolle karakteristieke bebouwing. Het instandhouden van de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk als zonodig (kenmerkende bouwstijl, bouwkundige waarden, representatief voor een tijdbeeld etc.) of in relatie met de omgeving staat daarbij voorop. Als niet duidelijk is of een bestaand pand/schuur voldoende karakteristiek is om instand te worden gehouden wordt advies gevraagd van het Oversticht (ervenconsulent).

18) voor deelname aan Rood voor rood met gesloten beurs komen in aanmerking schuren die met een bouwvergunning zijn opgericht voor 1 januari 2004 en schuren die onder het overgangsrecht van het betreffende bestemmingsplan vallen. Voor op deze wijze uitgesloten schuren bestaan mogelijkheden in het kader van het gemeentelijke VAB-beleid.

Situering bouwkaavel en gebiedsdifferentiatie

19) uitgangspunt van het gemeentelijke Rood voor rood met gesloten beurs beleid is het terugbouwen van de woning op de slooplocatie. Indien terugbouwen op de locatie niet mogelijk is, kan op een locatie elders op een nieuw op te nemen bouwblok terug gebouwd worden, mits passend uit oogpunt van milieu, ruimtelijke ordening en overige beleidsregels;

20) voor de toekenning van een bouwkaavel gelden per deelgebied de uitgangspunten zoals genoemde in bijlage 1.

21) toekenning van een bouwkaavel voor een woning ter plekke is mogelijk, indien geen bijzondere waarden aanwezig zijn en of er geen aantasting plaatsvindt van bijzondere waarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn en er geen andere ruimtelijke beperkingen zijn. Het gaat om landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. Als er bij aanwezigheid van bijzondere waarden uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt, dat een compensatie bouwkaavel inpasbaar is in de bestaande structuren en de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert, kan de bouwkaavel voor een woning toegekend worden. Ruimtelijke belangen (milieu, water, externe veiligheid, ecologie, archeologie, verkeer etc.) zullen zich tegen het toekennen van een bouwkaavel niet mogen verzetten.

22) de bouwkaavel voor een woning mag geen aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken. Voorkomen moet worden dat de toekenning van een bouwkaavel voor een woning ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de afstanden die moeten worden aangehouden ten opzichte van deze bedrijven;

23) de situering van een bouwkaavel voor een woning elders dient geconcentreerd te worden, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande en eventueel aangewezen bebouwing (zoals kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren);

24) het bouwen elders kan plaatsvinden door gebruikmaking van het feit dat een deelnemer elders gronden heeft, door het ruilen van gronden of door een projectmatige aanpak waarbij meerdere aanvragen worden gecombineerd;

Tegenprestatie/compensatie

25) wat terug gebouwd wordt dient een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het landschap te zijn. De kwalitatieve inpassing in het landschap dient niet alleen architectonisch (beeldkwaliteit) maar ook door middel van een landschapsplan gewaarborgd te zijn. Van gemeentewege zullen de randvoorwaarden worden aangegeven ten behoeve van het opstellen van een landschapsplan door aanvrager. De gemeentelijke welstandsnota, de landschapsbeleidsplannen en een landschapsontwikkelingsplan zullen hiervoor als bron en leidraad worden gebruikt. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn: zichtlijnen, ritme van de bestaande bebouwing en afstand tot de weg, cultuurhistorie, erfinrichting, groene inpassing, etc.

De gemeente kan eventueel adviezen inwinnen van derden (ervenconsulent van het Oversticht).

26) de waarde van de (compensatie)bouwkaavel(s) zal groter zijn dan de hoogte van de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Die meerwaarde moet aantoonbaar worden ingezet voor bijvoorbeeld verbetering van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en realisatie van nieuw groen. Met andere woorden, extra inzet voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

Afbakening

27) de regeling geldt voor het gehele buitengebied van de gemeente Dalfsen en de (voormalige) agrarische bedrijven binnen de lintbebouwing van de gemeente Dalfsen;

28) de regeling geldt voor al gestopte of stoppende (agrarische) bedrijven;

29) de regeling geldt ook voor landschapsontsierende solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied. In deze gevallen zal sprake zijn van het, in overleg met de provincie, leveren van maatwerk.

30) de regeling geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd, met uitzondering van de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen;

31) de regeling geldt voor gebouwen die zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2004. Eerder gesloopte bebouwing komt niet alsnog in aanmerking voor compensatie. Voorkomen moet worden dat gebouwen slechts opgericht worden met als oogmerk daar later een bouwkaavel voor een woning voor te verkrijgen;

32) de regeling houdt geen rekening met de (eerdere) economische verdienmogelijkheid van de stoppende activiteit. Dit blijft buiten beschouwing, omdat de ondernemer zelf kiest of eerder gekozen heeft om te stoppen. Bedrijfsbeëindiging is immers een ondernemersbeslissing en de Rood voor rood met gesloten beurs is in algemene zin geen saneringsregeling;

33) de regeling houdt geen rekening met verrekening met de fiscus n.a.v. bedrijfsbeëindiging;

34) de regeling geldt niet wanneer voor dezelfde gebouwen al eerder een beroep is gedaan op een vergelijkbaar instrument. Eerder gesloopte bebouwing komt niet alsnog in aanmerking voor compensatie;

35) een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan veelal slechts worden bereikt als het gehele voormalige agrarische gebouwencomplex (met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning) wordt gesloopt. Daaronder vallen ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en sleufsilos, maar deze tellen niet bij de berekening van de sloopoppervlakte. Torensilos, mestsilos en silogebouwen tellen wel mee.

36) Rood voor rood in relatie met VAB beleidsregels

- a. er zijn situaties denkbaar waarbij de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied juist gediend zijn door het toch in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen (karakteristieke gebouwen, nieuwe functie voor een deel van de gebouwen, etc.). De eis van minimaal 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen te slopen blijft onveranderd. Een van de voorwaarden zal zijn dat er sprake blijft van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- b. Met het oog op de leefbaarheid en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied kan medewerking worden verleend aan het toekennen van een bouwkaavel voor bedrijfsmatige doeleinden, onder voorwaarde dat de daaraan ondergeschikte bedrijfsfunctie wordt gecombineerd met de functie wonen. De aard en omvang van de bedrijfsmatige functies worden nader geregeld in de beleidsregels voor vrijkomende agrarische bebouwing.
- c. Bij de toepassing van artikel 36 sub a en b wordt als randvoorwaarde gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit dient te verbeteren. De voorwaarden voor compenserende bouw zijn gelijk aan die voor burgerwoningen.

37) de regeling geldt ook voor grootschalige kassen waarin een hoofdactiviteit plaats vond/ vindt. Daarbij geldt dat de sloop van tenminste 4500 m² kassen één bouwkaavel voor een woning oplevert. Voorts gelden de overige bepalingen in dit uitvoeringskader;

38) er moet expliciet rekening met andere (wettelijke) kaders gehouden worden. Het kan daarbij gaan om: Waterbeheer 21e eeuw, de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet;

39) Rood voor rood met gesloten beurs geldt in situaties waarbij er verplaatsing van een (gemengd) bedrijf met intensieve veehouderij aan de orde is waar een ruimtelijk probleem opgelost kan worden. Daarbij mag er maximaal een extra bouwkaavel toegekend worden t.o.v. de bouwkaavel (of bouwkaavels)

die nodig zijn voor de bekostiging van de sloopkosten. Uit de waarde van de eerste bouwkevel (of zoveel meer als voor de sloop nodig zijn) dekt de deelnemer de sloopkosten af, terwijl de deelnemer de (fiscale) heffingsgrondslag en de waarde voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de verplaatsing mag inzetten. De waarde van genoemde extra bouwkevel mag aanvullend - voor zover nodig – ook voor verplaatsingskosten ingezet worden. Daarbij mag de totale bijdrage aan de deelnemer het maximum dat volgens de provinciale VIV mogelijk zou zijn geweest, niet overschrijden. Een eventuele restwaarde uit die extra bouwkevel dient voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;

40) situaties waarbij met Rood voor rood met gesloten beurs een maatwerkoplossing voor een ruimtelijk probleem geboden kan worden, doen zich bijvoorbeeld voor:

- a. bij beëindiging en verplaatsing van een intensieve veehouderij vanuit de provinciale ecologische hoofdstructuur naar een gebied waar de landbouw zich kan ontwikkelen
- b) in een verwevingsgebied¹ binnen een 250 meter Wav-zone (Wet ammoniak en veehouderij), waarbij een (gemengd) veehouderijbedrijf naar een gebied waar de landbouw zich kan ontwikkelen of naar een sterlocatie wil verplaatsen;
- c) bij een planmatige aanpak van een knelpunt bij lintbebouwing binnen of buiten reconstructiegebied;

41) deze regeling is van toepassing op situaties waarbij een ruimtelijk probleem opgelost dient te worden. Genoemd worden hier de verplaatsing van agrarische bedrijven die in verband met de ligging tegen een kern niet kunnen uitbreiden, verplaatsing van agrarische bedrijven in verband met toekomstige woningbouw. In dergelijke gevallen kan naast de compensatiekavel in het kader van de Rood voor rood regeling een extra bouwkevel toegekend worden ter compensatie van de achter te laten bedrijfswoning.

Procedures

42) bij totale bedrijfsbeëindiging zal in het bestemmingsplan geregeld worden dat, uitgezonderd de woning op de (compensatie)bouwkevel, er geen nieuwe bedrijfsbebouwing wordt opgericht. De herziening van het bestemmingsplan dient binnen 1 jaar nadat positief is besloten op een aanvraag om gebruik te mogen maken van Rood voor rood met gesloten beurs, ter visie te liggen.

43) voor het vrijkomende bouwblok van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zal een passende herbestemming in het bestemmingsplan plaats vinden, zodat voorkomen wordt dat opnieuw bebouwing kan worden opgericht voor bedrijfsfuncties.

44) bij een gemengd bedrijf waarbij sprake is van beëindiging van het onderdeel intensieve veehouderij, wordt door middel van een herziening van het bestemmingsplan uitgesloten dat er op de bouwkevel nieuwvestiging dan wel omschakeling naar intensieve veehouderij, al dan niet in nieuwe of bestaande gebouwen, plaatsvindt;

45) door de gemeente Dalfsen zal er op worden toegezien dat de gebouwen daadwerkelijk worden gesloopt. Pas na het met succes doorlopen van de benodigde procedures en nadat de sloop

¹ Alleen in het gebied dat volgens het Reconstructieplan Overijssel als verwevingsgebied is aangewezen (nabij Lemelerveld)

(verantwoord) heeft plaatsgevonden en bindende, langs privaatrechtelijke weg, afspraken zijn gemaakt over de landschappelijke inpassing kan met de woningbouw op de bouwka­vel worden begonnen.

46) de gemeente Dalfsen neemt het gemeentelijk beleidskader mee in de plantoelichting van de toekomstige herzieningen van het bestemmingsplan buitengebied;

47) de milieuvergunning moet in overeenstemming met de nieuwe situatie worden gebracht c.q. worden ingetrokken;

48) alle woningen die voortkomen uit deze regeling hebben invloed op de woningmarkt. Deze woningen zullen dan ook worden meegenomen in de monitoring als het gaat om de gerealiseerde aantallen woningen in relatie tot de doelstellingen uit de woonvisie;

Afhandeling verzoeken

49) de personen die willen deelnemen aan Rood voor rood met gesloten beurs moeten een ontwikkelingsplan en aanvraag indienen bij de gemeente Dalfsen. Die aanvraag moet in ieder geval in gaan op:

- a) aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen;
- b) de omvang van de sloopkosten, de berekening van 30% van de gecorrigeerd vervangingswaarde en de bijdrage t.b.v. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- c) situering van de bouwka­vel;
- d) waarde van de kavel;
- e) de aanwending van de bijdrage voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- f) ligging en omvang van de compensatiekavel en de situering en de architectuur van de hierop te bouwen woning;

50) ten behoeve van een aanvraag tot deelname aan de Rood voor rood regeling, dient een standaardformulier ingevuld te worden. Van gemeentewege wordt een dergelijk formulier gefaciliteerd. Dit volledig ingevulde formulier dient met een eerste schetsplan van de nieuwbouw en een landschapsplan (waarin inzicht wordt gegeven in de inpassing en de te realiseren beeldkwaliteit evenals inzicht in de inzet van de meerwaarde in ruimtelijke kwaliteit, bij compensatie elders gaat het om de sloop- en de nieuwbouwlocatie) bij de gemeente te worden ingediend.

Uitvoering en financiën

51) er wordt een gemeentelijke Reserve Ruimtelijke kwaliteit ingesteld ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen in het platteland van de gemeente Dalfsen. De Reserve Ruimtelijke kwaliteit

wordt aangewend om de ruimtelijke kwaliteit van het landschap te verbeteren, gekoppeld aan gemeentelijke projecten.

52) in onderling overleg tussen deelnemer en gemeente Dalfsen worden afspraken gemaakt over inzet van de bijdrage voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Die vindt in principe op de locatie plaats. Inzet kan ook elders.

De deelnemer bepaalt of hij de gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zelf realiseert of niet. Om deel te kunnen nemen aan de Rood voor roodregeling geldt als voorwaarde dat de deelnemer de bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit geheel of gedeeltelijk stort in de Reserve Ruimtelijke kwaliteit in geval de deelnemer de verbetering in de ruimtelijke kwaliteit niet of slechts gedeeltelijk zelf realiseert. Indien hij de meerwaarde van de ruimtelijke kwaliteit zelf inzet, zal de deelnemer de gemeente voldoende inzicht moeten geven in de te realiseren meerwaarde in de ruimtelijke kwaliteit alsmede in de opbouw van de kosten die hieronder worden geschaard.

53) Voor wat betreft de waardering van de waarde van de bouwkaavel wordt in principe uitgegaan van een grootte van de bouwkaavel van 1000 m² bij bouwen op de slooplocatie. De gemeente Dalfsen gaat uit van een waarde van € 200,00 per m² van de bouwkaavel op de slooplocatie.

De kosten van bouwrijpmaken van de grond en de waarde van de ondergrond worden op de waarde in mindering gebracht.

Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. De aanvrager kan slechts gemotiveerd afwijken van deze waarde. Bij de beoordeling van de aanvraag beoordeelt de gemeente of de voorgestelde bouwkaavel voor een woning (ligging, omvang, waarde) realistisch en gewenst is. Bij twijfel over de getaxeerde waarde in de aanvraag laat de gemeente een eigen taxatie uitvoeren op kosten van de aanvrager;

54) de kosten van het laten opstellen door de aanvrager van de noodzakelijke plannen, evenals de kosten die betrekking hebben op de herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied (kosten volgens de Legesverordening), de kosten voor ruimtelijk onderzoek, de leges voor de vereiste bouwvergunning en de kosten voor asbestsanering kunnen ten laste komen van het bedrag aan meerwaarde dat ingezet dient te worden voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;

55) tussen aanvrager en gemeente dient een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten te worden waarin afspraken vastgelegd worden ten aanzien van daadwerkelijke inzet van gelden ten behoeve van realisatie van ruimtelijke kwaliteit, de te slopen stallen op de locatie(s), de waarborg dat wat terug gebouwd gaat worden een verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten tot gevolg heeft, en ook dat akkoord gegaan wordt met de wijziging van de bestemming;

58) de beleidsregels worden in het 1^e kwartaal van 2009 geëvalueerd.

Bijlage 1
Overzicht van het toekennen van bouwlocaties per deelgebied 1)

Zoekgebied bouwkavel en opgaven	Vechtdal	Hoonhorst	Marshoek	Ankum-Welsum	Dalmsholte Lemelerveld	Dalfserveld/-Oudleusenerveld 1) /Nieuwleusen	
						<i>Bebouwingslinten</i>	<i>Overige</i>
Bouwkavel op de locatie waar wordt gesloopt	Ja, mits de natuur-, landschappelijke- dan wel cultuurhistorische waarden of andere bijzondere waarden worden versterkt	Ja, mits de natuur-, landschappelijke- dan wel cultuurhistorische waarden of andere bijzondere waarden worden versterkt	Ja, mits de natuur-, landschappelijke- dan wel cultuurhistorische waarden of andere bijzondere waarden worden versterkt en de openheid van het gebied niet wordt aangetast	Ja, mits de natuur-, landschappelijke- dan wel cultuurhistorische waarden of andere bijzondere waarden worden versterkt	Ja, mits: - de openheid en de landschappelijke waarden van het gebied niet wordt aangetast; - de nieuwbouwwoning niet beperkend is voor de agrarische sector	Ja	Ja, mits: - de openheid en de landschappelijke waarden van het gebied niet wordt aangetast; - de nieuwbouwwoning niet beperkend is voor de agrarische sector
Bouwkavel op andere plek (op de huiskavel) dan de plek waar wordt gesloopt	Ja, mits de natuur-, landschappelijke- dan wel cultuurhistorische waarden of andere bijzondere waarden worden versterkt	Ja, mits de natuur-, landschappelijke- dan wel cultuurhistorische waarden of andere bijzondere waarden worden versterkt	Ja, mits de natuur-, landschappelijke- dan wel cultuurhistorische waarden of andere bijzondere waarden worden versterkt en de openheid van het gebied niet wordt aangetast	Ja, mits de natuur-, landschappelijke- dan wel cultuurhistorische waarden of andere bijzondere waarden worden versterkt	Ja, mits: - de openheid en de landschappelijke waarden van het gebied niet wordt aangetast; - de nieuwbouwwoning niet beperkend is voor de agrarische sector	Ja	Ja, mits: - de openheid en de landschappelijke waarden van het gebied niet wordt aangetast; - de nieuwbouwwoning niet beperkend is voor de agrarische sector
Aantal woningen per slooplocatie	Niet meer dan één. Als er een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost maximaal 2.	Niet meer dan één. Als er een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost maximaal 2	Niet meer dan één. Als er een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost maximaal 2	Niet meer dan één. Als er een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost maximaal 2	Niet meer dan één. Als er een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost maximaal 2	Maximaal 2	Niet meer dan één. Als er een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost maximaal 2
Creëren van een bouwkavel als gevolg van sloop elders	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja, mits: - de kavel aansluit bij een bestaand bebouwingspatroon - de nieuwbouwwoning niet beperkend is voor de agrarische sector	Ja	Ja, mits: - de kavel aansluit bij een bestaand bebouwingspatroon - de nieuwbouwwoning niet beperkend is voor de agrarische sector

1) Voor het gedeelte van het Oudleusenerveld binnen de provinciale hoofdstructuur (peh) gelden dezelfde opgaven als voor het Vechtdal

Bijlage 2 Situering plangebied



SITUERING PLANGEBIED

schaal 1 : 15.000



Bijlage 3 Rood-voor-rood inrichtingsplan Oosteinde en Westeinde te Nieuwleusen

Rood voor Rood Inrichtingsplan Oosteinde en Westeinde te Nieuwleusen

Opdrachtgever:

Dhr. P. Lier &
Dhr. B. Ten Kate
Meelsloot 1
7711 GH NIEUWLEUSEN

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB GOOR
Postbus 54, 7470 AB GOOR
T (0547) 26 35 15
F (0547) 26 37 77
E info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Project nr. 2926 © Eelerwoude, Goor

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur(s). Deze uitgave is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Noch de makers, noch de uitgever stellen zich echter aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden in deze uitgave.

Project nr. 2926

Opgesteld door	Gecontroleerd	Datum
Ir. J.C.M. Paalhaar	Ir. R. Nijmeijer	21-10-'09



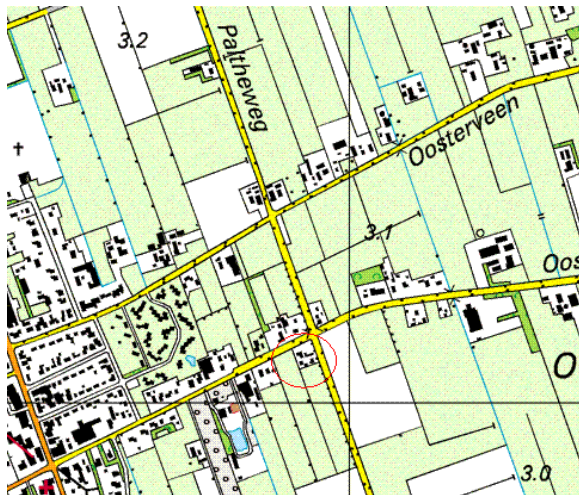
INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
1.1 ROOD VOOR ROOD	2
1.2 INRICHTINGSPLAN	2
2. DE REGELING ROOD VOOR ROOD.....	3
2.1 DE AANLEIDING	3
2.2 ROOD VOOR ROOD	3
2.3 BELEID EN REGELGEVING	3
2.4 BETROKKEN PARTIJEN.....	3
2.4.1 Provincie Overijssel	3
2.4.2 Gemeente Dalfsen	4
2.4.3 Initiatiefnemers.....	4
3. BESTAANDE SITUATIE	5
3.1 OOSTEINDE	5
3.1.1 Ligging in de omgeving.....	5
3.1.2 Aanwezige bebouwing.....	5
3.2 WESTEINDE	6
3.2.1 Ligging in de omgeving.....	6
3.2.2 Aanwezige bebouwing.....	6
3.3 LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE.....	7
4. INRICHTING	8
4.1 LANDSCHAP	8
4.2 OVERHEID	8
4.3 'T OVERSTICHT.....	8
4.4 MEERWAARDE.....	8
5. INRICHTING PER ELEMENT	9
5.1 OOSTEINDE	9
5.2 WESTEINDE	10
6. FINANCIËLE ONDERBOUWING	11
6.1 WAARDE BOUWBESTEMMING	11
6.2 SLOOPKOSTEN	11
6.2.1 Oosteinde.....	11
6.2.2 Westeinde	11
6.3 30% GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE.....	11
6.3.1 Oosteinde.....	12
6.3.2 Westeinde	12
6.4 INVESTERING RUIMTELIJKE KWALITEIT	12
BIJLAGEN	13

1. INLEIDING

Op initiatief van de heren P. Lier en B. ten Kate is Eelerwoude begin 2008 gestart met de planvorming van de ontwikkelingen in het kader van de Rood voor Rood-regeling. Het gaat daarbij om de herontwikkeling van twee locaties aan de Oosteinde 58 en Westeinde 76 te Nieuwleusen, gemeente Dalfsen.

De heren Lier en Ten Kate zijn in het bezit van agrarische bebouwing op beide percelen aan de Oosteinde en de Westeinde, zie figuur 1 en 2. De initiatiefnemers zijn voornemens om, in het kader van de regeling Rood voor Rood, de agrarische bebouwing te slopen en een compensatiekavel te realiseren aan de Oosteinde, aansluitend bij het lint. Als gevolg van de ontwikkelingen wordt de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties verbeterd, omdat er ontstening optreedt en investeringen worden gedaan ter versterking van de landschappelijke uitstraling. De gemeente Dalfsen heeft op dit voorstel instemmend gereageerd.



Figuur 1: Locatie Oosteinde 58



Figuur 2: Locatie Westeinde 76

1.1 Rood voor Rood

In maart 2005 is door de provincie Overijssel de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs vastgesteld. Het doel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapontsierende bebouwing. Door het toepassen van deze regeling komen de heren Lier en Ten Kate in aanmerking voor het realiseren van een nieuwe woning als financiële drager van de geplande ontwikkelingen op de betreffende locaties.

1.2 Inrichtingsplan

Dit inrichtingsplan geeft een uitwerking van het toepassen van de regeling Rood voor Rood en de totale herontwikkeling van de erven aan de Oosteinde 58 en de Westeinde 76 te Nieuwleusen. Daarbij zal de nieuw te realiseren bouwkavel geplaatst worden op het agrarische perceel, ten westen van de slooplocatie aan de Oosteinde. Eelerwoude heeft haar brede kennis en ervaring op het gebied van de regeling Rood voor Rood ingezet voor dit project "Rood voor Rood Oosteinde en Westeinde te Nieuwleusen". Met dit inrichtingsplan is een advies opgesteld betreffende de financiële haalbaarheid, de uitwerking van de Rood voor Rood-regeling en de herinrichting van dit unieke project.

2. DE REGELING ROOD VOOR ROOD

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de regeling Rood voor Rood. De aanleiding voor het bestaan van deze regeling, het doel, beleid en regelgeving, en de verschillende betrokken partijen worden hierbij beschreven.

2.1 De aanleiding

Het landelijk gebied in Nederland bevindt zich in een fase van ontwikkelingen. De hoofdgebruiker van het landelijk gebied, de landbouw, verandert. Deze veranderingen in de agrarische sector hebben alles te maken met onzekerheden in de landbouw. Onzekerheden komen voort uit complexe en beperkende regelgeving, schaalvergroting en ruilverkaveling, en/of het uitbreken van epidemieën. Dit onzekere toekomstbeeld, vaak in combinatie met het gebrek aan een bedrijfsopvolger, maakt dat agrarische bedrijven momenteel structureel worden beëindigd.

Een gevolg van bedrijfsbeëindiging is vaak overname van landbouwgrond, quota en vergunningen door andere agrariërs, met schaalvergroting als gevolg. Echter, de voormalige agrarische gebouwen worden veelal niet overgenomen en komen daardoor leeg te staan. Leegstand leidt tot verpaupering en verrommeling van het landschap en vraagt dus om een oplossing. Hergebruik van opstallen voor uiteenlopende functies kan voor een passende oplossing zorgen. Indien hergebruik niet van toepassing of niet mogelijk is, moet er naar een andere oplossing gezocht worden om de achteruitgang van de kwaliteit van het buitengebied tegen te gaan.

2.2 Rood voor Rood

Om deze problematiek aan te pakken, biedt de regeling Rood voor Rood mogelijkheden. Het doel van deze regeling is “de landschappelijke kwaliteiten en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken”. De provincie Overijssel heeft een kader opgesteld voor het toepassen van deze regeling. De gemeenten

hebben de mogelijkheid de randvoorwaarden verder uit te werken in gemeentelijk beleid.

Rood voor Rood met gesloten beurs vormt bij dit plan mede het middel voor het bereiken van het einddoel. Het streekplan van Overijssel biedt de mogelijkheid om overbodige bebouwing in het landelijk gebied te slopen door middel van het Rood voor Rood met gesloten beurs beleid. Het principe van dit beleid is dat de sloopkosten betaald worden uit de inkomsten die gegenereerd worden door de bouw van een woning. Dit houdt tevens in dat de initiatiefnemer alles zelf moet regelen en afhandelen en dat de meeropbrengst geïnvesteerd dient te worden in het landschap en/of de ruimtelijke kwaliteit.

2.3 Beleid en regelgeving

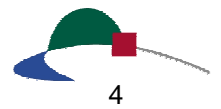
De provincie heeft enkele toepassingsregels opgesteld waaraan moet worden voldaan alvorens de plannen mogen worden uitgevoerd. Eén van de regels van Rood voor Rood is dat minimaal 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing moet worden gesloopt voor het bouwen van een woning van maximaal 750 m³. In de regeling is opgenomen dat onder andere de sloopkosten verrekend kunnen worden met de opbrengst van een woningbouwkaavel. Voor deze sloopkosten wordt een standaardbedrag gehanteerd, maar kan ook worden uitgegaan van een onafhankelijke taxatie. Verder spelen bij het ontwikkelen van dit inrichtingsplan onderzoeken in het kader van milieu en ecologie een belangrijke rol.

In hoofdstuk 6 wordt een nadere uitwerking gegeven van de financiële consequenties van het toepassen van de Rood voor Rood-regeling voor de heren Lier en Ten Kate.

2.4 Betrokken partijen

2.4.1 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een kader opgesteld voor het toepassen van deze regeling. De regeling Rood voor Rood met gesloten beurs maakt onderdeel uit van het streekplan van Overijssel. De provincie heeft



enkele toepassingsregels opgesteld waaraan moet worden voldaan alvorens de plannen mogen worden uitgevoerd. De kern van de Rood voor Rood-regeling is dat minimaal 850 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt moet worden. Hiervoor in de plaats mag een woning gebouwd worden van maximaal 750 m³.

2.4.2 Gemeente Dalfsen

De gemeenten in Overijssel hebben van de provincie enige beleidsruimte gekregen om hun eigen invulling te geven aan het Rood voor Rood-beleid. Het gemeentelijk beleid van de gemeente Dalfsen met betrekking tot Rood voor Rood is beschreven in de 'Beleidsregels Rood voor Rood 2007-2009'. In deze notitie staat beschreven wat de uitgangspunten zijn en aan welke voorwaarden dient te worden voldaan om in aanmerking te komen voor de Rood voor Rood-regeling. Bij het opstellen van dit inrichtingsplan is met dit gemeentelijk beleid rekening gehouden.

2.4.3 Initiatiefnemers

Bij het uitvoeren van het Rood voor Rood-beleid ligt het initiatief bij de eigenaar van de voormalige bedrijfsgebouwen. Dit houdt in dat het organiseren van het slopen, het restaureren en het investeren in de ruimtelijke kwaliteit op initiatief van de heren Lier en Ten Kate plaatsvindt. De kosten die daarbij worden gemaakt, worden door de initiatiefnemers gefinancierd. Deze kosten worden uiteindelijk gecompenseerd door de waarde van een woningbouwkaavel.

3. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven van de percelen die bij de ontwikkelingen betrokken zijn. Daarbij wordt onder andere ingegaan op de locaties en de te slopen landschapsontsiende bebouwing. De oppervlakte aan landschapsontsiende bebouwing dat in totaal wordt gesloopt op de percelen aan de Oosteinde en Westeinde bedraagt in totaal 1.033 m².

3.1 Oosteinde

3.1.1 Ligging in de omgeving

De locatie aan de Oosteinde 58, kadastraal bekend gemeente Nieuwleusen, sectie P, perceelsnummer 409, is gelegen op de hoek van de Oosteinde en de Paltheweg. Het perceel ligt ten oosten van de kern Nieuwleusen in een lint van bebouwing. Het perceel ligt in het binnenstedelijk gebied en valt onder het 'Bestemmingsplan voor kern & bedrijventerrein Nieuwleusen'.



Figuur 3: luchtfoto Oosteinde

Op het perceel ten oosten van de te slopen bebouwing wordt de nieuwbouwkavel gesitueerd. Dit perceel, kadastraal bekend gemeente Nieuwleusen, sectie P, perceelsnummer 410, wordt momenteel voor agrarische doeleinden gebruikt en ligt eveneens in het binnenstedelijk gebied.

3.1.2 Aanwezige bebouwing

Op de locatie aan de Oosteinde 58 bevinden zich een bedrijfswoning met bijbehorende agrarische bebouwing. De agrarische gebouwen verkeren deels in redelijke staat en deels in slechte staat, maar hebben geen agrarische vervolgfunctie. Hierdoor zal niet langer geïnvesteerd worden in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van onderhoud op termijn zal verslechteren. De woning is eveneens verouderd en niet meer functioneel. De initiatiefnemers zijn daarom voornemens de woning en de bedrijfsgebouwen te slopen. De bestaande woning wordt herbouwd en ter compensatie wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Op het perceel bevinden zich de volgende agrarische bedrijfsgebouwen, zie figuur 4.



Figuur 4: aanwezige bebouwing Oosteinde

Aan de Oosteinde 58 worden alle aanwezige, agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Het gaat hierbij om de volgende bebouwing:

Te slopen:

1. Berging/kippenhok	34 m ²
2. Kleinveestal	54 m ²
3. Berging/stalling	34 m ²
4. Veestal	27 m ²
5. Melkveestal	61 m ²
6. Hooiberg	22 m ²
7. Machineberging/opslag	50 m ²
8. Vaste mest opslag	27 m ²

In totaal wordt er een oppervlakte van 309 m² agrarische schuren gesloopt. Een aantal van de te slopen schuren (nummers 5 en 6) en de woning worden door 't Oversticht karakteristiek bevonden. Deze bebouwing wordt eveneens gesloopt, maar de gecorrigeerde vervangingswaarde van deze schuren wordt niet verrekend (conform principe-uitspraak gemeente Dalfsen 10-10-2008).

Ook de bestaande woning wordt gesloopt en herbouwd op het bouwblok. De woning wordt naar achteren verschoven op het bouwblok en wordt naar de weg gericht.

Vervolgens kan ter compensatie van de sloop een nieuwe woningbouwkael worden gerealiseerd in het kader van de Rood voor Rood-regeling. Deze kavel wordt gesitueerd op landbouwgrond aan de Oosteinde naast het perceel met de te slopen bebouwing. De kavel sluit dan aan bij de lintbebouwing in het binnenstedelijk gebied van Nieuwleusen. Het bouwblok zal, net als in de omgeving, verspringen met de bestaande bouwblokken. De nieuw te bouwen woning in het binnenstedelijk gebied moet voldoen aan de voorwaarden van het 'Bestemmingsplan voor kern & bedrijventerrein Nieuwleusen'. Dit houdt in dat er geen inhoudsbepaling aan de woning is gesteld en voor het bijgebouw een maximaal oppervlak van 70 m² is toegestaan.

In bijlage 1 is een gedetailleerd overzicht van de aanwezige bebouwing op het perceel aan de Oosteinde opgenomen. Eveneens is een foto-overzicht van de bebouwing op deze locatie opgenomen.

3.2 Westeinde

3.2.1 Ligging in de omgeving

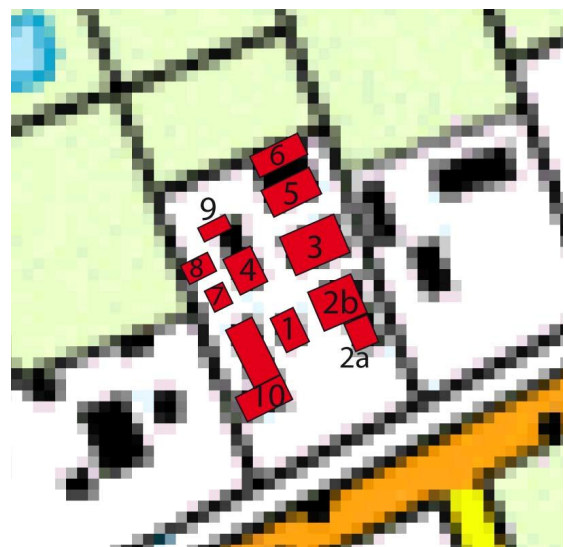
De locatie aan de Westeinde 76, kadastraal bekend gemeente Nieuwleusen, sectie L, perceelsnummer 3105, is gelegen aan de drukkere Westeinde. Het perceel ligt ten westen van de kern Nieuwleusen in een lint van bebouwing. Het perceel ligt eveneens in het binnenstedelijk gebied en valt onder het 'Bestemmingsplan voor kern & bedrijventerrein Nieuwleusen'.



Figuur 5: luchtfoto Westeinde

3.2.2 Aanwezige bebouwing

Op de locatie aan de Westeinde 76 bevinden zich een bedrijfswoning met bijbehorende agrarische bebouwing. De agrarische gebouwen verkeren in redelijke staat, maar hebben geen agrarische vervolgfunctie. Hierdoor zal niet langer geïnvesteerd worden in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van onderhoud op termijn zal verslechteren. De woning is eveneens verouderd en zal gesloopt en herbouwd worden. De initiatiefnemers zijn tevens voornemens de bedrijfsgebouwen te slopen. Op het perceel bevinden zich de volgende agrarische bedrijfsgebouwen, zie figuur 6.



Figuur 6: aanwezige bebouwing Westeinde

Aan de Westeinde 76 worden alle aanwezige, agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Het gaat hierbij om de volgende bebouwing:

Te slopen:

1. Werktuigenberging	51 m ²
2a. Garage/werkplaats	45 m ²
2b. Werktuigenberging	114 m ²
3. Zeugenstal	141 m ²
4. Jongveestal	85 m ²
5. Kraamstal	112 m ²
6. Beer- en biggenstal	79 m ²
7. Hooiberg	39 m ²
8. Kalverenhok	34 m ²
9. Vaste mestopslag	24 m ²

In totaal wordt er een oppervlakte van 724 m² agrarische schuren gesloopt. Een van de te slopen schuren (nummer 4) en de woning worden door 't Oversticht karakteristiek bevonden. Deze bebouwing wordt eveneens gesloopt, maar de gecorrigeerde vervangingswaarde van deze schuur wordt niet verrekend (conform principe-uitspraak gemeente Dalfsen 10-10-2008).

Het Rood voor Rood-beleid gaat in principe uit van terugbouwen op de locatie waar het meest wordt gesloopt, indien anders beredeneerd kan worden. Het terugbouwen van een woning op de locatie aan de Westeinde is niet wenselijk, omdat de kavel dan achter de bestaande woning zou moeten komen te liggen. Gezien de lintbebouwing in de omgeving zou dit in strijd zijn met de ruimtelijke inrichting van de bebouwing aan de Westeinde.

In bijlage 1 is een gedetailleerd overzicht van de aanwezige bebouwing op het perceel aan de Westeinde opgenomen. Eveneens is een foto-overzicht van de bebouwing op deze locatie opgenomen.

3.3 Landschappelijke situatie

Beide locaties aan de Oosteinde en de Westeinde zijn gelegen in het jong ontginningslandschap. Het landschap is kenmerkend door de rationele verkavelingsstructuur en lintbebouwing langs de doorgaande wegen. Dit patroon, ook wel slagenlandschap genoemd, is ontstaan door het vergraven van veengronden en de ontginning van het moerasgebied. Kenmerkend voor het landschap is de lange centrale as, de

smalle en lange kavels en de houtwallen en singels op de kavelgrenzen.



Figuur 7: historische kaart +- 1900 Oosteinde



Figuur 8: historische kaart +- 1900 Westeinde

Op de figuren 7 en 8 zijn de betreffende slooplocaties te zien. Momenteel is het landschap meer open en grootschaliger geworden. Daarom wordt met de inrichting van de erven geprobeerd de karakteristieken van het slagenlandschap terug te brengen. De nieuwe bebouwing sluit aan op het lint en verspringt met de omliggende kavels. De, in het lint, verspringende rooilijn is kenmerkend voor de Nieuwleusense bebouwingslinten.

De compensatiekavel wordt op de naastgelegen landbouwgrond aan de Oosteinde gesitueerd. De woning zal zich dan in het binnenstedelijk gebied bevinden en aansluiten bij de aanwezige lintbebouwing.

4. INRICHTING

In de inrichtingsschets van de Oosteinde, zie bijlage 3, is weergegeven hoe de ruimtelijke inrichting zal plaatsvinden. Daarbij staat het situeren van de nieuwe woningbouwkavel ten opzichte van de bestaande bebouwing centraal. In de inrichtingsschets van de Westeinde, zie bijlage 4, is eveneens weergegeven hoe de ruimtelijke inrichting hier zal plaatsvinden.

Verder wordt in deze schetsen aangegeven welke landschappelijke verbeteringen zullen plaatsvinden. De schuren verdwijnen en de vrijkomende percelen worden landschappelijk aangesloten bij de omliggende gronden. De inrichtingsschetsen zijn onder andere op basis van de gegevens uit het vorige hoofdstuk, het vooroverleg met de gemeente en het Oversticht en de wensen van de initiatiefnemers tot stand gekomen.

4.1 Landschap

In de ruimtelijke basis van het ontwerp staan zowel het huidige landschap als het landschap van vroeger centraal. Dit leidt tot een ontwerp waarin de karakteristieke beplanting en structuur grotendeels behouden blijft en de landschapselementen van vroeger deels terug worden gebracht. De nieuw te bouwen woning sluit qua architectuur aan op de omgeving. Door de beplanting zo aan te leggen dat de slagenstructuur wordt versterkt blijven de erven ingepast in het landschap.

4.2 Overheid

De gemeente Dalfsen heeft, middels een principebesluit op 10 oktober 2008 aangegeven mee te willen werken aan deze ontwikkeling. Tevens is de locatie van de nieuwe woningbouwkavel akkoord bevonden met de voorwaarde dat de landschappelijke kwaliteit uiteindelijk wordt verbeterd. Dit plan laat zien waarop dit wordt gerealiseerd. Ook is aangegeven dat de Rood voor Rood-regeling niet van toepassing is op bebouwing die als karakteristiek wordt aangemerkt.

4.3 't Oversticht

De gemeente Dalfsen heeft de ervenconsulent van het Oversticht gevraagd een advies uit te brengen over de inrichting van beide erven aan de Oosteinde en de Westeinde. In het advies van beide erven wordt geadviseerd het agrarisch karakter van het bebouwingslint zoveel mogelijk te behouden en bij nieuwbouw aan te sluiten op de kenmerken van het landschap en de bebouwing aan het lint.

4.4 Meerwaarde

De voorgestelde ontwikkelingen leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Deze meerwaarde vertaalt zich in het volgende:

1. Verdwijnen landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling voor het slopen van de schuren neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af.
2. Versterken landschappelijke kwaliteit; door het slopen van de landschapontsierende bebouwing, het aanplanten van erfbeplanting en het toevoegen van enkele landschappelijke elementen wordt de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied van Dalfsen versterkt.
3. Het opheffen van het agrarisch bouwperceel op deze locatie in het binnenstedelijk gebied door een aanpassing van de bestemmingregeling die tot doel heeft voortzetting van het agrarisch gebruik ter plaatse te beëindigen.

5. INRICHTING PER ELEMENT

Na het ontwerpen van de inrichtingsschetsen zijn deze schetsen vastgelegd in beplantingsplannen. Een beplantingsplan is een uitwerking waarbij de maatvoering, het sortiment en de beplantingsaantallen zijn opgenomen. Het beplantingsplan met de inrichtingskosten van de Oosteinde zijn opgenomen in bijlage 5. Het beplantingsplan met de inrichtingskosten van de Westeinde zijn opgenomen in bijlage 6.

In de beplantingsplannen zijn een aantal elementen genummerd die hieronder worden toegelicht.

5.1 Oosteinde

A) Nieuwe woningen

Aan de Oosteinde worden twee nieuwe woningen gerealiseerd, gericht naar de weg en aansluitend bij het lint. Wat afmetingen betreft moeten de woningen voldoen aan het betreffende bestemmingsplan.

B) Nieuwe bijgebouwen

Bij elke woning komt een nieuw bijgebouw van maximaal 70 m². De bijgebouwen sluiten qua architectuur aan bij de woningen.

1) Bestaande bomenrijen

De bomenrijen langs de Paltheweg en de Oosteinde blijven behouden vanwege hun karakteristieke uitstraling.

2) Struweel

Aan de westzijde van de nieuwe kavel wordt struweel aangelegd om de privacy van de bewoners te garanderen. Op de plantlijst in de bijlage is de samenstelling van het struweel toegelicht.

3) Singel

De singel aan de westzijde van het nieuwe perceel wordt als het ware gekopieerd naar de scheiding tussen de twee betreffende percelen om het slagenlandschap te benadrukken.

4) Siertuinen

De siertuinen zijn naar wens van de bewoners in te richten.

5) Solitaire bomen

Een aantal solitaire bomen op de nieuwe erven zorgen voor een goede relatie met het omliggende landschap.

6) Hagen

De voorzijde van beide erven wordt begrensd door een beukenhaag.



Sfeerbeeld haag

7) Boomgaard

Op beide erven wordt een boomgaard met hoogstamfruitbomen achter de woningen geprojecteerd.

8) Gazon

Rondom de woningen is ruimte voor gazon.

9) De zuidzijde van de percelen wordt ingericht als weide voor bijvoorbeeld hobbyvee.

5.2 Westeinde

A) Nieuwe woning

Op het erf aan de Westeinde wordt een nieuwe woning gerealiseerd, gericht naar de weg en aansluitend bij het lint. Wat afmetingen betreft moet de woning voldoen aan het betreffende bestemmingsplan.

B) Nieuw bijgebouw

Bij de woning komt een nieuw bijgebouw van maximaal 70 m². Het bijgebouw sluit qua architectuur aan bij de woning.

1) Singel

De singel aan de west- en noordzijde van het perceel blijft behouden en wordt versterkt om het slagenlandschap te benadrukken.

2) Solitaire bomen

Een aantal solitaire bomen op het nieuwe erf zorgen voor een goede relatie met het omliggende landschap.

3) Hagen

De voorzijde van het erf wordt begrensd door een beukenhaag.

4) Erfverharding

Het bestaande oprit blijft behouden voor de ontsluiting en op de rest van het perceel vindt ontstening plaats.

5) Siertuin

De siertuin is naar wens van de bewoners in te richten.

6) Gazon

Rondom de woningen is ruimte voor gazon.

7) Weide

De noordzijde van het perceel wordt ingericht als weide voor bijvoorbeeld hobbyvee.

8) Boomgaard

Op de voorzijde van het erf wordt een boomgaard met hoogstamfruitbomen geprojecteerd.



Sfeerbeeld boomgaard

6. FINANCIËLE ONDERBOUWING

In dit hoofdstuk staat de financiële onderbouwing van de voorgenomen ontwikkelingen centraal. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten worden gecompenseerd door de waarde van de nieuw te realiseren bouwkaavel. De waarde van de te realiseren bouwkaavel wordt ingezet voor een vergoeding van een deel van de waarde van de te slopen bebouwing, de sloopkosten, en voor de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

6.1 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwkaavel. De waarde van een bouwrijpe compensatiekaavel (1.000 m²) in het kader van de Rood voor Rood-regeling is in de gemeente Dalfsen vastgesteld op een standaardwaarde van € 200.000. Uitgangspunt hierbij is een waardering van € 200,- per m². De kosten voor het bouwrijp maken van de bouwkaavel zijn € 15.000,- en de waarde van de ondergrond (gelegen in het binnenstedelijk gebied) wordt geschat op € 10.000,-.

Getaxeerde waarde bouwkaavel	€ 200.000,-
Bouwrijp maken bouwkaavel	€ 15.000,-
Waarde ondergrond bouwkaavel	€ 10.000,-
Waarde bouwbest. bouwkaavel	€ 175.000,-

De waardestijging van de locatie van de woningbouwkaavel bedraagt daarmee € 175.000,-. Deze waardestijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

6.2 Sloopkosten

In de provinciale Rood voor Rood-regeling wordt een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mag de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten te dekken en alle verhardingen te verwijderen. In werkelijkheid blijkt dat de sloopkosten en asbestsaneringskosten hoger zijn dan deze standaardwaarde. Daarom heeft de provincie in december 2008 besloten dat op basis van een onafhankelijke taxatie van de sloopkosten uit

kan worden gegaan van de werkelijke sloopkosten.

6.2.1 Oosteinde

Voor de sloop van de opstallen aan de Oosteinde zijn een aantal sloopoffertes opgevraagd, zie bijlage 7. De totaalprijs in de offerte van Mussche is het laagst en bedraagt € 16.601,- (incl BTW). Aangezien een aantal opstallen als karakteristiek worden aangemerkt worden deze niet als investering meegerekend. De verrekenbare sloopkosten bedragen € 7.497,-.

6.2.2 Westeinde

Voor de sloop van de opstallen aan de Westeinde zijn een aantal sloopoffertes opgevraagd, zie bijlage 8. De totaalprijs in de offerte van Mussche is eveneens het laagst en bedraagt € 52.241,-. Aangezien een aantal opstallen als karakteristiek worden aangemerkt worden deze niet als investering meegerekend. De verrekenbare sloopkosten bedragen € 39.554,-.

6.3 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwkaavel. Daarbij wordt uitgegaan van een vergoeding van een deel van de waarde van de te slopen bebouwing. Deze vergoeding bedraagt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bebouwing. De taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde dient uitgevoerd te worden conform de berekeningswijze die door de DLG is beschreven in "Informatie gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood regeling provincie Overijssel".

In bijlage 8 en 9 zijn taxatierapporten met de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen aan de Oosteinde en de Westeinde opgenomen.

6.3.1 Oosteinde

De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen aan de Oosteinde bedragen € 7.477,-. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de karakteristieke bebouwing (nummers 5 en 6) wordt hiervan afgetrokken, zodat een bedrag van € 5.441,- over blijft. Dertig procent hiervan is € 1.632,- en hoeven de heren Lier en Ten Kate niet te investeren.

6.3.2 Westeinde

De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen aan de Westeinde bedragen € 26.508,-. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de karakteristieke bebouwing (nummer 4) wordt hiervan afgetrokken, zodat een bedrag van € 24.277,- over blijft. Dertig procent hiervan is € 7.283,- en hoeven de heren Lier en Ten Kate niet te investeren.

6.4 Investering ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag dat geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit, wordt berekend door het bedrag van de waarde van de bouwbestemming te verminderen met de sloopkosten en de vergoeding van dertig procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Waarde bouwbestemming bouwkavel	€ 175.000,-
Sloopkosten beide locaties volgens laagste offertes	€ 47.051,-
30% gecorrigeerde vervangingswaarde beide locaties	€ 8.915,- -
Investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 119.034,-

Het bedrag voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed (zie voor een specificatie bijlagen 5 en 6). Allereerst betreft het de inrichting van het perceel met de nieuwe bouwkavel aan de Oosteinde. De kosten voor de landschappelijke inrichting bedragen hier € 45.945,-. De kosten voor de inrichting van het perceel aan de Westeinde bedragen € 11.449,-.

Daarnaast zijn er kosten gemaakt ten behoeve van advies door Eelerwoude, advies van de ervenconsulent, het opstellen van taxatierapporten en een asbestinventarisatie

van de schuren voor een totaal bedrag van € 17.954,-. Deze kosten kunnen worden meegenomen als investering in de ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt ook voor de leges van de gemeente (inritvergunning (€ 25,- + € 2.261,- + € 130,- = € 2.417,-), evenals de kosten voor de technische onderzoeken wat betreft het bestemmingsplan (€ 8.330,-), en de partiële herzieningen voor zowel Oosteinde als Westeinde (€ 5.335)

De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Inrichtingskosten Oosteinde	€ 45.945,-
Inrichtingskosten Westeinde	€ 11.449,-
Advieskosten, taxaties en asbestinventarisatie	€ 17.954,-
Onderzoekskosten	€ 8.330,-
Partiële herzieningen	€ 5.335,-
Leges	€ 2.417,- +
Totaal	€ 91.430,-

Hieruit blijkt dat het totaalbedrag aan investeringen in de ruimtelijke kwaliteit lager is dan de opbrengsten van de bouwbestemming. De initiatiefnemers storten daarom een bedrag van € 27.604,- in het gemeentelijk groenfonds.



BIJLAGEN

- Bijlage 1: Overzichtskaart en foto-overzicht huidige bebouwing Oosteinde
- Bijlage 2: Overzichtskaart en foto-overzicht huidige bebouwing Westeinde
- Bijlage 3: Inrichtingsschets Oosteinde
- Bijlage 4: Inrichtingsschets Westeinde
- Bijlage 5: Beplantingsplan en inrichtingskosten Oosteinde
- Bijlage 6: Beplantingsplan en inrichtingskosten Westeinde
- Bijlage 7: Sloopoffertes Oosteinde
- Bijlage 8: Sloopoffertes Westeinde
- Bijlage 9: Taxatierapport gecorrigeerde vervangingswaarde Oosteinde
- Bijlage 10: Taxatierapport gecorrigeerde vervangingswaarde Westeinde

Bijlage 1: Overzichtskaart en foto-overzicht huidige bebouwing Oosteinde



Legenda

 Te slopen

Te Slopen

1. Berging/kippenhok	34 m ²
2. Kleinveestal	54 m ²
3. Berging/stalling	34 m ²
4. Veestal	27 m ²
5. Veestal	61 m ²
6. Hooiberg	22 m ²
7. Machineberging/opslag	50 m ²
8. Vaste mestopslag	27 m ²
9. Woning	

Totaal agr. bebouwing **309 m²**



Rood voor Rood Oosteinde 58

Overzichtskaat huidige bebouwing

Opdrachtgever: dhr. Lier en dhr. Ten Kate
Arcabo

Kaartnr: 1
Schaal: n.v.t.


Eelerwoude
Natuurlijk ruimte voor groen

Projectnr: 2926
Opnamedatum: n.v.t.
Datum: 28-01-2009
Versie: concept
Formaat: A4

Getekend: JP
Voor akkoord: RN

Foto-overzicht Rood voor Rood

Locatie Oosteinde 58

De nummers bij de foto's komen overeen met de nummers op de overzichtskaart.



1) berging/kippenhok (34 m²)



2) kleinveestal (54 m²)



3) berging (34 m²)



4) melkveestal (27 m²)



5) melkveestal (61 m²)



6) hooiberg (22 m²)



7) machineberging en opslag (50 m²)

Rood voor Rood - Oosteinde/Weseinde

Foto-overzicht

Opdrachtgever: Dhr. Lier en Dhr. Ten kate
Arcabo

Kaartnr: 1
Schaal: n.v.t.


Eelerwoude

Eelerwoude werkt met passie aan
een mooi en leefbaar Nederland

Projectnr.: 2926
Opnamedatum: n.v.t.
Datum: 06-05-2008
Versie: concept
Formaat: A3
Bestand: Werktek/
Indesign/
naam
Getekend: JP
Voor akkoord: RN

Bijlage 2: Overzichtskaart en foto-overzicht huidige bebouwing Westeinde



Legenda

 Te slopen

Te Slopen

1. Werktuigenberging	51 m ²
2a. Garage/werkplaats	45 m ²
2b. Werktuigenberging	114 m ²
3. Zeugenstal	141 m ²
4. Jongveestal	85 m ²
5. Kraamstal	112 m ²
6. Beer- en biggenstal	79 m ²
7. Hooiberg	39 m ²
8. Kalverenhouk	34 m ²
9. Vaste mestopslag	24 m ²
10. Woning	

Totaal agr. bebouwing **724 m²**



Rood voor Rood Westeinde 76

Overzichtsk kaart huidige bebouwing

Opdrachtgever: dhr. Lier en dhr. Ten Kate
Arcabo

Kaartnr: 1
Schaal: n.v.t.


Eelerwoude
Natuurlijk ruimte voor groen

Projectnr: 2926
Opnamedatum: n.v.t.
Datum: 28-01-2009
Versie: concept
Formaat: A4

Getekend: JP
Voor akkoord: RN

Foto-overzicht Rood voor Rood

Locatie Westeinde 76

De nummers bij de foto's komen overeen met de nummers op de overzichtskaart.



1) werktuigenberging (51 m²)



2A) garage/berging (45 m²)



2B) werktuigenberging (114 m²)



3) zeugenstal (141 m²)



4) jongveestal (85 m²)



5) kraamstal (112 m²)



6) beer- en biggenstal (79 m²)



7) hooiberg (39 m²)



8) kalverenstal (34 m²)

Rood voor Rood - Oosteinde/Westeinde

Foto-overzicht

Opdrachtgever: Dhr. Lier en Dhr. Ten Kate
Arcabo

Kaartnr: 2
Schaal: n.v.t.


Eelerwoude

Eelerwoude werkt met passie aan
een mooi en leefbaar Nederland

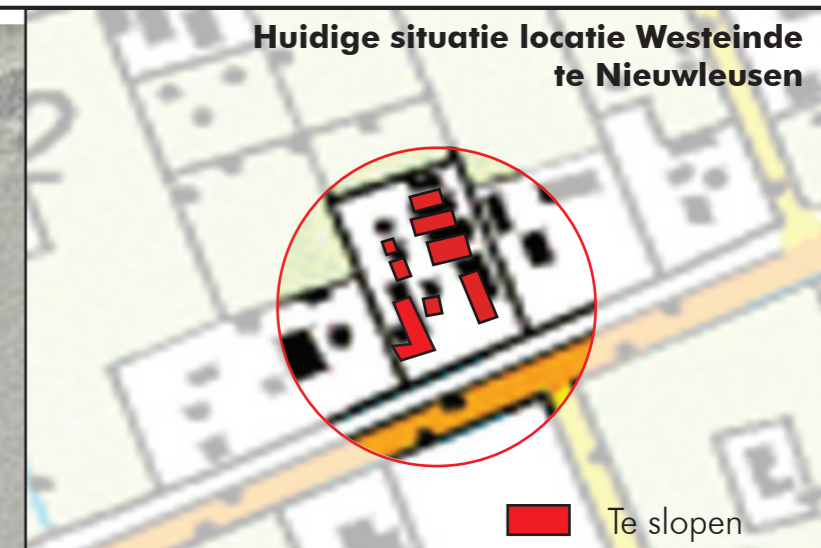
Projectnr.: 2926
Opnamedatum: n.v.t.
Datum: 06-05-2008
Versie: concept
Formaat: A3
Bestand: Werktek/
Indesign/
naam
Getekend: JP
Voor akkoord: RN

Bijlage 3: Inrichtingsschets Oosteinde

Huidige situatie locatie Oosteinde te Nieuwleusen



Huidige situatie locatie Westeinde te Nieuwleusen



Landschap

De percelen van de heren Lier en Ten Kate liggen in een jong ontginningslandschap, dat is ontstaan door het vergraven van veengronden en de ontginning van moerasgebieden. Kenmerkend voor het ontginningslandschap is de rationele verkaveling.

Erfinrichting

Het langgerekte en rationele verkavelingspatroon met bijbehorende beplantingsstructuren vormt de basis voor de erfinrichting.

(A) Nieuw te bouwen woningen

De nieuw te bouwen woningen worden naar de weg gericht. De architectuur van de woningen sluit aan bij de omgeving. De nieuwe woningen moeten voldoen aan het bestemmingsplan voor kern en bedrijventerrein Nieuwleusen.

(B) Nieuw te bouwen bijgebouwen

Beide woningen zijn voorzien van een bijgebouw. De architectuur van de bijgebouwen sluit aan bij de omgeving. De nieuwe bijgebouwen hebben een oppervlak van maximaal 70 m².

(1) Bestaande bomenrijen

De aangrenzende, bestaande karakteristieke bomenrijen omkaderen deels het erf en hebben tevens een positieve, ruimtelijke invloed op het erf.

(2) Struweel

Een rij struweel, bestaande uit gebiedseigen beplanting versterkt de landschappelijke structuur en geeft de erven privacy. Het struweel bestaat uit inheemse soorten, zoals eenstijlige meidoorn, gelderse roos, hazelaar, hulst, lijsterbes en ruwe berk.

(3) Singel

De westzijde van de weide wordt begrensd door een smalle singel, bestaande uit berken, elzen en een enkele eik. De transparante singel vormt een goede overgang van het erf naar het landschap. Een nieuwe singel tussen de beide percelen versterkt de structuur van het slagenlandschap.



(4) Siertuinen

De siertuinen rondom de woningen zijn naar wens van de bewoners in te richten.

(5) Solitaire bomen

Solitare bomen geven het erf extra karakter. Geschikte solitaire bomen zijn bijvoorbeeld groene beuk, linde, rode beuk, walnoot en zomereik.

(6) Hagen

De voorzijde van de erven wordt begrensd door een beukenhaag. Daarnaast vormt een andere beukenhaag de scheiding tussen beide erven.

(7) Boomgaard

Aan de zuidzijde van de erven is ruimte voor een boomgaard bestaande uit hoogstam fruitbomen.

(8) Gazon

Rondom de siertuinen is ruimte voor gazon. Het gazon gaat aan de zuidzijde van het erf over in het extensievere landschapsdeel van de tuin.

(9) Weide

Het laatste deel van het perceel doet functie als weide voor enkele stuks hobbyvee. De omheining van de weides bestaat uit gekloofde eikenhouten palen met een raster. Entees worden gevormd door eikenhouten landhekken.



Rood voor Rood - Oosteinde Nieuwleusen

Inrichtingsschets

Opdrachtgever: dhr. Lier
dhr. Ten Kate

Kaartnr.: n.v.t.
Schaal: n.v.t.

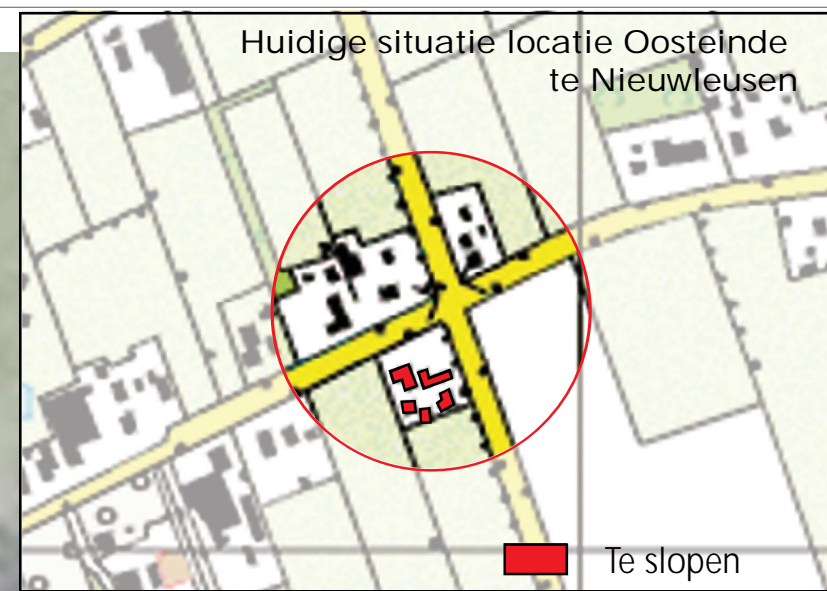
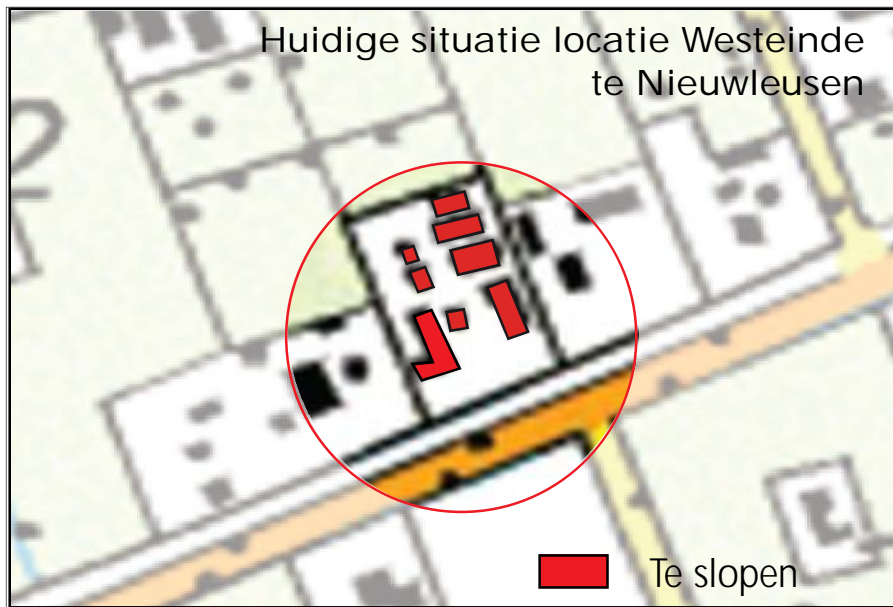


Eelerwoude werkt met passie aan
een mooi en leefbaar Nederland

Projectnr.: 2926
Opnamedatum: n.v.t.
Datum: 07-01-2009
Versie: concept
Formaat: A3
Bestand: Werktek/illus/
inrichtingsschets

Getekend: MPR
Voor akkoord: RNUP

Bijlage 4: Inrichtingsschets Westeinde



Landschap

De percelen van de heren Lier en Ten Kate liggen in een jong ontginningslandschap, dat is ontstaan door het vergraven van veengronden en de ontginning van moerasgebieden. Kenmerkend voor het ontginningslandschap is de rationele verkaveling.

Erfinrichting

Het langgerekte en rationele verkavelingspatroon met bijbehorende beplantingsstructuren vormt de basis van de erfinrichting.

(A) Nieuw te bouwen woning

De nieuw te bouwen woning is naar de weg gericht. De architectuur van de woning sluit aan bij de omgeving.

(B) Nieuw te bouwen bijgebouw

Het bijgebouw is haaks op de woning gesitueerd. De architectuur van het bijgebouw sluit aan bij de omgeving. Het nieuwe bijgebouw heeft een maximaal oppervlak van 70 m².

(1) Singel

De weide wordt aan de randen begrensd door een bestaande singel, bestaande uit berken, elzen en een enkele eik. Singels zijn erg karakteristiek in het landschap rondom Nieuwleusen. De bestaande singel vormt een goede overgang van erf naar het landschap. Op een aantal plaatsen wordt de singel aangevuld. De singel bestaat uit gebiedseigen soorten, zoals eenstijlige meidoorn, gelderse roos, hazelaar, hulst, lijsterbes, zwarte els, ruwe berk en eik.

(2) Solitaire bomen

Solitare bomen geven het erf extra karakter. Geschikte solitaire bomen zijn bijvoorbeeld groene beuk, linde, rode beuk, walnoot en zomereik.

(3) Hagen

De voorzijde van het erf wordt begrensd door een beukenhaag. Een haag aan de voorzijde van het erf volgt de traditionele erfgedachte.

(4) Erfverharding

Naast een afnemende erfverharding op het perceel blijft de bestaande oprit behouden.

(5) Siertuin

Rondom de woning is ruimte voor een siertuin. De siertuin is naar wens van de bewoners in te richten.

(6) Gazon

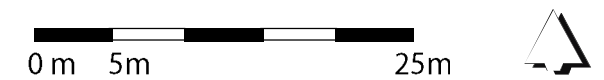
Rondom de siertuinen is ruimte voor gazon. Het gazon gaat aan de noordzijde van het erf over in het extensievere landschapsdeel van de tuin.

(7) Weide

Het overige deel van het perceel heeft de functie als weide voor enkele stuks hobbyvee. De omheining van de weides bestaat uit gekloofde eikenhouten palen met een raster. Entees worden gevormd door eikenhouten landhekken.

(8) Boomgaard

Aan de voorzijde van de woning is ruimte voor een boomgaard bestaande uit hoogstam fruitbomen. De fruitbomen markeren de ingang.



Rood voor Rood - Westeinde Nieuwleusen	
Inrichtingsschets	
Opdrachtgever: dhr. Lier dhr. Ten Kate	Kaartnr.: n.v.t. Schaal: n.v.t.
	
Projectnr.: 2926 Opnamedatum: n.v.t. Datum: 10-09-2009 Versie: concept Formaat: A3 Bestand: Werktek/illus/ inrichtingsschets	
Getekend: MPR/NH Voor akkoord: RN/JP	

Bijlage 5: Beplantingsplan en inrichtingskosten Oosteinde



Legenda

- A Woning (nieuw)
- B Bijgebouw (nieuw)
- 2 Struweel
- 3 Singel
- 4 Siertuin
- 5 Solitaire bomen
- 6 Hagen
- 7 Boomgaard
- 8 Gazon
- 9 Weide
- 10 Afrastering
- 11 Landhek
- 12 Erfverharding

- Solitaire bomen
- Fruitbomen
- Afrastering
- Landhek
- Beukenhaag
- Erfverharding
- Struweel
- Singel
- Gazon
- Weide

Bepplantingsplan Rood voor Rood
Oosteinde 58 te Nieuwleusen

Opdrachtgever: dhr. P. Lier en dhr. B. ten Kate	Kaartnr.: 1 Schaal: 1 : 1200
---	---------------------------------

 Eelerwoude Natuurlijk ruimte voor groen	Opn. dat: 03-02-2009 Datum: 1 Versie: A-3 Formaat: P/2926 Bestand: JP Getekend: JP Voor akkoord: RN
---	---

Inrichtingskosten Oosteinde Nieuwleusen



Nr.	Elementen	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Eenheids-prijs	Bomenmaat	Soorten	Plantverband	Bijzonderheden	Totaal
1.	Bestaande bomenrijen	geen werkzaamheden								
2.	Struweel	leveren + planten	3,1	are	€ 87,00		zie plantlijst			€ 269,70
3.	Singel tussen weilanden	leveren + planten	6,5	are	€ 97,21		zie plantlijst			€ 631,87
5.	Solitaire bomen	leveren bomen	9	stuks	€ 101,00	16 - 18	Quercus Robus, zomereik			€ 909,00
		planten bomen	9	stuks	€ 32,00					€ 288,00
6.	Haag	leveren	457,8	m1	€ 6,00	80-100	beuk	1 rij, 6 stuks per meter		€ 2.746,80
		planten	457,8	m1	€ 4,45					€ 2.037,21
7.	Fruitbomen	leveren bomen	12	stuks	€ 30,00	16 - 18	appel en peer			€ 360,00
		planten bomen	12	stuks	€ 32,00					€ 384,00
8.	Gazon	zaden+zaaien gazonmengsel	75,7	are	€ 9,60		gazonmengsel			€ 726,72
		bemesten grond	75,7	are	€ 52,00		aardachtige meststof			€ 3.936,40
		ploegen grond	75,7	are	€ 13,50					€ 1.021,95
		eggen grond	75,7	are	€ 6,00					€ 454,20
9.	Weide	zaden+zaaien weidemengsel	148	are	€ 9,28		weidemengsel			€ 1.373,44
		bemesten grond	148	are	€ 52,00		aardachtige meststof			€ 7.696,00
		ploegen grond	148	are	€ 13,50					€ 1.998,00
		eggen grond	148	are	€ 6,00					€ 888,00
10.	Afrastering	gekloofde eiken palen, koorde 17, gepunt (per stuk €7,50)	688	m1	€ 2,14				paalafst. 3,5m, <= 1,25 m. boven maaiveld.	€ 1.474,29
		puntdraad (2 draads) + plaatsen	688	m1	€ 4,25					€ 2.924,00
11.	Landhek	leveren+aanbrengen	2	stuks	€ 1.300,00		Europees eiken 3,5 m breed			€ 2.600,00

Subtotaal € 32.719,57

onvoorzien	%	5%		€ 1.635,98
uitvoeringskosten	%	4%		€ 1.308,78
algemene kosten	%	4%		€ 1.308,78
W&R	%	5%		€ 1.635,98

Subtotaal € 38.609,09

BTW	%	19		€ 7.335,73
-----	---	----	--	------------

Totale kosten inclusief BTW

Totaal € 45.944,82

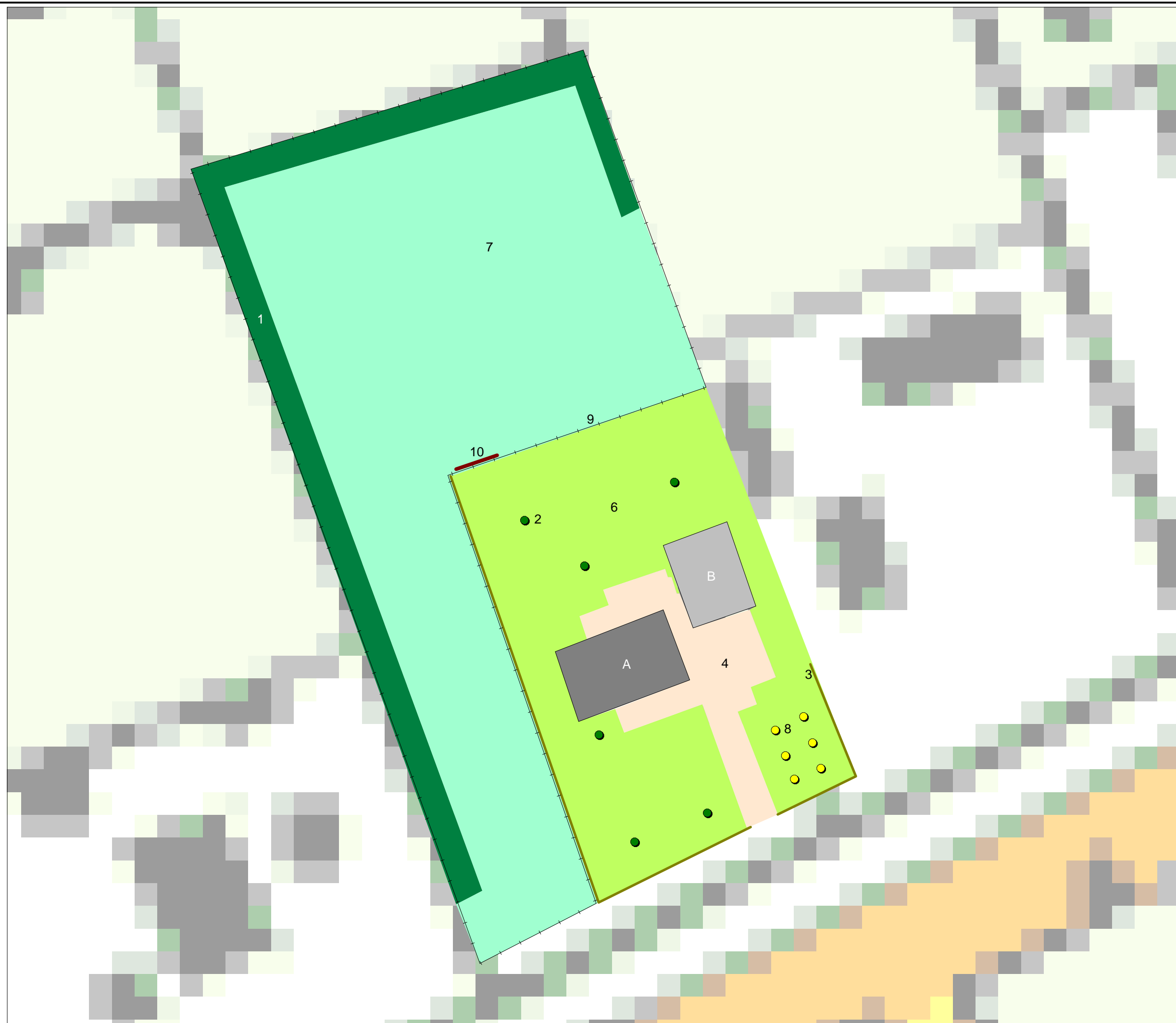
Plantlijst Oosteinde Nieuwleusen



> Bos en randbeplanting

Type beplanting	Nummer (zie kaart)	Soorten	Nederlandse naam	Rand / Kernbeplanting	Menging (%)	Plantwijze	Plantafstand (gemiddeld)
Struweel	2	Crataegus monogyna	Meidoorn		60		20 cm
		Carpinus betulus	Haagbeuk		10		
		Sorbus aucuparia	Lijsterbes		10		
		Coryllus avellana	Hazelaar		10		
		Viburnum opulus	Gelderse roos		10		
Singel	3	Crataegus monogyna	Meidoorn		30	wildverband	bosplantsoen 1,5m x 1,5m
		Carpinus betulus	Haagbeuk		20		
		Acer campestre	Spaanse aak		20		
		Coryllus avellana	Hazelaar		15		
		Rosa Rugosa	Bottelroos		10		
		Fagus sylvatica	Beuk		5		

Bijlage 6: Beplantingsplan en inrichtingskosten Westeinde



Legenda

- A Woning (nieuw)
- B Bijgebouw (nieuw)

- 1 Singel
- 2 Solitaire bomen
- 3 Beukenhaag
- 4 Erfverharding
- 6 Gazon
- 7 Weide
- 8 Fruitbomen
- 9 Afrastering
- 10 Landhek

- Solitaire bomen
- Fruitbomen
- Landhek
- Beukenhaag
- Afrastering
- Singel
- Erfverharding
- Gazon
- Weide



Bepplantingsplan Rood voor Rood Westeinde 76 te Nieuwleusen	
Opdrachtgever: dhr. P. Lier en dhr. B. ten Kate	Kaartnr.: 2 Schaal: 1 : 400
 Eelerwoude Eelerwoude werkt met passie aan een mooi en leefbaar Nederland	Opn. dit: 03-02-2009 Datum: 1 Versie: A-3 Bestand: P:2926 Getekend: JP Voor akkoord: RN

Inrichtingskosten Westeinde Nieuwleusen



Nr.	Elementen	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Eenheids-prijs	Bomenmaat	Soorten	Plantverband	Bijzonderheden	Totaal
1.	Singel versterken	leveren + planten	4	are	€ 97,21		zie plantlijst			€ 388,84
2.	Solitaire bomen	leveren bomen	6	stuks	€ 101,00	16 - 18	Quercus Robus, zomereik			€ 606,00
		planten bomen	6	stuks	€ 32,00					€ 192,00
3.	Haag	leveren	91	m1	€ 6,00	80-100	beuk	1 rij, 6 stuks per meter		€ 546,00
		planten	91	m1	€ 4,45					€ 404,95
6.	Gazon	zaden+zaaien gazonmengsel	10,7	are	€ 9,60		gazonmengsel			€ 102,72
		bemesten grond	10,7	are	€ 52,00		aardachtige meststof			€ 556,40
		ploegen grond	10,7	are	€ 13,50					€ 144,45
		eggen grond	10,7	are	€ 6,00					€ 64,20
7.	Weide	zaden+zaaien weidemengsel	21,5	are	€ 9,28		weidemengsel			€ 199,52
		bemesten grond	21,5	are	€ 52,00		aardachtige meststof			€ 1.118,00
		ploegen grond	21,5	are	€ 13,50					€ 290,25
		eggen grond	21,5	are	€ 6,00					€ 129,00
8.	Fruitbomen	leveren bomen	6	stuks	€ 30,00	16 - 18	appel en peer			€ 180,00
		planten bomen	6	stuks	€ 32,00					€ 192,00
9.	Afrastering	gekloofde eiken palen, koorde 17, gepunt (per stuk € 7,50)	272	m1	€ 2,14				paalafst. 3,5m, <= 1,25 m. boven maaiveld.	€ 582,86
		puntdraad (2 draads) + plaatsen	272	m1	€ 4,25					€ 1.156,00
10.	Landhek	leveren+aanbrengen	1	stuks	€ 1.300,00		Europees eiken 3,5 m breed			€ 1.300,00

Subtotaal € 8.153,19

onvoorzien	%	5%		€ 407,66
uitvoeringskosten	%	4%		€ 326,13
algemene kosten	%	4%		€ 326,13
W&R	%	5%		€ 407,66
Subtotaal				€ 9.620,76

BTW	%	19		€ 1.827,94
-----	---	----	--	------------

Totale kosten inclusief BTW **Totaal € 11.448,71**

Plantlijst Westeinde Nieuwleusen



> Bos en randbeplanting

Type beplanting	Nummer (zie kaart)	Soorten	Nederlandse naam	Rand / Kernbeplanting	Menging (%)	Plantwijze	Plantafstand (gemiddeld)
Singel	1	Crataegus monogyna	Meidoorn		30	wildverband	bosplantsoen 1,5m x 1,5m
		Carpinus betulus	Haagbeuk		20		
		Acer campestre	Spaanse aak		20		
		Coryllus avellana	Hazelaar		15		
		Rosa Rugosa	Bottelroos		10		
		Fagus sylvatica	Beuk		5		

Bijlage 7: Sloopoffertes Oosteinde



Mussche B.V.
Kastanjelaan 6a1,
7951 KE Staphorst
Tel. 0522 463707
Fax 0522 464039

Arcabo
t.a.v de heer ten Cate
Per fax

Staphorst, 8 februari 2008

Betreft : Sloopwerk oost-einde en west-einde
Referentie : 2008-0015 JM/JH

Geachte heer ten Cate,

Hierbij doen wij naar u toekomen, onze vrijblijvende prijsopgaaf van bovengenoemd werk.

Sloopwerk woningen en opstallen Oost-einde
Sloop en afvoer van puin, bouw & sloop, asbest golfplaten dak

Bovengenoemde werkzaamheden kunnen wij voor u uitvoeren voor een
totaalprijs van € 13.900,00 excl. BTW

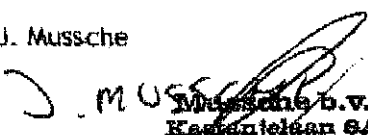
Sloopwerk woningen en opstallen West-einde
Sloop en afvoer van puin, bouw & sloop, asbest golfplaten dak

Bovengenoemde werkzaamheden kunnen wij voor u uitvoeren voor een
totaalprijs van € 43.900,00 excl. BTW

Vertrouwend u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan, verblijven wij.

Hoogachtend,
Mussche B.V.

J. Mussche


Mussche b.v.
Kastanjelaan 6A
7951 KE Staphorst
Tel 0522 - 46 37 07
Fax 0522 - 46 40 39

Mussche b.v.
Kastanjelaan 6a¹
7951 KE Staphorst
Tel 0522 - 463707
Fax 0522 - 464039

Arcabo BV
T.a.v. dhr.B.ten Kate
Meelsloot 1 Nieuwleusen.

Staphorst, 16 juni 2009

Betreft : Werk Oosteinde
Referentie :

Geachte heer ten Kate

Hierbij doen wij u toekomen, onze vrijblijvende prijsopgaaf van bovengenoemd werk.
Onze prijs is gebaseerd op de door u aangeleverde gegevens.

De volgende werkzaamheden zijn door ons berekend:

- .Asbest saneren € 1750.
- Sloopwerk Woning € 6000
- Sloopwerk Berging/kippenhok € 500
- Sloopwerk Klein veestal € 1250.
- .Sloopwerk Berging/stalling. € 600
- Sloopwerk Veestal. € 950
- Sloopwerk Veestal. € 1250
- Sloopwerk Hooiberg. € 400
- Sloopwerk Machineberging. € 500
- Sloopwerk Vaste mestopslag. € 750.

Bovengenoemde werkzaamheden kunnen wij voor u uitvoeren voor een totaalprijs van:
€13.950- excl. BTW

Deze prijs is incl. afvoer- en huidige stortkosten

Bij de prijsvorming zijn wij uitgegaan dat het werk aaneensluitend in één fase in reguliere werktijd kan worden uitgevoerd.

De opdrachtgever draagt zorg voor:

- Goede bereikbaarheid t.b.v. al onze werkzaamheden, opstakelvrij.
- Water en (kracht)stroom. (indien noodzakelijk)
- Schaft- + toiletgelegenheid.
- Afsluiten nutsvoorzieningen. (indien noodzakelijk)

Door ons uitgesloten:

- Aansprakelijkheid bij schade aan niet zichtbare obstakels.
- Verwijderen van asbest en asbesthoudende materialen en verdere verontreinigingen anders dan genoemd.

Conditie:

- Kosten voortvloeiend uit stagnatie t.g.v. oorzaken welke niet aan ons kunnen worden toegerekend, zullen aan u worden doorberekend.
- Kostprijsverhogende maatregelen ons van buitenaf opgelegd, kunnen aan u worden doorberekend.
- Deze offerte heeft een geldigheidsduur van 3 maanden vanaf dagtekening.
- Facturering naar voortgang werkzaamheden.
- Betalingsconditie: 30 dagen na factuurdatum.

Wij hopen u met deze aanbieding van dienst te zijn geweest.

Indien akkoord, gaarne deze offerte getekend terugsturen per post of fax naar Mussche b.v.

Aldus opgemaakt en ondertekend,

Hoogachtend,

Mussche b.v.

voor akkoord,

klant

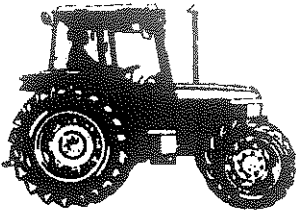
Dhr. J. Mussche
Directeur

Dhr.

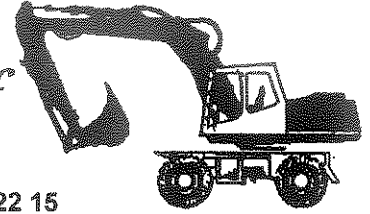
Overzicht sloopkosten Mussche

Sloopkosten Westeinde	Verrekenbaar	Niet verrekenbaar
werktuigeberging 51 m ²	€ 1.408	
garage Werkplaats 45 m ²	€ 1.244	
werktuigenberging 114 m ²	€ 3.152	
Zeugenstal 141 m ²	€ 3.898	
Jongveestal 85 m ²		€ 2.350
Kraamstal 112 m ²	€ 3.096	
Beer en Biggenstal 79 m ²	€ 2.184	
Hooiberg 39 m ²	€ 1.078	
Kalverenhok 34 m ²	€ 940	
Vast mestopslag 24 m ²	€ 664	
woning		€ 8.312
Asbest	€ 15.575	
subtotaal	€ 33.239	€ 10.662
BTW 19%	€ 6.315	€ 2.026
Totaal	€ 39.554	€ 12.687

Sloopkosten Oosteinde	Verrekenbaar	Niet verrekenbaar
Asbest saneren	€ 1.750	
Sloopwerk woning		€ 6.000
sloopwerk Berging / kippenhok	€ 500	
Sloopwerk Kleinveestal	€ 1.250	
Sloopwerk Berging/veestal	€ 600	€ 2.350
Sloopwerk veestal	€ 950	
Sloopwerk veestal		€ 1.250
Sloopwerk Hooiberg		€ 400
Sloopwerk machineberging	€ 500	
Sloopwerk vaste mestopslag	€ 750	
subtotaal	€ 6.300	€ 10.000
BTW 19%	€ 1.197	€ 1.900
Totaal	€ 7.497	€ 11.900



Frits ten Kate v.o.f
Loon- en grondverzetbedrijf



Bouwhuisweg 25, 7711 HL Nieuwleusen
Telefoon (0529) 48 15 58 - b.g.g. 48 14 65 - Fax (0529) 48 22 15
Postbank 884937 - Bankrekening 3455.00.881 Rabobank Nieuwleusen

Nieuwleusen 05 - 03 - 2008

Geachte heer Lier:

Hierbij doen wij u prijsopgave voor het slopen en afvoeren van Oosteinde 53.

Het betreft hier het woonhuis plus stal en diverse losstaande stallen en opstallen.

De prijsopgave is exclusief: Aanvragen sloopvergunning en asbestinventarisatie
 Afsluiten van de nuts voorzieningen
 Aanvullen bouwterrein
 Verwijderen erfverharding
 Puinbreken met mobiele breker
 Verwijderen en afvoeren bomen en struiken
 Afvoeren huisraad, inboedel, gereedschap en fourage
 Afvoeren olie / gasolie en eventuele olie tanks

De prijsopgave is inclusief: Rieten dakbedekkingen verwijderen en afvoeren
 Houten constructies slopen en afvoeren
 Stenen muren en betonnen vloeren slopen en afvoeren
 Metalen beplating slopen en afvoeren
 Mestopvangputten slopen en afvoeren, deze worden zuig schoon
 aangeboden voor de sloop
 Het bouwterrein wordt rijschoon opgeleverd

Deze werkzaamheden worden uitgevoerd voor een totaalbedrag van €11950,00 excl. btw.

Voor het verwijderen en afvoeren van het zichtbare asbest , één en ander overlegd met de heer Toissant, geldt dat dit exclusief asbestinventarisatie is.

Het zichtbare asbest wordt onder de nu geldende wettelijke regelgeving verwijderd en afgevoerd.

Deze werkzaamheden worden uitgevoerd voor een totaalbedrag van € 2347,00 excl. btw.

Hopende u een passende opgave te hebben gemaakt, houden wij ons beschikbaar voor verder overleg.

Met vriendelijke groet:
Fr. ten Kate



VAN HAL NIEUWLEUSEN B.V.

SLOOPWERKEN - ASBESTVERWIJDERING - BOREN MET DIAMANT - ZAGEN MET DIAMANT - KOPPENNELLEN - BOUCHARDEREN

Arcabo B.V.
T.a.v. de heer B. ten Cate
Meelsloot 1
7711 GH NIEUWLEUSEN

Nieuwleusen, 5 februari 2008

Betreft : Prijsopgave voor het slopen van woning met diversen opstallen gelegen aan het Oosteinde
56 – 58 te Nieuwleusen.
Offerte : 2008-02-05/HN/28019

Geachte heer ten Cate,

Naar aanleiding van uw schriftelijke aanvraag d.d. 2008, hebben wij het genoegen u hierbij prijsopgave te doen toekomen voor bovengenoemd project.

De sloopwerkzaamheden zoals onderstaand omschreven kunnen wij uitvoeren voor de prijs van **€ 37.750,- exclusief B.T.W.**

De sloopwerkzaamheden bestaan uit:

- Het saneren van de asbesthoudende golfplaten daken van de diversen opstallen, uitgevoerd conform voorschriften BRL 5050 certificaat;
-
- Slopen bovenbouw van woning, inclusief vloeren en fundering;
- Het verwijderen van diversen opstallen op het terrein (totaal 4 stuks hout en 1 stuks metselwerk);
- Het opnemen en afvoeren van bestaande bestrating en/of betonverhardingen;
- Het opladen en afvoeren van alle afkomend materialen inclusief verwerkingskosten.

(Gelieve bij opdracht een getekend exemplaar retour te sturen of faxen)

Rolocate 39, 7711 GG Nieuwleusen, Postbus 27, 7710 AA Nieuwleusen, Telefoon 0529-488666, Fax 0529-484024
E-mail nieuwleusen@vanhalbv.nl, Internet www.vanhalbv.nl
ABN AMRO nr. 50.80.06.694, G-rek. 99.41.94.765, K.v.K. Zwolle nr. 34103702, BTW nr. NL 807189169B01

Op al onze transactie zijn van toepassing de voorwaarden zoals deze op 19 maart 1998 zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam. Een exemplaar van deze voorwaarden ligt bij ons ter inzage en zal op uw verzoek kosteloos aan u worden verstrekt.





VAN HAL NIEUWLEUSEN B.V.

SLOOPWERKEN - ASBESTVERWIJDERING - BOREN MET DIAMANT - ZAGEN MET DIAMANT - KOPPENSNELLEN - BOUCHARDEREN

Van Hal Nieuwleusen B.V. draagt zorg voor:

- Sanering- en sloopwerkzaamheden uitgevoerd in 1 fase;
- Vergunningen en stortbewijzen van het uit het werk komende afvalstoffen;
- Nodige werkplannen;
- Schaft- & toiletvoorziening;
- Afzetting werkterrein met bouwhekken;
- Rijplaten slooperperiode;
- KLIC melding;

De opdrachtgever draagt zorg voor:

- Sloopvergunning;
- Opstalverzekering;
- Afsluiten en verwijderen Nutsvoorzieningen, voor aanvang sloopwerkzaamheden;
- Betaling factuurbedrag binnen 30 dagen.

Onze prijsaanbieding is exclusief:

- Verwijderen en afvoeren aanwezige losse inventaris;
- Verwijderen en afvoeren van milieuschadelijke stoffen;
- Verwijderen en afvoeren van eventueel aanwezige tanks in de grond;
- Verwijderen funderingspalen;
- Precariokosten;

Geldigheidsduur prijsaanbieding:

- Onze prijsaanbieding is geldig tot 6 maanden na dagtekening.

Betalingscondities: 30 dagen na factuurdatum.

Facturering naar voortgang van het werk.

Voor de bovenstaande werkzaamheden is een sloopvergunning noodzakelijk. Deze dient voor aanvang van de werkzaamheden aan ons ter hand zijn gesteld. Het niet aanwezig zijn van de sloopvergunning vrijwaart Van Hal Nieuwleusen b.v. van alle aanspraken hier omtrent. Tevens wijzen wij u erop dat in dit geval eventuele aanvullende eisen uit de sloopvergunning niet in de prijs zijn begrepen.

Wij hopen u met deze aanbieding van dienst te zijn geweest. In afwachting van uw reactie tekenen wij,

Hoogachtend,

Voor akkoord,

Van Hal Nieuwleusen B.V.

.....
dhr.

(Gelieve bij opdracht een getekend exemplaar retour te sturen of faxen)

Rollocate 39, 7711 GG Nieuwleusen, Postbus 27, 7710 AA Nieuwleusen, Telefoon 0529-488666, Fax 0529-484024

E-mail nieuwleusen@vanhalbv.nl, Internet www.vanhalbv.nl

ABN AMRO nr. 50.80.06.694, G-rek. 99.41.94.765, K.v.K. Zwolle nr. 34103702, BTW nr. NL 807189169B01

Op al onze transactie zijn van toepassing de voorwaarden zoals deze op 19 maart 1998 zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam. Een exemplaar van deze voorwaarden ligt bij ons ter inzage en zal op uw verzoek kosteloos aan u worden verstrekt.



Bijlage 8: Sloopoffertes Westeinde

Mussche b.v.
Kastanjelaan 6a¹
7951 KE Staphorst
Tel 0522 - 463707
Fax 0522 - 464039

Arcabo BV.
t.a.v. dhr.ten Kate

Staphorst, 16 juni 2009

Betreft : sloop woning plus diverse opstallen.

Referentie :JM/HN.

Geachte Heer ten Kate

Hierbij doen wij u toekomen, onze vrijblijvende prijsopgaaf van bovengenoemd werk.
Onze prijs is gebaseerd op de door u aangeleverde gegevens.

De volgende werkzaamheden zijn door ons berekend:

- Werktuigen berging 51 m2 € 1408.
- Garage/Werkplaats 45 m2 € 1244,
- Werktuigenberging 114 m2 € 3152
- Zeugenstal 141 m2 € 3898.
- Jongveestal 85 m2 € 2350.
- Kraamstal 112 m2 € 3096.
- Beer-en Biggenstal 79 m2 € 2184.
- Hooiberg 39 m2 € 1078
- Kalverenhok 34 m2 € 940
- Vaste mestopslag 24 m2 € 663,60

- .Woning € 8311.50

Totaal sloopwerk excl Asbest saneren bedraagt €28.325.

Totaal 790 m2 asbest saneren incl metingen /vrijgave,s €15.575.
Er zijn geen kosten meegenomen voor het grondwerk.

Totaal prijs van €43,900 excl btw.

Bij de prijsvorming zijn wij uitgegaan het werk in een fase uit te kunnen voeren..

De opdrachtgever draagt zorg voor:

- Goede bereikbaarheid t.b.v. al onze werkzaamheden, opstakelvrij.
- Water en (kracht)stroom. (indien noodzakelijk)
- Schaft- + toiletgelegenheid.
- Afsluiten nutsvoorzieningen. (indien noodzakelijk)

Door ons uitgesloten:

- Aansprakelijkheid bij schade aan niet zichtbare obstakels.
- Verwijderen van asbest en asbesthoudende materialen en verdere verontreinigingen anders dan genoemd.

Conditie:

- Kosten voortvloeiend uit stagnatie t.g.v. oorzaken welke niet aan ons kunnen worden toegerekend, zullen aan u worden doorberekend.
- Kostprijsverhogende maatregelen ons van buitenaf opgelegd, kunnen aan u worden doorberekend.
- Deze offerte heeft een geldigheidsduur van 3 maanden vanaf dagtekening.
- Facturering naar voortgang werkzaamheden.
- Betalingsconditie: 30 dagen na factuurdatum.

Wij hopen u met deze aanbieding van dienst te zijn geweest.

Indien akkoord, gaarne deze offerte getekend terugsturen per post of fax naar Mussche b.v.

Aldus opgemaakt en ondertekend,

Hoogachtend,

Mussche b.v.

voor akkoord,

klant

Dhr. J. Mussche
Directeur

Dhr.



VAN HAL NIEUWLEUSEN B.V.

SLOOPWERKEN - ASBESTVERWIJDERING - BOREN MET DIAMANT - ZAGEN MET DIAMANT - KOPPENSNELLEN - BOUCHARDEREN

Arcabo B.V.
T.a.v. de heer B. ten Cate
Meelsloot 1
7711 GH NIEUWLEUSEN

Nieuwleusen, 5 februari 2008

Betreft : Prijsopgave voor het slopen van woning met diversen opstallen gelegen aan het Westeinde te Nieuwleusen.
Offerte : 2008-02-05/HN/28020

Geachte heer ten Cate,

Naar aanleiding van uw schriftelijke aanvraag d.d. 2008, hebben wij het genoegen u hierbij prijsopgave te doen toekomen voor bovengenoemd project.

De sloopwerkwerkzaamheden zoals onderstaand omschreven kunnen wij uitvoeren voor de prijs van **€ 78.750,- exclusief B.T.W.**

De sloopwerkzaamheden bestaan uit:

- Het saneren van de asbesthoudende golfplaten daken van de diversen opstallen, uitgevoerd conform voorschriften BRL 5050 certificaat;
- Slopen bovenbouw van woning (boerderij), inclusief vloeren en fundering;
- Het verwijderen van diversen opstallen op het terrein (totaal 3 stuks hout en 5 stuks metselwerk / gevelplaat);
- Het opnemen en afvoeren van bestaande bestrating en/of betonverhardingen;
- Het opladen en afvoeren van alle afkomend materialen inclusief verwerkingskosten.

(Gelieve bij opdracht een getekend exemplaar retour te sturen of faxen)

Rollecate 39, 7711 GG Nieuwleusen, Postbus 27, 7710 AA Nieuwleusen, Telefoon 0529-488666, Fax 0529-484024
E-mail nieuwleusen@vanhalbv.nl, Internet www.vanhalbv.nl
ABN AMRO nr. 50.80.06.694, G-rek. 99.41.94.765, K.v.K. Zwolle nr. 34103702, BTW nr. NL 807189169B01

Op al onze transactie zijn van toepassing de voorwaarden zoals deze op 19 maart 1998 zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam. Een exemplaar van deze voorwaarden ligt bij ons ter inzage en zal op uw verzoek kosteloos aan u worden verstrekt.





VAN HAL NIEUWLEUSEN B.V.

SLOOPWERKEN - ASBESTVERWIJDERING - BOREN MET DIAMANT - ZAGEN MET DIAMANT - KOPPENSNELLEN - BOUCHARDEREN

Van Hal Nieuwleusen B.V. draagt zorg voor:

- Sanering- en sloopwerkzaamheden uitgevoerd in 1 fase;
- Vergunningen en stortbewijzen van het uit het werk komende afvalstoffen;
- Nodige werkplannen;
- Schaft- & toiletvoorziening;
- Afzetting werkterrein met bouwhekken;
- Rijplaten slooperperiode;
- KLIC melding;

De opdrachtgever draagt zorg voor:

- Sloopvergunning;
- Opstalverzekering;
- Afsluiten en verwijderen Nutsvoorzieningen, voor aanvang sloopwerkzaamheden;
- Betaling factuurbedrag binnen 30 dagen.

Onze prijsaanbieding is exclusief:

- Verwijderen en afvoeren aanwezige losse inventaris;
- Verwijderen en afvoeren van milieuschadelijke stoffen;
- Verwijderen en afvoeren van eventueel aanwezige tanks in de grond;
- Verwijderen funderingspalen;
- Precariokosten;

Geldigheidsduur prijsaanbieding:

- Onze prijsaanbieding is geldig tot 6 maanden na dagtekening.

Betalingscondities: 30 dagen na factuurdatum.

Facturering naar voortgang van het werk.

Voor de bovenstaande werkzaamheden is een sloopvergunning noodzakelijk. Deze dient voor aanvang van de werkzaamheden aan ons ter hand zijn gesteld. Het niet aanwezig zijn van de sloopvergunning vrijwaart Van Hal Nieuwleusen b.v. van alle aanspraken hier omtrent. Tevens wijzen wij u erop dat in dit geval eventuele aanvullende eisen uit de sloopvergunning niet in de prijs zijn begrepen.

(Gelieve bij opdracht een getekend exemplaar retour te sturen of faxen)

Rollegate 39, 7711 GG Nieuwleusen, Postbus 27, 7710 AA Nieuwleusen, Telefoon 0529-488666, Fax 0529-484024
E-mail nieuwleusen@vanhalbv.nl, Internet www.vanhalbv.nl
ABN AMRO nr. 50.80.06.694, G-rek. 99.41.94.765, K.v.K. Zwolle nr. 34103702, BTW nr. NL 807189169B01

Op al onze transactie zijn van toepassing de voorwaarden zoals deze op 19 maart 1998 zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam. Een exemplaar van deze voorwaarden ligt bij ons ter inzage en zal op uw verzoek kosteloos aan u worden verstrekt.





VAN HAL NIEUWLEUSEN B.V.

SLOOPWERKEN - ASBESTVERWIJDERING - BOREN MET DIAMANT - ZAGEN MET DIAMANT – KOPPENSNELLEN - BOUCHARDEREN

Wij hopen u met deze aanbieding van dienst te zijn geweest. In afwachting van uw reactie tekenen wij,

Hoogachtend,

Voor akkoord,

Van Hal Nieuwleusen B.V.

.....

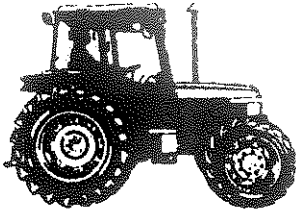
dhr.

(Gelieve bij opdracht een getekend exemplaar retour te sturen of faxen)

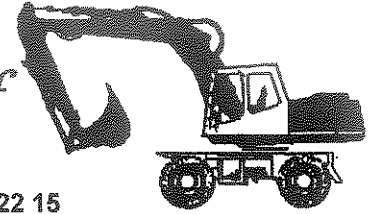
Rollecate 39, 7711 GG Nieuwleusen, Postbus 27, 7710 AA Nieuwleusen, Telefoon 0529-488666, Fax 0529-484024
E-mail nieuwleusen@vanhalbv.nl, Internet www.vanhalbv.nl
ABN AMRO nr. 50.80.06.694, G-rek. 99.41.94.765, K.v.K. Zwolle nr. 34103702, BTW nr. NL 807189169B01

Op al onze transactie zijn van toepassing de voorwaarden zoals deze op 19 maart 1998 zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam. Een exemplaar van deze voorwaarden ligt bij ons ter inzage en zal op uw verzoek kosteloos aan u worden verstrekt.





Frits ten Kate v.o.f
Loon- en grondverzetbedrijf



Bouwhuisweg 25, 7711 HL Nieuwleusen
Telefoon (0529) 48 15 58 - b.g.g. 48 14 65 - Fax (0529) 48 22 15
Postbank 884937 - Bankrekening 3455.00.881 Rabobank Nieuwleusen

Nieuwleusen 05 - 03 - 2008

Geachte heer B.ten Kate:

Hierbij doen wij u prijsopgave voor het slopen en afvoeren van Westeinde 76.

Het betreft hier het woonhuis plus stal en diverse losstaande stallen en opstallen.

De prijsopgave is exclusief: Aanvragen sloopvergunning en asbestinventarisatie
Afsluiten van de nuts voorzieningen
Aanvullen bouwterrein
Verwijderen erfverharding
Puinbreken met mobiele breker
Verwijderen en afvoeren bomen en struiken
Afvoeren huisraad, inboedel, gereedschap en fourage
Afvoeren olie / gasolie en eventuele olie tanks

De prijsopgave is inclusief: Rieten dakbedekkingen verwijderen en afvoeren
Houten constructies slopen en afvoeren
Stenen muren en betonnen vloeren slopen en afvoeren
Metalen beplating slopen en afvoeren
Drie mestopvangputten slopen en afvoeren, deze worden zuig-
schoon aangeboden voor de sloop
Silo verwijderen en afvoeren
Silo betonnen plaat verwijderen en afvoeren
Het bouwterrein wordt rijschoon opgeleverd

Deze werkzaamheden worden uitgevoerd voor een totaalbedrag van € 24648,00 excl. btw.

Voor het verwijderen en afvoeren van het zichtbare asbest , één en ander overlegd met de heer Toissant, geldt dat dit exclusief asbestinventarisatie is.

Het zichtbare asbest wordt onder de nu geldende wettelijke regelgeving verwijderd en afgevoerd.

Deze werkzaamheden worden uitgevoerd voor een totaalbedrag van € 20396,00 excl. btw.

Hopende u een passende opgave te hebben gemaakt, houden wij ons beschikbaar voor verder overleg.

Met vriendelijke groet:
Fr. ten Kate

Bijlage 9: Taxatierapport gecorrigeerde vervangingswaarde Oosteinde



AGRARISCHE MAKELAARDIJ

J. W. Kloosterboer

Velsdijk 2B
8124 PP Wesepe
Tel.: 0570 - 531950
Fax: 0570 - 532200
Rabobanknr.: 37.77.58.051
K.v.K.nr.: 38017273
BTWnr.: NL 0761.39.141B01

TAXATIERAPPORT

Bedrijfsgebouwen
Oosteinde 58
7711 BX Nieuwleusen



Inhoudsopgave

1	Opdrachtschrijving.....	3
1.1	Opdrachtgever	3
1.2	Deskundige	3
1.3	Doel van de taxatie	3
1.4	Taxatiegrondslag.....	3
1.5	Opname en peildatum	3
2	Objectomschrijving	4
2.1	Getaxeerde objecten	4
2.2	Ligging.....	4
2.3	Kadastrale gegevens	4
2.4	Eigenaar	4
2.5	Gebruiker	4
2.6	Vergunningen / rechten	4
3	Uitgangspunten en overwegingen met betrekking tot de waarde vaststelling	5
4	Omschrijving getaxeerde objecten	6
4.1	Gebouw 1: Berging/kippenhok	6
4.2	Gebouw 2: Kleinveestal.....	6
4.3	Gebouw 3: Berging	6
4.4	Gebouw 4: Melkveestal	7
4.5	Gebouw 5: Melkveestal	7
4.6	Gebouw 6: Hooiberg	7
4.7	Gebouw 7: Machineberging en opslag	8
4.8	Gebouw 8: Vaste mestopslag	8
5	Waardering getaxeerde objecten	9
5.1	Bedrijfsgebouwen.....	9

Bijlage: Kadastrale gegevens



1 Opdrachtschrijving

1.1 Opdrachtgever

Op verzoek van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7472 DB Goor heeft ondergetekende deskundige de opstallen, staande Oosteinde 58 te Nieuwleusen, opgenomen en gewaardeerd in het kader van de zogenaamde "Rood voor Rood" (RVR) regeling.

1.2 Deskundige

J.W. Kloosterboer, makelaar in en taxateur van onroerende goederen, als zodanig beëdigd te Zutphen op 10 november 1983 en wonende te Wesepe, Velsdijk 2b, ingeschreven in het register vastgoedcert onder nummer LV01.20.501.5.0244.

1.3 Doel van de taxatie

Het vaststellen van de waarde van de te slopen gebouwen in het kader van de regeling Rood voor Rood (RVR). De waarde moet worden bepaald middels de gecorrigeerde vervangingswaarde methode conform de KWIN-normen 2007-2008. Daarnaast moet de oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen opgenomen worden.

1.4 Taxatiegrondslag

Gecorrigeerde vervangingswaarde methode conform de KWIN-normen 2007-2008 conform de uitgangspunten als genoemd in de provinciale beleidsregel Rood voor Rood met gesloten beurs.

1.5 Opname en peildatum

Peildatum is gelijk aan het moment van opname, 18 maart 2008.

2 Objectomschrijving

2.1 Getaxeerde objecten

Diverse voormalige rund- en kleinveestallen overwegend zonder stalinrichting en een berging.

2.2 Ligging

Oosteinde 58 te Nieuwleusen

2.3 Kadastrale gegevens

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlak
Nieuwleusen	P	410	1.21.35 ha

2.4 Eigenaar

De heer Peter Lier, Bolsterslag 2, 7711 MZ Nieuwleusen

2.5 Gebruiker

Niet in gebruik.

2.6 Vergunningen / rechten

Niet van toepassing

3 Uitgangspunten en overwegingen met betrekking tot de waarde vaststelling

- Ten aanzien van de inhoud van dit taxatierapport aanvaardt ondergetekende geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever;
- De waardering is gebaseerd op visuele waarneming bij globale opname, rekening houdende met onder meer ligging, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.
- In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen inspectierapport doch slechts een financiële waardering. Derhalve is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige dan wel technische staat van het object.
- Met eventuele bij visuele opname niet zichtbare gebreken kan geen rekening worden gehouden, zodat deze niet in de waardering zijn betrokken en wij daarvoor niet aansprakelijk zijn. Wij adviseren ter verkrijging van voldoende zekerheid omtrent de aanwezigheid van bij globale visuele inspectie niet zichtbare gebreken, zonodig een nader gespecialiseerd onderzoek te laten verrichten.
- Bij de waardering is ervan uitgegaan dat, tenzij in dit rapport anders is vermeld, alle eventuele van overheidswege vereiste goedkeuringen en/of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk kunnen worden verkregen, zonder het plegen van investeringen. Tevens wordt ervan uitgegaan dat uit vorenbedoelde wetten, maatregelen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.
- Tenzij anders is vermeld, is ter zake geen bijzondere informatie ingewonnen, is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomstitels, waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan opgegeven zouden blijken, noch heeft uitgebreid planologisch onderzoek plaatsgevonden, zodat de in dit rapport vermelde gegevens als indicatief beschouwd moeten worden. Ten behoeve van dit taxatierapport zijn wij o.a. uitgegaan van eventueel door opdrachtgever en/of derden verstrekte gegevens.
- In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar de verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Ten tijde van de opmaak van dit rapport waren ondergetekende geen gegevens bekend met betrekking tot bodemverontreiniging;
- Uitgangspunt in onderstaande taxatie is de afwezigheid van verontreiniging;



4 Omschrijving getaxeerde objecten

4.1 *Gebouw 1: Berging/kippenhok*

- Bouwjaar: voor 1973
- Oppervlakte: 34 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit steen met houten sporenkap en asbestcement golfplaten en pannen als dakbedekking.
- Niet in gebruik.
- Vervangingswaarde : stal € 100,-- per m².
- Staat van onderhoud is matig.



4.2 *Gebouw 2: Kleinveestal*

- Bouwjaar: voor 1973
- Oppervlakte: 54 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit houten wanden met asbestcement golfplaten als dakbedekking . Deels voorzien van een betonvloer.
- Niet in gebruik.
- Vervangingswaarde: stal € 100,-- per m².
- De staat van onderhoud is matig.



4.3 *Gebouw 3: Berging*

- Bouwjaar: voor 1973
- Oppervlakte: 34 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit houten wanden met asbestcement golfplaten als dakbedekking . Voor de helft voorzien van een betonvloer en half van een zandbodem.
- Niet in gebruik.
- Vervangingswaarde: stal € 100,-- per m².
- De staat van onderhoud is matig.



4.4 **Gebouw 4: Melkveestal**

- Bouwjaar: voor 1973
- Oppervlakte: 27 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit houten wanden met houten spanten en een asbestcement golfplaten deels geïsoleerd dak. De vloer is van beton en er is een drijfmestgrup aanwezig. Aan de zuidzijde is een stal aangebouwd.
- Plaats voor zes stuks melkvee, in de aangebouwde stal is plaats voor enkele kalveren met uitloop.
- Vervangingswaarde: € 110,- per m² totaal 27 m². Gewaardeerd als berging omdat er geen inrichting aanwezig is.
- De staat van onderhoud is redelijk.



4.5 **Gebouw 5: Melkveestal**

- Bouwjaar: voor 1973
- Oppervlakte: 61 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit steen- houten wanden met houten sporenkap en een rietendak waaronder zich aan één zijde asbestcement golfplaten bevinden. Er is gedeeltelijk een zolder aanwezig. De vloer is van beton en er is een drijfmestgrup aanwezig. Plaats voor zeven stuks melkvee, in de aangebouwde stal is plaats voor enkele kalveren met uitloop.
- Vervangingswaarde: € 110,- per m² totaal 61 m². Gewaardeerd als berging omdat er geen inrichting aanwezig is.
- De staat van onderhoud is redelijk.



4.6 **Gebouw 6: Hooiberg**

- Bouwjaar: voor 1973
- Oppervlakte: 22 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit twee wanden van blikken platen met een rietenkap.
- Vervangingswaarde: € 65,- per m² totaal 22 m².
- De staat van onderhoud is matig.



4.7 Gebouw 7: Machineberging en opslag

- Bouwjaar: voor 1973
- Oppervlakte: 50 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit houten/ blikken platen wanden met een dak van blikken platen, er is deels een verharde vloer aanwezig.
- Vervangingswaarde: € 105,-- per m² totaal 50 m².
- De staat van onderhoud is redelijk.



4.8 Gebouw 8: Vaste mestopslag

- Bouwjaar: voor 1980
- Oppervlakte: 27 m²
- Bouwtype: Betonvloer met drie lagen betonblokken, de wanden hebben een oppervlakte van 12 m².
- Vervangingswaarde: € 23,-- per m² totaal 27 m². de wanden € 60,-- per m².
- De staat van onderhoud is goed.

A handwritten signature in red ink, consisting of a stylized, cursive name.

5 Waardering getaxeerde objecten

5.1 Bedrijfsgebouwen


Bedrijfsgebouw	Opper vlakte m ²	Inhoud m ³	Gecorrigeerde Vervangingswaarde €
1 Berging/kippenhok	34		850,--
2 Kleinveestal	54		1.350,--
3 Berging/stalling	34		850,--
4 Veestal	27		743,--
5 Veestal	61		1.678,--
6 Hooiberg	22		358,--
7 Machineberging/opslag	50		1.313,--
8 Vaste mest opslag	27		335,--
Totaal	309		7.477,--

Aldus opgemaakt en getekend te Wesepe, 31 maart'08

J.W. Kloosterboer RMT





Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	NIEUWLEUSEN	
25	Huisnummer	Sectie	P	
—	Kadastrale grens	Perceel	410	
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluitend uittreksel, ZWOLLE, 13 maart 2008
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: NIEUWLEUSEN P 410 13-3-2008
Oosteinde 58 7711 BX NIEUWLEUSEN 10:16:16

Uw referentie: johan

Toestandsdatum: 12-3-2008

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:

NIEUWLEUSEN P 410

Grootte: 1 ha 21 a 35 ca

Coördinaten: 216960-509915

Omschrijving kadastraal object:

WONEN (AGRARISCH) TERREIN (GRASLAND)

Locatie: Oosteinde 58

7711 BX NIEUWLEUSEN

Koopsom: € 400.000

Jaar: 2008

Ontstaan op: 9-12-2005

Publiekrechtelijke Beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

1/2

EIGENDOM

De heer PETER LIER

Bolsterslag 2

7711 MZ NIEUWLEUSEN

Geboren op: 1-3-1947

Geboren te: NIEUWLEUSEN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 54192/ 147

d.d. 3-3-2008

Eerst genoemde object in brondocument:

NIEUWLEUSEN P 410

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw GEERTJE KUTERMAN

Bolsterslag 2

7711 MZ NIEUWLEUSEN

Geboren op: 10-5-1949

Geboren te: ZWOLLE

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: HYP4 54192/ 147

d.d. 3-3-2008

Bijlage 10: Taxatierapport gecorrigeerde vervangingswaarde Westeinde



AGRARISCHE MAKELAARDIJ

J. W. Kloosterboer

Velsdijk 2B
8124 PP Wesepe
Tel.: 0570 - 531950
Fax: 0570 - 532200
Rabobanknr.: 37.77.58.051
K.v.K.nr.: 38017273
BTWnr.: NL 0761.39.141B01

TAXATIERAPPORT

Bedrijfsgebouwen
Westeinde 76
7711 CM Nieuwleusen



LMV

Lid agrarische Makelaardij

Taxatierapport: Westeinde 76

Pagina 1 van 9

Paraaf:

Tenzij anders vermeld zijn de voorwaarden van de LMV van toepassing.

Inhoudsopgave

1	Opdrachtschrijving.....	3
1.1	Opdrachtgever	3
1.2	Deskundige	3
1.3	Doel van de taxatie	3
1.4	Taxatiegrondslag.....	3
1.5	Opname en peildatum	3
2	Objectomschrijving	4
2.1	Getaxeerde objecten	4
2.2	Ligging.....	4
2.3	Kadastrale gegevens	4
2.4	Eigenaar.....	4
2.5	Gebruiker	4
2.6	Vergunningen / rechten	4
3	Uitgangspunten en overwegingen met betrekking tot de waarde vaststelling	5
4	Omschrijving getaxeerde objecten	6
4.1	Gebouw 1: Werktuigenberging	6
4.2	Gebouw 2A: Garage/berging.....	6
4.3	Gebouw 2B: Werktuigenberging	6
4.4	Gebouw 3: Zeugenstal	7
4.5	Gebouw 4: Jongveestal.....	7
4.6	Gebouw 5: Kraamstal.....	7
4.7	Gebouw 6: Beer- en biggenstal	8
4.8	Gebouw 7: Hooiberg	8
4.9	Gebouw 8: Kalverenstal	8
4.10	Gebouw 9: Vaste mestopslag	8
5	Waardering getaxeerde objecten	9
5.1	Bedrijfsgebouwen.....	9

Bijlage: Kadastrale gegevens

1 Opdrachtomschrijving

1.1 Opdrachtgever

Op verzoek van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7472 DB Goor heeft ondergetekende deskundige de opstallen, staande Westeinde 76 te Nieuwleusen, opgenomen en gewaardeerd in het kader van de zogenaamde "Rood voor Rood" (RVR) regeling.

1.2 Deskundige

J.W. Kloosterboer, makelaar in en taxateur van onroerende goederen, als zodanig beëdigd te Zutphen op 10 november 1983 en wonende te Wesepe, Velsdijk 2b, ingeschreven in het register vastgoedcert onder nummer LV01.20.501.5.0244.

1.3 Doel van de taxatie

Het vaststellen van de waarde van de te slopen gebouwen in het kader van de regeling Rood voor Rood (RVR). De waarde moet worden bepaald middels de gecorrigeerde vervangingswaarde methode conform de KWIN-normen 2007-2008. Daarnaast moet de oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen opgenomen worden.

1.4 Taxatiegrondslag

Gecorrigeerde vervangingswaarde methode conform de KWIN-normen 2007-2008 conform de uitgangspunten als genoemd in de provinciale beleidsregel Rood voor Rood met gesloten beurs.

1.5 Opname en peildatum

Peildatum is gelijk aan het moment van opname, 18 maart 2008.

2 Objectomschrijving

2.1 *Getaxeerde objecten*

Diverse voormalige rund- varkensstallen deels zonder stalinrichting en bergingen.

2.2 *Ligging*

Westeinde 76 te Nieuwleusen

2.3 *Kadastrale gegevens*

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlak
Nieuwleusen	L	3105	0.40.10 ha

2.4 *Eigenaar*

De heer Arend Stegeman, Westeinde 76, 7711 CM Nieuwleusen

2.5 *Gebruiker*

A. Stegeman.

2.6 *Vergunningen / rechten*

Niet van toepassing

3 Uitgangspunten en overwegingen met betrekking tot de waarde vaststelling

- Ten aanzien van de inhoud van dit taxatierapport aanvaardt ondergetekende geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever;
- De waardering is gebaseerd op visuele waarneming bij globale opname, rekening houdende met onder meer ligging, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.
- In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen inspectierapport doch slechts een financiële waardering. Derhalve is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige dan wel technische staat van het object.
- Met eventuele bij visuele opname niet zichtbare gebreken kan geen rekening worden gehouden, zodat deze niet in de waardering zijn betrokken en wij daarvoor niet aansprakelijk zijn. Wij adviseren ter verkrijging van voldoende zekerheid omtrent de aanwezigheid van bij globale visuele inspectie niet zichtbare gebreken, zonodig een nader gespecialiseerd onderzoek te laten verrichten.
- Bij de waardering is ervan uitgegaan dat, tenzij in dit rapport anders is vermeld, alle eventuele van overheidswege vereiste goedkeuringen en/of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk kunnen worden verkregen, zonder het plegen van investeringen. Tevens wordt ervan uitgegaan dat uit vorenbedoelde wetten, maatregelen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.
- Tenzij anders is vermeld, is ter zake geen bijzondere informatie ingewonnen, is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomstitels, waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan opgegeven zouden blijken, noch heeft uitgebreid planologisch onderzoek plaatsgevonden, zodat de in dit rapport vermelde gegevens als indicatief beschouwd moeten worden. Ten behoeve van dit taxatierapport zijn wij o.a. uitgegaan van eventueel door opdrachtgever en/of derden verstrekte gegevens.
- In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar de verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Ten tijde van de opmaak van dit rapport waren ondergetekende geen gegevens bekend met betrekking tot bodemverontreiniging;
- Uitgangspunt in onderstaande taxatie is de afwezigheid van verontreiniging;

4 Omschrijving getaxeerde objecten

4.1 *Gebouw 1: Werktuigenberging*

- Bouwjaar: voor 1973
- Oppervlakte: 51 m²
- Bouwtype: Wanden van blikken platen op een stenen voet met golfplaten en pannen als dakbedekking.
- In gebruik als berging.
- Vervangingswaarde : stal € 100,-- per m².
- Staat van onderhoud is matig.



4.2 *Gebouw 2A: Garage/berging*

- Bouwjaar: voor 1973
- Oppervlakte: 45 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit damwandprofielplaten wanden op een stenen voet, en houten spantenkap met asbestcement golfplaten als dakbedekking op een sporenkap. Het geheel is voorzien van een betonvloer.
- In gebruik als werkplaats en garage.
- Vervangingswaarde: berging € 115,-- per m².
- De staat van onderhoud is goed.



4.3 *Gebouw 2B: Werktuigenberging*

- Bouwjaar: voor 1973
- Oppervlakte: 114 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit houten wanden en spanten met asbestcement golfplaten als dakbedekking . Geen verharde vloer aanwezig.
- In gebruik als werktuigenberging.
- Vervangingswaarde: berging € 105,-- per m².
- De staat van onderhoud is goed.



A handwritten signature in red ink, consisting of a stylized, cursive name.

4.4 **Gebouw 3: Zeugenstal**

- Bouwjaar: voor 1973
- Oppervlakte: 141 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit steensmuren met een houten topgevel en houten spanten met een asbestcement golfplaten geïsoleerd dak. De vloer is van beton met een giergoot.
- Plaats voor 10 zeugen met biggen in strohokken.
- Vervangingswaarde: € 2820,- per plaats met € 1.000,- aftrek per zeugenplaats in verband met handvoeding en beperkt ventilatiesysteem en eenvoudige hokafscheiding. Totaal 141 m².
- De staat van onderhoud is redelijk.



4.5 **Gebouw 4: Jongveestal**

- Bouwjaar: voor 1973
- Oppervlakte: 85 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit steen met houten sporenkap en een rietendak. Er is gedeeltelijk een zolder aanwezig. De vloer is van beton met een drijfmestgrup. Plaats voor 18 stuks jongvee op aangebonden plaatsen .
- Vervangingswaarde: € 110,- per m² totaal 85 m². Gewaardeerd als berging omdat er nagenoeg geen inrichting aanwezig is.
- De staat van onderhoud is redelijk.



4.6 **Gebouw 5: Kraamstal**

- Bouwjaar: voor 1973
- Oppervlakte: 112 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit spouwmuren met houten spanten met een asbestcement golfplaten geïsoleerd dak.
- Plaats voor 11 zeugen met biggen in kraamhokken.
- Vervangingswaarde: € 2820,- per plaats er is € 1.000,- aftrek per zeugenplaats in verband met handvoeding en beperkt ventilatiesysteem en eenvoudige hokafscheiding. Totaal 112 m².
- De staat van onderhoud is goed.



4.7 **Gebouw 6: Beer- en biggenstal**

- Bouwjaar: voor 1973
- Oppervlakte: 79 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit houten wanden met een dak van asbestcement golfplaten.
- Er is nagenoeg geen stalinrichting meer aanwezig, het gebouw is gewaardeerd als berging.
- Vervangingswaarde: € 105,-- per m² totaal 79 m².
- De staat van onderhoud is redelijk.



4.8 **Gebouw 7: Hooiberg**

- Bouwjaar: voor 1973
- Oppervlakte: 39 m²
- Bouwtype: drie houten staanders met een houten constructie afgewerkt met blikken platen.
- Vervangingswaarde: € 65,-- per m² totaal 39 m².
- De staat van onderhoud is matig.



4.9 **Gebouw 8: Kalverenstal**

- Bouwjaar: voor 1973
- Oppervlakte: 34 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit hout met een dak van blikken platen. De vloer is van betontegels. .
- Vervangingswaarde: € 100,-- per m² totaal 34 m². Gewaardeerd als berging omdat er nagenoeg geen inrichting aanwezig is.
- De staat van onderhoud is slecht.



4.10 **Gebouw 9: Vaste mestopslag**

- Bouwjaar: voor 1980
- Oppervlakte: 24 m²
- Bouwtype: Betonvloer met drie lagen betonblokken, de wanden hebben een oppervlakte van 10 m²
- Vervangingswaarde: € 23,-- per m² totaal 24 m². de wanden € 60,-- per m².
- De staat van onderhoud is goed.



5 Waardering getaxeerde objecten

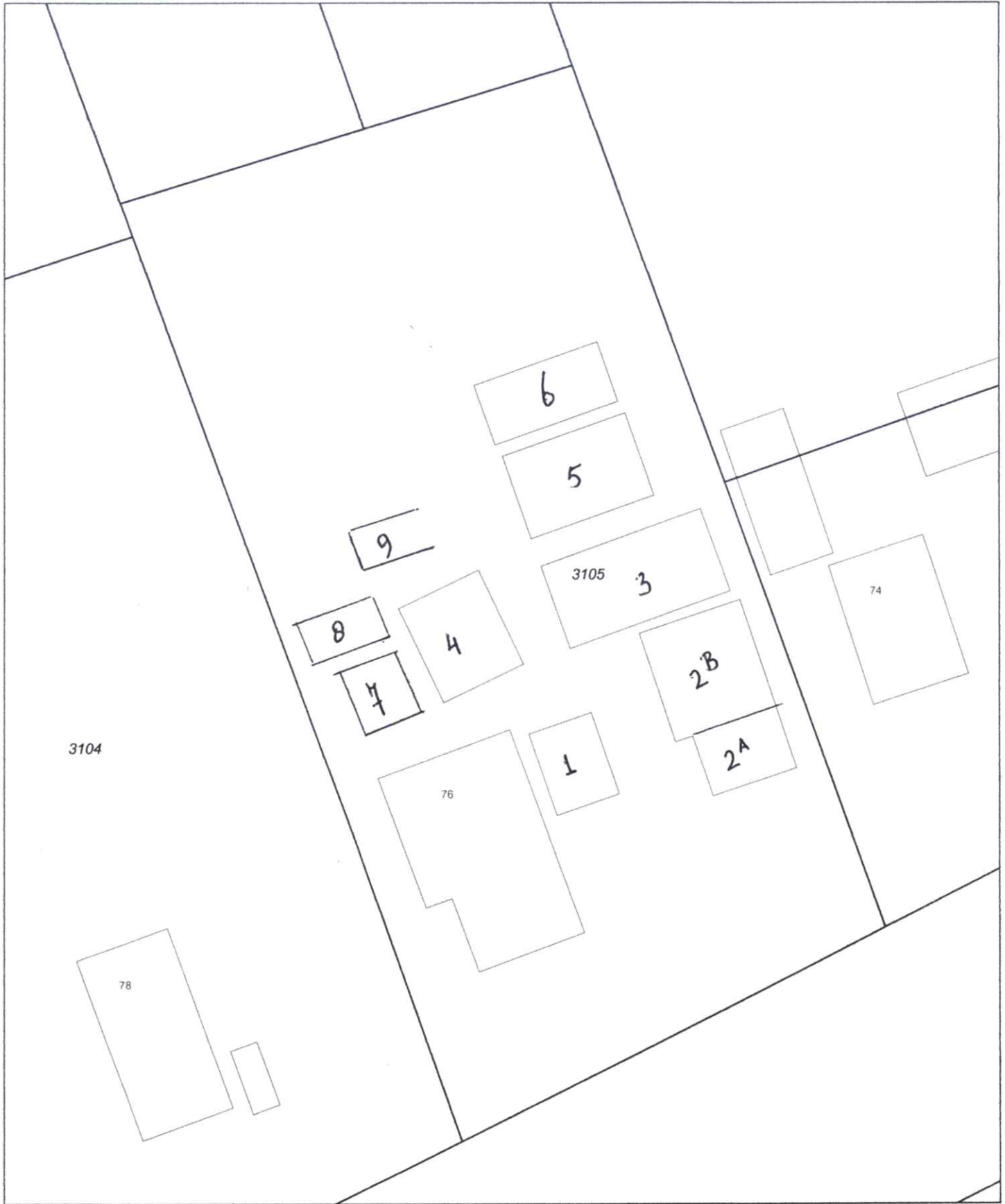
5.1 Bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouw	Opper vlakte m ²	Inhoud m ³	Gecorrigeerde Vervangingswaarde €
1 Werktuigenberging	51		1.339,--
2 a Garage/Werkplaats	45		1.294,--
2 b Werktuigenberging	114		2.993,--
3 Zeugenstal	141		7.050,--
4 Jongveestal	85		2.231,--
5 Kraamstal	112		7.755,--
6 Beer- en biggenstal	79		2.074,--
7 Hooiberg	39		634,--
8 Kalverenhok	34		850,--
9 Vaste mestopslag	24		288,--
Totaal	724		26.508,--

Aldus opgemaakt en getekend te Wesepe, 31 maart '08

J.W. Kloosterboer RMT





0 m 5 m 25 m

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:500

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

NIEUWLEUSEN
L
3105

— Kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie



Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: NIEUWLEUSEN L 3105 13-3-2008
Westeinde 76 7711 CM NIEUWLEUSEN 10:12:54

Uw referentie: johan

Toestandsdatum: 12-3-2008

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: NIEUWLEUSEN L 3105

Grootte: 40 a 10 ca

Coördinaten: 215212-509347

Omschrijving kadastraal object:
WONEN TERREIN (GRASLAND)

Locatie: Westeinde 76
7711 CM NIEUWLEUSEN

Ontstaan op: 7-9-1992

Ontstaan uit: NIEUWLEUSEN L 416 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke Beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer AREND STEGEMAN

Westeinde 76
7711 CM NIEUWLEUSEN

Geboren op: 3-3-1934
Geboren te: NIEUWLEUSEN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ZWOLLE 1778/ 23

Eerst genoemd object in brondocument:
NIEUWLEUSEN L 416

Recht ontleend aan: HYP4 ZWOLLE 5790/ 46

Eerst genoemd object in brondocument:
NIEUWLEUSEN L 416

Brondocumenten mogelijk van belang:
HYP4 ZWOLLE 8214/ 53 d.d. 9-11-1994

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:
Mevrouw GERRIGJE TOERSE

Westeinde 76
7711 CM NIEUWLEUSEN

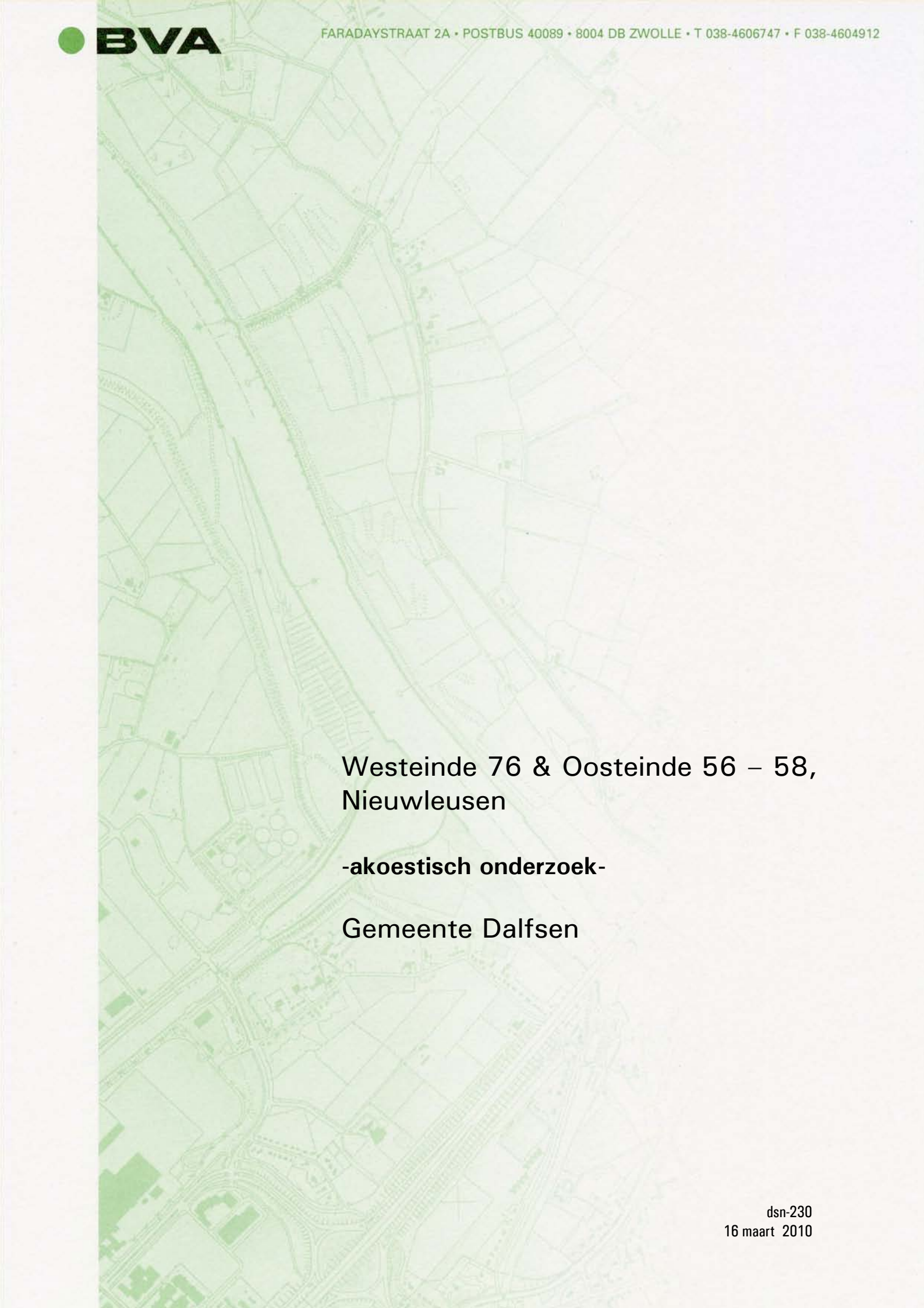
Geboren op: 21-2-1938
Geboren te: DALFSEN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 506/ 17008 ZLE d.d. 14-6-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek Oosteinde 56-58 en Westeinde 76



Westeinde 76 & Oosteinde 56 – 58,
Nieuwleusen

-akoestisch onderzoek-

Gemeente Dalfsen

Westeinde 76 & Oosteinde 56-58, Nieuwleusen

- **akoestisch onderzoek** -

Gemeente Dalfsen

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Leeswijzer	1
2. Wettelijk kader	2
2.1. Wet geluidhinder	2
2.1.1. Algemeen	2
2.1.2. Geluidszone	2
2.1.3. Nieuwe situaties	3
2.2. Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006	3
2.2.1. Algemeen	3
2.2.2. Correctie op de berekende geluidsbelasting wegverkeerslawaaï	4
2.2.3. 2 rekenmethodieken	4
3. Akoestisch model	5
4. Resultaten	6
4.1. Wegverkeerslawaaï	6
4.2. Vervolg	7

Bijlagen

1. Verkeersgegevens
 2. Akoestisch model
 3. Resultaten Westeinde
 4. Resultaten Oosteinde
-

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Op twee percelen aan de zuidzijde van de kern Nieuw-leusen in de gemeente Dalfsen worden voormalige agrarische bedrijven vervangen door woningbouw. De twee locaties betreffen Westeinde 76 en Oosteinde 56 & 58. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



In het kader van de bestemmingsplanprocedure, die het juridische kader vormt voor deze ontwikkeling, is het op basis van de Wet geluidhinder noodzakelijk een akoestisch onderzoek te verrichten. In dit geval vallen de ontwikkelingen binnen de geluidszone van diverse wegen, waaronder het Westeinde en Oosteinde. Het onderzoek moet aantonen of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van L_{den} 48 dB op de gevels van de te realiseren woonbebouwing ten gevolge van het verkeer op deze wegen.

Stedenbouwkundig adviesbureau Witpaard heeft aan BVA Verkeersadviezen gevraagd het benodigde akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan uit te voeren. In deze rapportage wordt verslag gedaan van de resultaten van dit onderzoek.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit rapport wordt ingegaan op het wettelijke kader, de Wet geluidhinder en de daarin opgenomen normen. In hoofdstuk 3 komen de verkeersgegevens en de opbouw van het akoestische model aan de orde. De resultaten en de eventueel te nemen vervolgstappen worden ten slotte behandeld in hoofdstuk 4.

2. Wettelijk kader

2.1. Wet geluidhinder

2.1.1. Algemeen

Ter bescherming van de burger in Nederland tegen overlast door geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. In deze wet zijn normen opgenomen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.). In de Wgh zijn ook normen opgenomen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelastingen in ruimten binnen gebouwen.

Op basis van de Wgh beschikken veel wegen, spoorwegen en industrieterreinen over een geluidszone. Indien geluidgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd binnen (één van) deze geluidszones is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Een akoestisch onderzoek is ook verplicht wanneer wegen, spoorwegen of industrieterreinen die beschikken over een geluidszone worden gewijzigd (bijv. meer rijstroken op een weg, snellere treinen of verplaatsing van de spoorstaven of wijzigingen in bedrijfscategorieën), waardoor negatieve akoestische consequenties mogen worden verwacht.

2.1.2. Geluidszone

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met één of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met één of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;

- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Het plangebied Westeinde 76 valt binnen de 250 meter brede geluidzone van het Westeinde (N758), de Bouwhuisweg, de Bulderweg, de Buitenlandsweg en het Westerveen. Het plangebied Oosteinde 56 & 58 valt binnen de 250 meter brede geluidzone van het Oosteinde en de Paltheweg.

2.1.3. Nieuwe situaties

Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dat (deels) is gelegen binnen een zone zoals hiervoor omschreven, dient voldaan te worden aan het gestelde in de Wgh (artikel 76 Wgh afdeling 2). Hiertoe is bij de voorbereiding daarvan een akoestisch onderzoek noodzakelijk (artikel 77 Wgh). Het onderzoek moet inzicht geven in de geluidsbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen binnen de zone en dient in eerste instantie betrekking te hebben op de geluidsbelasting op de gevels zonder maatregelen (bronmaatregelen en/of afscherming).

Bij de projectie van bebouwing (nieuwbouw) dient in principe te worden voldaan aan de in artikel 82 Wgh gestelde hoogst toelaatbare geluidsbelasting van L_{den} 48 dB (de voorkeursgrenswaarde). Als blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel meer dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt, dient het effect van bron- en/of geluidsbeperkende maatregelen te worden onderzocht. Dit heeft als doel de geluidsbelasting te beperken tot de voorkeursgrenswaarde.

Indien uit het akoestisch onderzoek echter blijkt dat genoemde maatregelen om de geluidsbelasting te beperken tot L_{den} 48 dB onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan is het College van Burgemeester en Wethouders (B&W) binnen de grenzen van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde.

Voor nieuwbouw buiten de bebouwde kom bedraagt de maximale ontheffingswaarde L_{den} 53 dB.

2.2. Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006

2.2.1. Algemeen

In artikel 110d van de Wgh is aangegeven dat regels gesteld worden aan de wijze waarop het gemiddelde geluidsniveau over de periode dag, avond en nacht L_{den} dient te worden berekend. Dit wetsartikel is uitgewerkt in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Het L_{den} over een bepaalde periode wordt (vereenvoudigd) weergegeven door:

$$L_{den} = E + C - D$$

Waarin:

E emissiegetal (maat voor de bronsterkte en afhankelijk van maatgevende verkeersintensiteiten, snelheden en wegdektype (= C_{wegdek}));

C correctietermen in verband met optrekkend verkeer en reflecties van geluid;

D termen die een verzwakking van de emissie in rekening brengen zoals afstand, luchtdemping, bodemeffect, meteorologische effecten en eventueel de schermwerking.

2.2.2. Correctie op de berekende geluidsbelasting wegverkeerslawaai

In artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 is opgenomen dat in situaties langs wegen waarop de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen minder dan 70 km/uur bedraagt, de berekende geluidsbelasting op de gevel met 5 dB mag worden gecorrigeerd als gevolg van de verwachting dat het verkeer in de toekomst minder lawaai zal produceren door verdere technische ontwikkelingen en aanscherping van keuringseisen. Voor wegen waarop voornoemde snelheid op 70 km/uur of hoger ligt, bedraagt de toe te passen correctie 2 dB. De resultaten zoals deze in hoofdstuk 4 zijn gepresenteerd zijn conform deze regeling gecorrigeerd.

2.2.3. 2 rekenmethodieken

De berekening van de geluidsbelasting op de gevels dient standaard te worden uitgevoerd conform Standaardrekenmethode II (SRM-II). In eenvoudige situaties en verkennende studies mag de geluidsbelasting worden berekend met behulp van SRM-I. Omdat met SRM-II wordt gerekend per octaafband is alleen deze methode geschikt voor de berekening van effecten die frequentieafhankelijk zijn zoals afscherming door geluidsschermen, dijklichamen en gebouwen of de geluidsreductie van 'stille' verhardingsmaterialen. De berekeningen in het kader van dit akoestisch onderzoek zijn uitgevoerd conform SRM-II.

3. Akoestisch model

De verkeersgegevens, die de input vormen voor het akoestische onderzoek, zijn voor wat betreft het Oosteinde aangeleverd door de gemeente Dalfsen. De gegevens van het Westeinde (N758) zijn afkomstig van de provincie Overijssel. Voor beide wegen geldt dat dit prognoses zijn voor het jaar 2020. De verdeling van het verkeer over de dag-, avond- en nachtperiode en de samenstelling van het verkeer in licht, middelzwaar en zwaar verkeer over de genoemde perioden zijn eveneens verkregen uit deze gegevens.

Van de overige 60 km/uur wegen in het buitengebied zijn geen verkeersgegevens bekend. Het betreft in alle gevallen (zeer) ondergeschikte wegen met een lage intensiteit, die daarnaast op relatief grote afstand van de geprojecteerde woningen liggen. Voor deze wegen is om deze reden een inschatting gemaakt van de intensiteit en de bijbehorende verdelingen op basis van vergelijkbare situaties elders.

Tabel 1: *Verkeersgegevens akoestisch onderzoek*

	Westeinde (N758)	Oosteinde	overige wegen
etmaalintensiteit 2020 (motorvoertuigen)	5.500	2.100	250
daguurpercentage (%)	6,77%	6,25%	7,00%
verdeling verkeer daguur (%)*	91,1% / 7,1% / 1,8%	96,0% / 3,0% / 1,0%	96,0% / 2,0% / 2,0%
avonduurpercentage (%)	3,15%	4,99%	3,00%
verdeling verkeer avonduur (%)*	94,8% / 4,0% / 1,2%	98% / 2,0% / 0,0%	98,0% / 1,0% / 1,0%
nachtuurpercentage (%)	0,77%	0,63%	0,50%
verdeling verkeer nachtuur (%)*	91,6% / 6,4% / 2,0%	92,0% / 5,0% / 3,0%	94,0% / 3,0% / 3,0%
snelheid (km/uur)	80	60	60
verhardingstype	dab	dab	dab

* licht, middelzwaar en zwaar verkeer

In het plangebied is geen sprake van relevante hoogteverschillen. Het standaard bodemtype in het akoestische model is zacht, dat wil zeggen akoestisch absorberend. De in bijlage 2 aangegeven bodemgebieden zijn akoestisch reflecterend. De zichthoek in het akoestische model bedraagt 180° en is onderverdeeld in sectorhoeken van 2°. Het maximum aantal reflecties waarmee is gerekend bedraagt 1.

4. Resultaten

4.1. Wegverkeerslawaai

Westeinde 76

In tabel 2 zijn de resultaten van het plangebied Westeinde 76 verkort weergegeven. Hierbij is alleen de hoogste waarde per waarneempunt weergegeven. In bijlage 3 is een uitgebreid overzicht opgenomen van de resultaten per ontvangerpunt op een hoogte van 1,5, 4,5 en 7,5 meter.

Tabel 2: Resultaten wegverkeerslawaai in L_{den} inclusief correctie.

	Westeinde (N758)	Bouwhuisweg	Buitenlandsweg	Buldersweg	Westerveen
001 Westeinde 76 – zuidgevel	56	19	32	11	4
002 Westeinde 76 – westgevel	52	15	19	20	17
003 Westeinde 76 – oostgevel	53	24	32	14	18
004 Westeinde 76 - noordgevel	34	24	-	20	21

Uit tabel 2 blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op drie gevels van de Westeinde 76 wordt overschreden ten gevolge van het Westeinde (N758). Ten gevolge van de andere wegen blijft de geluidsbelasting ruimschoots beneden de voorkeursgrenswaarde.

Oosteinde 56 & 58

In tabel 3 zijn de resultaten van het plangebied Oosteinde 56 & 58 verkort weergegeven. Hierbij is alleen de hoogste waarde per waarneempunt weergegeven. In bijlage 4 is een uitgebreid overzicht opgenomen van de resultaten per ontvangerpunt op een hoogte van 1,5, 4,5 en 7,5 meter.

Tabel 3: Resultaten wegverkeerslawaai in L_{den} inclusief correctie.

	Oosteinde	Paltheweg
005 Oosteinde 56 – noordgevel	48	29
006 Oosteinde 56 – westgevel	44	20
007 Oosteinde 56 – oostgevel	43	33
008 Oosteinde 56 – zuidgevel	17	23
009 Oosteinde 58 – noordgevel	46	36
010 Oosteinde 58 – westgevel	43	23
011 Oosteinde 58 – oostgevel	42	42
012 Oosteinde 58 – zuidgevel	-	36

Uit tabel 3 blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van zowel het Oosteinde als de Paltheweg niet wordt overschreden.

4.2. Vervolg

Voor het perceel Westeinde 76 geldt dat de voorkeursgrenswaarde (op drie gevels) wordt overschreden. Hierdoor kan niet zonder meer tot de realisering van de voorgenomen ontwikkeling overgegaan worden. De Wet geluidhinder schrijft voor dat maatregelen moeten worden onderzocht in de volgorde bron, overdrachtsgebied en ontvanger om de geluidbelasting op de gevels te beperken.

Bij maatregelen aan de bron kan gedacht worden aan een stiller verhardingstype of het omleiden van verkeer. Bij maatregelen in het overdrachtsgebied kunnen geluidsschermen en/of geluidswallen toegepast worden. Bij maatregelen aan de ontvanger kan gedacht worden aan een dove gevel.

Een stillere verharding zal in dit geval niet voldoende effect hebben, omdat er geen verhardingen beschikbaar zijn die het geluidsniveau met 8 dB terug kunnen brengen. Het verlagen van de maximumsnelheid van 80 naar 60 km/uur is wellicht een optie, maar is afhankelijk van de toekomstige functie van het Westeinde. Een verlaging van de snelheid zal echter ook niet voldoende resultaat opleveren.

Bij maatregelen in het overdrachtsgebied kan gedacht worden aan geluidsschermen. Dit zullen echter wel vrij hoge schermen moeten zijn om ook effect te hebben op de bovenste lagen. Daarnaast zullen er onderbrekingen in het scherm aanwezig moeten zijn in verband met de geplande uitritten naar het Westeinde. Deze 'gaten' beperken het effect van afschermdende maatregelen aanzienlijk. Ten slotte wordt opgemerkt dat het toepassen van afschermdende maatregelen in het open landschap dat het buitengebied bij Nieuwleusen kenmerkt ongewenst is.

Het verplaatsen van de woningen verder van de weg af is ook nog een mogelijke optie. Ook dit lijkt geen realistische oplossing omdat de woningen over (te) grote afstand verplaatst moeten worden om significant effect te hebben.

Indien de hiervoor genoemde maatregelen onvoldoende effect hebben of vanuit financieel, landschappelijk, vervoerskundig of verkeerskundig oogpunt niet mogelijk zijn, dan kan door het college van B&W een hogere grenswaarde vastgesteld worden. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwbouwwoningen buiten de bebouwde kom bedraagt L_{den} 53 dB. Indien er sprake is van vervangende nieuwbouw dan bedraagt de maximale ontheffingswaarde L_{den} 58 dB. Is er geen sprake van vervangende nieuwbouw dan wordt de maximale ontheffingswaarde op de zuidgevel overschreden. Dit betekent dat in dat geval voor deze gevel maatregelen moeten worden getroffen, waardoor de geluidbelasting afneemt tot L_{den} 53 dB of minder. Een andere oplossing voor deze gevel is het toepassen van een dove gevel, waarbij geen te openen delen, zoals deuren en ramen, aangebracht worden en

ventilatie via zogenaamde suskasten plaatsvindt. Wel dient dan ook nog voor de oost- en westgevel een hogere grenswaarde te worden verleend. Opgemerkt wordt dat een hogere grenswaarde alleen kan worden verleend als het gemeentelijk beleid hiervoor een kader biedt.

Bijlagen

Bijlage 1: *Verkeersgegevens*

Akoestisch onderzoek Westeinde & Oostei nde, Ni euwl eusen
 Verkeersgegevens

DSN- 045

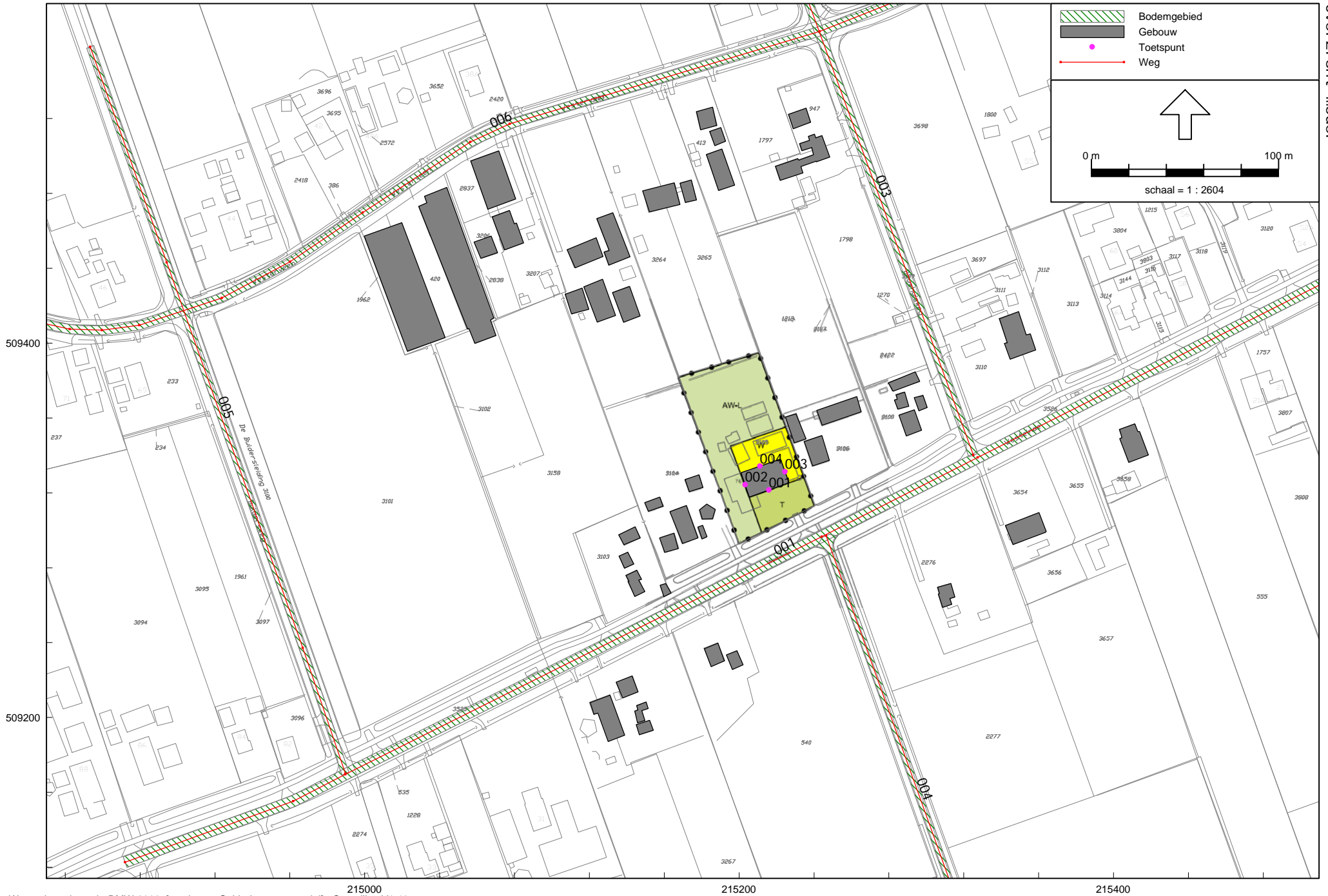
Model: eerste model
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	Omschr.	Wegdek	V(LV)	V(MV)	V(ZV)	Totaal	aantal	%Int. (D)	%LV(D)	%MV(D)	%ZV(D)	%Int. (A)	%LV(A)	%MV(A)	%ZV(A)	%Int. (N)	%LV(N)	%MV(N)	%ZV(N)
001	N758 Westei nde	WO	80	80	80	5500.00		6.77	91.10	7.10	1.80	3.15	94.80	4.00	1.20	0.77	91.60	6.40	2.00
002	Oostei nde	WO	60	60	60	2100.00		6.25	96.00	3.00	1.00	4.99	98.00	2.00	--	0.63	92.00	5.00	3.00
003	Bouwhui sweg	WO	60	60	60	250.00		7.00	96.00	2.00	2.00	3.00	98.00	1.00	1.00	0.50	94.00	3.00	3.00
004	Bui tenl andsweg	WO	60	60	60	250.00		7.00	96.00	2.00	2.00	3.00	98.00	1.00	1.00	0.50	94.00	3.00	3.00
005	Bul dersweg	WO	60	60	60	250.00		7.00	96.00	2.00	2.00	3.00	98.00	1.00	1.00	0.50	94.00	3.00	3.00
006	Westerveen	WO	60	60	60	250.00		7.00	96.00	2.00	2.00	3.00	98.00	1.00	1.00	0.50	94.00	3.00	3.00
007	Pal theweg	WO	60	60	60	250.00		7.00	96.00	2.00	2.00	3.00	98.00	1.00	1.00	0.50	94.00	3.00	3.00

Bijlage 2: *Akoestisch model*



216700 216800 216900 217000
Wegverkeerslawaii - RMW-2006, [versie van Gebied - eerste model] , Geomilieu V1.40



Bijlage 3: Resultaten akoestisch onderzoek Westeinde

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groen: N758 Westeinde
Groepsreductie: Ja

Naam			Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Toetspunt	Omschrijving						
001 A	Westeinde 76 - zui dgevel		1,50	53,93	50,39	44,49	54,39
001 B	Westeinde 76 - zui dgevel		4,50	55,68	52,13	46,24	56,14
001 C	Westeinde 76 - zui dgevel		7,50	55,90	52,35	46,46	56,36
002 A	Westeinde 76 - westgevel		1,50	48,67	45,14	39,23	49,13
002_B	Westeinde 76 - westgevel		4,50	50,71	47,16	41,27	51,17
002 C	Westeinde 76 - westgevel		7,50	51,34	47,79	41,90	51,80
003 A	Westeinde 76 - oostgevel		1,50	50,13	46,59	40,68	50,59
003 B	Westeinde 76 - oostgevel		4,50	52,00	48,44	42,55	52,46
003 C	Westeinde 76 - oostgevel		7,50	52,22	48,67	42,78	52,68
004_A	Westeinde 76 - noordgevel		1,50	31,81	28,27	22,37	32,27
004 B	Westeinde 76 - noordgevel		4,50	33,19	29,63	23,74	33,65
004_C	Westeinde 76 - noordgevel		7,50	32,34	28,79	22,90	32,80

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groen: Bouwhuisweg
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
001 A	Westeinde 76 - zuidgevel	1,50	16,55	12,66	5,28	16,39
001 B	Westeinde 76 - zuidgevel	4,50	17,95	14,05	6,70	17,79
001 C	Westeinde 76 - zuidgevel	7,50	19,33	15,43	8,08	19,17
002 A	Westeinde 76 - westgevel	1,50	13,79	9,90	2,54	13,64
002_B	Westeinde 76 - westgevel	4,50	15,01	11,11	3,77	14,86
002 C	Westeinde 76 - westgevel	7,50	6,59	2,69	-4,67	6,43
003 A	Westeinde 76 - oostgevel	1,50	16,38	12,48	5,13	16,22
003 B	Westeinde 76 - oostgevel	4,50	19,23	15,32	7,99	19,07
003 C	Westeinde 76 - oostgevel	7,50	24,08	20,18	12,82	23,92
004_A	Westeinde 76 - noordgevel	1,50	19,06	15,17	7,81	18,91
004 B	Westeinde 76 - noordgevel	4,50	20,65	16,75	9,41	20,50
004_C	Westeinde 76 - noordgevel	7,50	24,16	20,27	12,91	24,01

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groen: Buitenlandsweg
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
001 A	Westeinde 76 - zui dgevel	1,50	30,15	26,26	18,90	30,00
001 B	Westeinde 76 - zui dgevel	4,50	31,85	27,94	20,62	31,70
001 C	Westeinde 76 - zui dgevel	7,50	32,17	28,25	20,93	32,01
002 A	Westeinde 76 - westgevel	1,50	16,76	12,87	5,51	16,61
002_B	Westeinde 76 - westgevel	4,50	18,76	14,85	7,51	18,60
002 C	Westeinde 76 - westgevel	7,50	18,74	14,84	7,48	18,58
003 A	Westeinde 76 - oostgevel	1,50	30,03	26,13	18,79	29,88
003 B	Westeinde 76 - oostgevel	4,50	31,77	27,85	20,54	31,61
003 C	Westeinde 76 - oostgevel	7,50	32,25	28,33	21,02	32,09
004_A	Westeinde 76 - noordgevel	1,50	--	--	--	--
004 B	Westeinde 76 - noordgevel	4,50	--	--	--	--
004_C	Westeinde 76 - noordgevel	7,50	--	--	--	--

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groen: Buldersweg
Groepsreductie: Ja

Naam			Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Toetspunt	Omschrijving						
001 A	Westeinde 76 - zuidgevel		1,50	9,03	5,13	-2,23	8,87
001 B	Westeinde 76 - zuidgevel		4,50	10,48	6,58	-0,76	10,33
001 C	Westeinde 76 - zuidgevel		7,50	11,26	7,35	0,02	11,10
002 A	Westeinde 76 - westgevel		1,50	15,66	11,76	4,41	15,50
002_B	Westeinde 76 - westgevel		4,50	18,35	14,45	7,10	18,19
002 C	Westeinde 76 - westgevel		7,50	19,97	16,07	8,72	19,81
003 A	Westeinde 76 - oostgevel		1,50	11,97	8,07	0,71	11,81
003 B	Westeinde 76 - oostgevel		4,50	13,28	9,38	2,04	13,13
003 C	Westeinde 76 - oostgevel		7,50	14,01	10,10	2,77	13,85
004_A	Westeinde 76 - noordgevel		1,50	17,81	13,92	6,56	17,66
004 B	Westeinde 76 - noordgevel		4,50	19,99	16,09	8,73	19,83
004_C	Westeinde 76 - noordgevel		7,50	19,72	15,82	8,47	19,56

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groen: Westerveen
Groepsreductie: Ja

Naam								
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden		
001 A	Westeinde 76 - zuidgevel	1,50	3,77	-0,14	-7,48	3,61		
001 B	Westeinde 76 - zuidgevel	4,50	4,52	0,60	-6,71	4,36		
001 C	Westeinde 76 - zuidgevel	7,50	4,44	0,52	-6,79	4,28		
002 A	Westeinde 76 - westgevel	1,50	16,08	12,18	4,83	15,92		
002_B	Westeinde 76 - westgevel	4,50	17,02	13,10	5,79	16,86		
002 C	Westeinde 76 - westgevel	7,50	17,14	13,22	5,91	16,98		
003 A	Westeinde 76 - oostgevel	1,50	15,06	11,17	3,81	14,91		
003 B	Westeinde 76 - oostgevel	4,50	16,54	12,62	5,30	16,38		
003 C	Westeinde 76 - oostgevel	7,50	18,59	14,68	7,34	18,43		
004_A	Westeinde 76 - noordgevel	1,50	19,66	15,76	8,40	19,50		
004 B	Westeinde 76 - noordgevel	4,50	20,54	16,63	9,31	20,39		
004_C	Westeinde 76 - noordgevel	7,50	20,69	16,77	9,45	20,53		

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 4: Resultaten akoestisch onderzoek Oosteinde

Rapport: Resultatentabel
 Model: eerste model
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: Oostei nde
 Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
005 A	Oostei nde 56 - noordgevel	1,50	45,29	44,08	35,73	46,32
005 B	Oostei nde 56 - noordgevel	4,50	46,85	45,64	37,32	47,89
005 C	Oostei nde 56 - noordgevel	7,50	47,03	45,82	37,51	48,07
006 A	Oostei nde 56 - westgevel	1,50	40,88	39,68	31,33	41,92
006_B	Oostei nde 56 - westgevel	4,50	42,71	41,49	33,18	43,75
006 C	Oostei nde 56 - westgevel	7,50	42,99	41,77	33,46	44,03
007 A	Oostei nde 56 - oostgevel	1,50	39,95	38,76	30,39	40,99
007 B	Oostei nde 56 - oostgevel	4,50	41,72	40,52	32,18	42,76
007 C	Oostei nde 56 - oostgevel	7,50	42,13	40,93	32,60	43,17
008_A	Oostei nde 56 - zui dgevel	1,50	7,30	6,00	-2,07	8,36
008 B	Oostei nde 56 - zui dgevel	4,50	10,48	9,17	1,12	11,54
008 C	Oostei nde 56 - zui dgevel	7,50	16,36	15,08	6,94	17,41
009 A	Oostei nde 58 - noordgevel	1,50	43,24	42,04	33,68	44,27
009 B	Oostei nde 58 - noordgevel	4,50	45,06	43,85	35,52	46,10
009_C	Oostei nde 58 - noordgevel	7,50	45,42	44,21	35,89	46,46
010 A	Oostei nde 58 - westgevel	1,50	39,72	38,53	30,16	40,76
010 B	Oostei nde 58 - westgevel	4,50	41,60	40,39	32,06	42,64
010 C	Oostei nde 58 - westgevel	7,50	42,02	40,82	32,49	43,06
011 A	Oostei nde 58 - oostgevel	1,50	38,61	37,42	29,04	39,64
011_B	Oostei nde 58 - oostgevel	4,50	40,40	39,19	30,86	41,44
011 C	Oostei nde 58 - oostgevel	7,50	40,90	39,70	31,37	41,94
012 A	Oostei nde 58 - zui dgevel	1,50	-13,85	-15,25	-23,06	-12,77
012 B	Oostei nde 58 - zui dgevel	4,50	-11,64	-13,06	-20,83	-10,56
012_C	Oostei nde 58 - zui dgevel	7,50	-7,50	-8,93	-16,66	-6,42

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
 Model: eerste model
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groen: Pal theweg
 Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
005 A	Oostei nde 56 - noordgevel	1, 50	26, 79	22, 91	15, 53	26, 64
005 B	Oostei nde 56 - noordgevel	4, 50	28, 24	24, 34	16, 99	28, 08
005 C	Oostei nde 56 - noordgevel	7, 50	29, 30	25, 40	18, 06	29, 15
006 A	Oostei nde 56 - westgevel	1, 50	18, 50	14, 61	7, 25	18, 35
006_B	Oostei nde 56 - westgevel	4, 50	20, 44	16, 53	9, 19	20, 28
006 C	Oostei nde 56 - westgevel	7, 50	19, 98	16, 08	8, 72	19, 82
007 A	Oostei nde 56 - oostgevel	1, 50	30, 37	26, 48	19, 11	30, 21
007 B	Oostei nde 56 - oostgevel	4, 50	31, 91	28, 01	20, 66	31, 75
007 C	Oostei nde 56 - oostgevel	7, 50	32, 84	28, 94	21, 60	32, 69
008_A	Oostei nde 56 - zui dgevel	1, 50	22, 02	18, 13	10, 76	21, 86
008 B	Oostei nde 56 - zui dgevel	4, 50	23, 13	19, 24	11, 88	22, 98
008 C	Oostei nde 56 - zui dgevel	7, 50	23, 44	19, 53	12, 19	23, 28
009 A	Oostei nde 58 - noordgevel	1, 50	34, 94	31, 04	23, 70	34, 79
009 B	Oostei nde 58 - noordgevel	4, 50	36, 17	32, 26	24, 94	36, 02
009_C	Oostei nde 58 - noordgevel	7, 50	36, 28	32, 37	25, 05	36, 13
010 A	Oostei nde 58 - westgevel	1, 50	19, 77	15, 88	8, 50	19, 61
010 B	Oostei nde 58 - westgevel	4, 50	21, 62	17, 72	10, 37	21, 46
010 C	Oostei nde 58 - westgevel	7, 50	22, 84	18, 94	11, 59	22, 68
011 A	Oostei nde 58 - oostgevel	1, 50	41, 40	37, 49	30, 17	41, 25
011_B	Oostei nde 58 - oostgevel	4, 50	41, 88	37, 95	30, 65	41, 72
011 C	Oostei nde 58 - oostgevel	7, 50	41, 70	37, 77	30, 47	41, 54
012 A	Oostei nde 58 - zui dgevel	1, 50	35, 08	31, 18	23, 83	34, 92
012 B	Oostei nde 58 - zui dgevel	4, 50	36, 25	32, 34	25, 02	36, 10
012_C	Oostei nde 58 - zui dgevel	7, 50	36, 30	32, 38	25, 06	36, 14

Bijlage 5 Natuurtoets Westeinde 76 & Oosteinde 6 te Nieuwleusen



Notitie

Concept

Contactpersoon Benjamin Flierman

Datum 22 januari 2010

Kenmerk N001-4700054BJF-evp-V01

Natuurtoets Westeinde 76 & Oosteinde 56 te Nieuwleusen

1.1 Inleiding

1.1.1 Vooraf

Bij alle ruimtelijke ingrepen en plannen dient onderbouwd te worden of het voornemen 'redelijkerwijs uitvoerbaar' is. Een inschatting van eventuele belemmeringen op het gebied van natuurbescherming is hier onderdeel van. Reeds tijdens de planvorming dient daarom inzichtelijk te worden gemaakt of er mogelijk sprake is van effecten waarvoor een mitigatie- en/of ontheffingsplicht geldt en of voldoende ecologisch mitigerende en/of compenserende maatregelen getroffen kunnen worden.

In opdracht van de heer B. ten Kate heeft Tauw onderzoek gedaan naar de consequenties van natuurwetgeving voor de woningbouw op de kavels van Westeinde 76 en Oosteinde 56 te Nieuwleusen.

In deze rapportage wordt antwoord gegeven op de vragen:

Welke natuurbeschermingswetgeving is van belang, in hoeverre is de beoogde ontwikkeling (mogelijk) strijdig met deze wetgeving, welke consequenties zijn daar aan verbonden, en wat betekent dit voor de verdere planvorming en uitvoering?

De beide planlocaties zijn gelegen in Nieuwleusen, zie bijlage 1 voor de locatie op kaart. De afstand tot de meest nabijgelegen Ecologische Hoofdstructuur bedraagt circa 4 kilometer. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura2000-gebied bedraagt circa 10 kilometer. Gezien het karakter en omvang van de ingreep worden effecten op Natura2000-gebieden en Ecologische Hoofdstructuur niet verwacht. Deze toetsing richt zich daardoor alleen op het beschermingsregime voortkomend uit de Flora- en faunawet.

1.1.2 Flora- en faunawet

De bescherming van inheemse dier- en plantensoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. De wet maakt onderscheid in drie categorieën beschermde soorten:

- Tabel 1-soorten: De meest algemene, niet bedreigde soorten. Voor deze soorten geldt een vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen, bestendig gebruik of beheer en onderhoud
- Tabel 2-soorten: Beschermde soorten. Hiervoor geldt een vrijstelling bij bestendig gebruik of beheer en onderhoud wanneer wordt gehandeld volgens een geaccordeerde en door de initiatiefnemer onderschreven gedragscode
- Tabel 3-soorten: Strikt beschermde soorten bestaande uit de Habitatrichtlijnsoorten en een selectie van bedreigde soorten

Naast de bescherming van soorten uit tabel 1, 2 en 3 kent de wet een zorgplicht. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Rode lijst

De Rode lijsten hebben geen wettelijke status. Soorten die op de Rode lijst zijn geplaatst, zijn alléén beschermd als ze ook in de Flora- en faunawet als beschermde soort zijn opgenomen.

1.1.3 Methode

De mogelijke aanwezigheid van beschermde planten- en/of diersoorten is in eerste instantie bepaald aan de hand van de volgende gegevens:

- Een oriënterend veldbezoek op 21 januari 2010
- Regionale en landelijke verspreidingsatlassen en -data
- Vrij beschikbare gegevens van het Natuurloket

Het oriënterende veldbezoek betreft geen volledige inventarisatie, maar is erop gericht te controleren in hoeverre soorten daadwerkelijk in het plangebied kunnen voorkomen of in hoeverre de locatie voldoet aan de eisen die deze soorten aan hun leefomgeving stellen. Bij alle ecologische veldwerkzaamheden is een volledige garantie ten aanzien van de aanwezige soorten soms niet te geven. Door de inzet van ter zake deskundige ecologen wordt onze onderzoekskwaliteit zoveel mogelijk gewaarborgd. Mede in dit kader is Tauw aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus, een samenwerkingsverband van adviesbureaus die ecologisch advieswerk geven en ecologisch onderzoek verrichten, opgericht met als doel de kwaliteit van ecologische advisering te verbeteren.

Op basis van het oriënterend veldbezoek, habitateisen van soorten en deskundigenoordeel is een selectie gemaakt van de soorten die daadwerkelijk in of nabij de planlocatie verwacht worden. De beoogde woningbouw is vervolgens getoetst op deze selectie van soorten.

Ten aanzien van vigerend beleid, soortspecifieke informatie en andere gegevens is gebruik gemaakt van verschillende bronnen. Een totaaloverzicht is opgenomen in het slothoofdstuk Literatuur.

1.2 Gebiedsbeschrijving

Het gebied kenmerkt zich als een open landschap met veel particuliere bebouwing, afgewisseld met boeren bedrijven . Daarnaast zijn er veel boomstructuren, met name langs de wegen aanwezig. Het buitengebied bestaat hoofdzakelijk uit grasland met ondiepe sloten. De ligging van de plangebieden en kilometerhokken zijn weergegeven in bijlage 1.

ConceptKenmerk N001-4700054BJF-evp-V01

Westeinde 76

Het plangebied op de kavel aan de Westeinde bestond tijdens het oriënteren veldbezoek uit een braakliggend perceel, geheel vrijgemaakt van alle obstakels. Alle gebouwen en begroeiing zijn verwijderd. Rondom het perceel zijn ondiepe sloten gelegen waarin nu nog een kleine hoeveelheid water staat. Deze sloten staan het grootste gedeelte van het jaar droog. Aan de voorzijde van de locatie (wegzijde) is de sloot wat dieper. Op de erfgrans aan de west en noordzijde zijn bomen aanwezig. Dit zijn met name zomereik en een enkel Els.

Oosteinde 56

De kavel aan de Oosteinde bestond tijdens het oriënterende veldbezoek uit een braakliggend perceel welke ook geheel is vrijgemaakt van welk opstakel dan ook. Alle gebouwen en begroeiing zijn verwijderd. Rondom het perceel zijn ondiepe sloten gelegen waarin nu nog een kleine hoeveelheid water staat. Deze sloten zullen het grootste gedeelte van het jaar droog staan. Aan de oostzijde is de Paltheweg gelegen. Lang deze weg en de Oosteinde zijn zomereiken aanwezig. Verder bestaat de locatie uit grasland.

Onderstaande figuren geven een indicatie van de twee locaties.



Figuur 1 Indicatie plangebied Westeinde 76



Figuur 2 Indicatie plangebied Oosteinde 56

1.3 Toetsing beschermde soorten

Voor de Flora- en faunawet tabel 1-soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen en bestendig beheer, onderhoud of gebruik en worden in dit rapport niet specifiek benoemd.

Om (globale) locaties aan te duiden wordt in de ecologie veel gebruik gemaakt van een raster van kilometerhokken, zogenaamde RD-coördinaten. Verspreidingsgegevens van dier- en plantensoorten worden veelal per kilometerhok gedocumenteerd. De kavel westeinde 76 is gelegen in kilometerhok 215-509. De kavel Oosteinde 56 is gelegen in kilometerhok 216-510, zie bijlage 1. Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat het gebied waarin het plangebied ligt met wisselende mate van volledigheid is onderzocht op het voorkomen van de verschillende soortgroepen uit de drie beschermingscategorieën. Op basis van verschillende literatuurbronnen is nader bekeken welke door de Flora- en faunawet beschermde soorten (tabel 2 of 3) in of in de omgeving van het plangebied voorkomen. Op basis van habitateisen, het oriënterende veldbezoek en deskundigenoordeel is een selectie gemaakt van de soorten die daadwerkelijk in of nabij de planlocatie verwacht worden.

Flora

Gezien het intensieve gebruik van de beide plangebieden in het verleden, waar recent bebouwing is gesloopt en begroeiingen zijn verwijderd en de huidige braakligging, worden beschermde soorten van tabel 2 en 3 niet in beide plangebieden verwacht. Ook de sloten en greppels vormen geen geschikt habitat voor beschermde soorten. Bij eventuele (tijdelijke) bemalingen dient echter wel vastgesteld te worden of er geen nabijgelegen sloten en/of poelen beïnvloed worden, waarin eventuele beschermde vaatplanten kunnen voorkomen. Met name in de voorjaarsperiode kan schade optreden aan waterafhankelijke flora door droogtestress.

Zoogdieren

Verspreidingsgegevens [Broekhuizen et al, 1992] geven aan dat in de omgeving van het plangebied de Eekhoorn en Steenmarter (tabel 2) en de Das (tabel 3) kunnen voorkomen. Omdat er geen bebouwing aanwezig is wordt een verblijfplaats voor Steenmarter uitgesloten. De plangebieden en ook de directe omgeving is niet geschikt als leefgebied voor de Das en de Eekhoorn door het open karakter van het gebied en de afwezigheid van bos(jes). Ook andere strenger beschermde grondgebonden zoogdieren worden niet verwacht in het plangebied.

Vleermuizen

Hoewel vleermuizen zoogdieren zijn, worden deze vanwege hun afwijkende eigenschappen als afzonderlijke groep behandeld. Op basis van verspreidingsgegevens [Limpens et al, 1997] kunnen in de omgeving van het plangebied diverse vleermuizen voorkomen, te weten: Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Rosse vleermuis, Laatvlieger, Gewone baardvleermuis, Watervleermuis, Meervleermuis en Gewone grootoorvleermuis. Alle vleermuizen zijn tabel 3-soorten, en daardoor strikt beschermd. De boomstructuren langs plangebied en in het gebied zijn geschikt als vliegroute voor vleermuizen. Een enkele plek zal geschikt zijn om te foerageren. Aan deze groenstructuren zal niets veranderen. Er worden daarom geen negatieve effecten verwacht op vleermuizen. Verblijfplaatsen voor vleermuizen zoals holten en spechtengaten zijn zeker niet aanwezig.

Vogels

De soortgroep vogels heeft in de Flora- en faunawet een bijzondere status: Alle broedende vogels, de in functie zijnde nesten én de functionele omgeving hiervan zijn beschermd tijdens het broedseizoen (voor de meeste soorten globaal van maart tot en met juli). Daarnaast is de vaste verblijfplaats (én functionele omgeving) van een klein aantal (roof)vogelsoorten jaarrond beschermd. Tijdens het veldbezoek zijn de algemene soorten Ekster, Roodborstje en Merel waargenomen. Nesten of andere jaarrond beschermde verblijfplaatsen zijn niet waargenomen in het gebied. Negatieve effecten op jaarrond beschermde soorten vinden niet plaats door de ontwikkeling. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden vinden er geen negatieve effecten op vogels plaats. Een overzicht van vogelsoorten van vogels met een vaste rust- en verblijfplaats die jaarrond beschermd is, is opgenomen in de bijlagen.

Amfibieën

Verspreidingsgegevens [Herder et al., 2009] geven aan dat er geen tabel 2/3-amfibiesoorten aanwezig zijn in of nabij de planlocaties. Daarnaast bieden geen van beide locaties evenmin een geschikt biotoop voor tabel 2/3-amfibieën. Effecten op tabel 2/3-amfibieën worden uitgesloten. De aanwezigheid van tabel 1-amfibiesoorten kan niet worden uitgesloten. Hiervoor geldt echter een vrijstellingsregeling. Bij eventuele (tijdelijke) bemalingen dient echter wel vastgesteld te worden of er geen nabijgelegen sloten en/of poelen beïnvloed worden, waarin eventuele beschermde amfibieën kunnen voorkomen.

Reptielen

Verspreidingsgegevens [Herder et al., 2009] geven aan dat er geen reptielsoorten aanwezig zijn in of nabij de planlocaties. Daarnaast bieden geen van beide locaties evenmin een geschikt biotoop voor reptielen. Effecten op reptielen worden uitgesloten.

Vissen

Geen van de beide plangebieden bevatten (voor vissen geschikt) oppervlaktewater. De aanwezigheid van, en effecten op beschermde vissen binnen de locaties is daarom uitgesloten. Bij eventuele (tijdelijke) bemalingen dient echter wel vastgesteld te worden of er geen nabijgelegen sloten en/of poelen beïnvloed worden, waarin eventuele beschermde vissen kunnen voorkomen.

Dagvlinders

Diverse dagvlinders hebben in de Flora- en faunawet een beschermde status. Op basis van verspreidingsgegevens [Bos et al., 2006 en EIS-Nederland et al., 2007] worden binnen of nabij de plangebieden geen beschermde dagvlinders verwacht. Hoewel voor dagvlinders nooit volledig uit te sluiten is dat een beschermd exemplaar zich in of nabij de plangebieden ophoudt, zal er gezien de omvang en het karakter van de ingrepen, en de afwezigheid van geschikt biotoop, geen negatief effect op populaties van beschermde dagvlinders optreden.

Libellen

Diverse libellen zijn in de Flora- en faunawet beschermd. Op basis van verspreidingsgegevens [Dijkstra et al., 2002 en EIS-Nederland et al., 2007] worden binnen of nabij de plangebieden geen beschermde libellen verwacht. Hoewel ook voor libellen nooit volledig uit te sluiten is dat een beschermd exemplaar zich in of nabij de plangebieden ophoudt, zal er gezien de omvang en het karakter van de ingrepen, en de afwezigheid van geschikt biotoop, geen negatief effect op populaties van beschermde libellen optreden.

Overige ongewervelden

Als ongewervelden zijn in de Flora- en faunawet naast dagvlinders en libellen ook enkele kevers (Vliegend hert, Brede geelrandwaterroofkever, Gestreepte waterroofkever, Heldenbok, Juchtleerkever), weekdieren (Bataafse stroommossel, Platte schijfhoren) en een kreeftachtige (Rivierkreeft) beschermd door de Flora- en faunawet. De plangebieden en directe omgeving voorzien voor geen van deze soorten in een geschikt habitat en/of bevat geen geschikte (landschaps)elementen. De aanwezigheid van en effecten op deze soorten worden dan ook uitgesloten.

Concept

Kenmerk N001-4700054BJF-evp-V01

1.4 Conclusies Flora- en faunawet

Bij ruimtelijke ingrepen dient onderbouwd te worden of het voornemen 'redelijkerwijs uitvoerbaar' is. Een inschatting van eventuele belemmeringen op het gebied van natuurbescherming is hier onderdeel van. Al tijdens de planvorming dient daarom inzichtelijk te worden gemaakt of er mogelijk sprake is van effecten waarvoor een ontheffingsplicht geldt en of het aannemelijk is dat deze verkregen zal worden.

In de onderstaande tabel zijn de beschermde tabel 2 en 3-soorten uit de Flora- en faunawet opgenomen waarvan niet uitgesloten kan worden dat zij geschaad worden door de ingreep. Eventueel overtreden verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zijn eveneens weergegeven.

Tabel 1 Aangetroffen of verwachte beschermde soorten (Ffw tabel 2 of 3) die mogelijk geschaad worden

Soortgroep	Soorten planlocatie	Verbodsbepalingen*
Flora	<i>Geen (aantasting van) tabel 2/3-soorten</i>	<i>Niet van toepassing</i>
Zoogdieren	<i>Geen (aantasting van) tabel 2/3-soorten</i>	<i>Niet van toepassing</i>
Broedvogels	Geen (aantasting van) vogels tijdens broedseizoen	Artikel 11
	<i>tijdens broedseizoen</i> mits uitvoering buiten broedseizoen	
Broedvogels,	<i>Geen (aantasting van) vaste verblijfplaatsen</i>	<i>Niet van toepassing</i>
	<i>vaste verblijfplaatsen</i>	
Vleermuizen	<i>Geen (aantasting van) tabel 2/3-soorten</i>	<i>Niet van toepassing</i>
Reptielen	<i>Geen (aantasting van) tabel 2/3-soorten</i>	<i>Niet van toepassing</i>
Amfibieën	Geen (aantasting van) tabel 2/3-soorten, mits geen (tijdelijke) bemaling die nabij gelegen biotopen beïnvloeden	Artikel 11
Vissen	Geen (aantasting van) tabel 2/3-soorten, mits geen (tijdelijke) bemaling die nabij gelegen biotopen beïnvloeden	Artikel 11
Dagvlinders	<i>Geen (aantasting van) tabel 2/3-soorten</i>	<i>Niet van toepassing</i>
Libellen	<i>Geen (aantasting van) tabel 2/3-soorten</i>	<i>Niet van toepassing</i>
Overige ongewervelden	<i>Geen (aantasting van) tabel 2/3-soorten</i>	<i>Niet van toepassing</i>

***Toelichting verbodsbepalingen tabel:**

Artikel 2: Zorgplicht en Zorgvuldig handelen ten aanzien van alle plant- en diersoorten, al dan niet beschermd

Artikel 8: Verbod: plukken, uitsteken, vernielen, beschadigen of verwijderen van beschermde planten

Artikel 9: Verbod: opsporen, vangen, bemachtigen, doden, verwonden van beschermde dieren

Artikel 10: Verbod: opzettelijk verontrusten van beschermde dieren

Artikel 11: Verbod: wegnemen, verstoren, aantasten van verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen

Artikel 12: Verbod: zoeken, rapen, beschadigen, vernielen of uit nesten nemen van eieren

Artikel 13: Verbod: onder zich hebben van beschermde planten, dieren, eieren of producten hiervan

Concept

Kenmerk N001-4700054BJF-evp-V01

- Toetsing van de beoogde ingrepen op de kavels van de Westeinde 76 en Oosteinde 56 aan door de Flora- en faunawet beschermde natuurwaarden laat zien dat er geen soorten of soortgroepen zijn waarvoor een negatief effect verwacht wordt. Voorwaarde hierbij is wel dat er bij eventuele (tijdelijke) bemalingen wel vastgesteld dient te worden of er geen nabijgelegen sloten en/of poelen beïnvloed worden, waarin eventuele beschermde planten, vissen en/of amfibieën kunnen voorkomen.
- Alle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen beschermd tijdens de broedperiode. Tevens zijn rust- en verblijfplaatsen en de functionele omgeving van een aantal vogelsoorten jaarrond beschermd. Een overzicht is opgenomen in de bijlagen. Sloop van gebouwen en verwijderen van bomen en struiken dient gezien te worden als een voor vogels versturende activiteit en dienen buiten het vogelbroedseizoen plaats te vinden.
- Afhankelijk van de tijd tussen dit onderliggende onderzoek en van de sloop van gebouwen en verwijderen van bomen en struiken, kan een actualiserend of aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn naar de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. Met name bij het in ongebruik raken van grond en/of bebouwing is de kans op (nieuw)vestiging van beschermde soorten aanwezig. De conclusies van dit onderzoek zijn daarom hooguit enkele jaren geldig.

1.5 Literatuur

[Bos, F., M. Bosveld, D. Groenendijk, C. van Swaay., I. Wynhoff en De Vlinderstichting, 2006]
De dagvlinders van Nederland, verspreiding en bescherming (Lepidoptera: Hesperioidea, Papilionoidea). Nederlandse Fauna deel 7, Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij en European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden.

[Broekhuizen S., B. Hoekstra, V. van Laar, C. Smeenk & J.B.M. Thissen, 1992]
Atlas van de Nederlandse zoogdieren. Stichting Uitgeverij Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging, Utrecht.

[Dijkstra, K.D. B., V.J. Kalkman, R. Ketelaar & M.J.T. van der Weide, 2002]
De Nederlandse Libellen (Odonata), Nederlandse fauna 4. Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey-Nederland, Leiden.

[EIS-Nederland, De Vlinderstichting en de Nederlandse vereniging voor Libellenstudie, 2007]
Waarnemingenverslag 2007. Dagvlinders, libellen en sprinkhanen. Uitgegeven door EIS-Nederland, De Vlinderstichting en de Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie.

ConceptKenmerk N001-4700054BJF-evp-V01

[Herder J.E., A. van Diepenbeek & R.C.M. Creemers R, 2009]

Verspreidingsonderzoek reptielen en amfibieën 2008. Stichting RAVON, Nijmegen. Rapport 2009-03

[Limpens H., K. Mostert & W. Bongers, 1997]

Atlas van de Nederlandse vleermuizen, Onderzoek naar verspreiding en ecologie. Stichting Uitgeverij Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging, Utrecht.

[LNV, Dienst Regelingen, 2009]

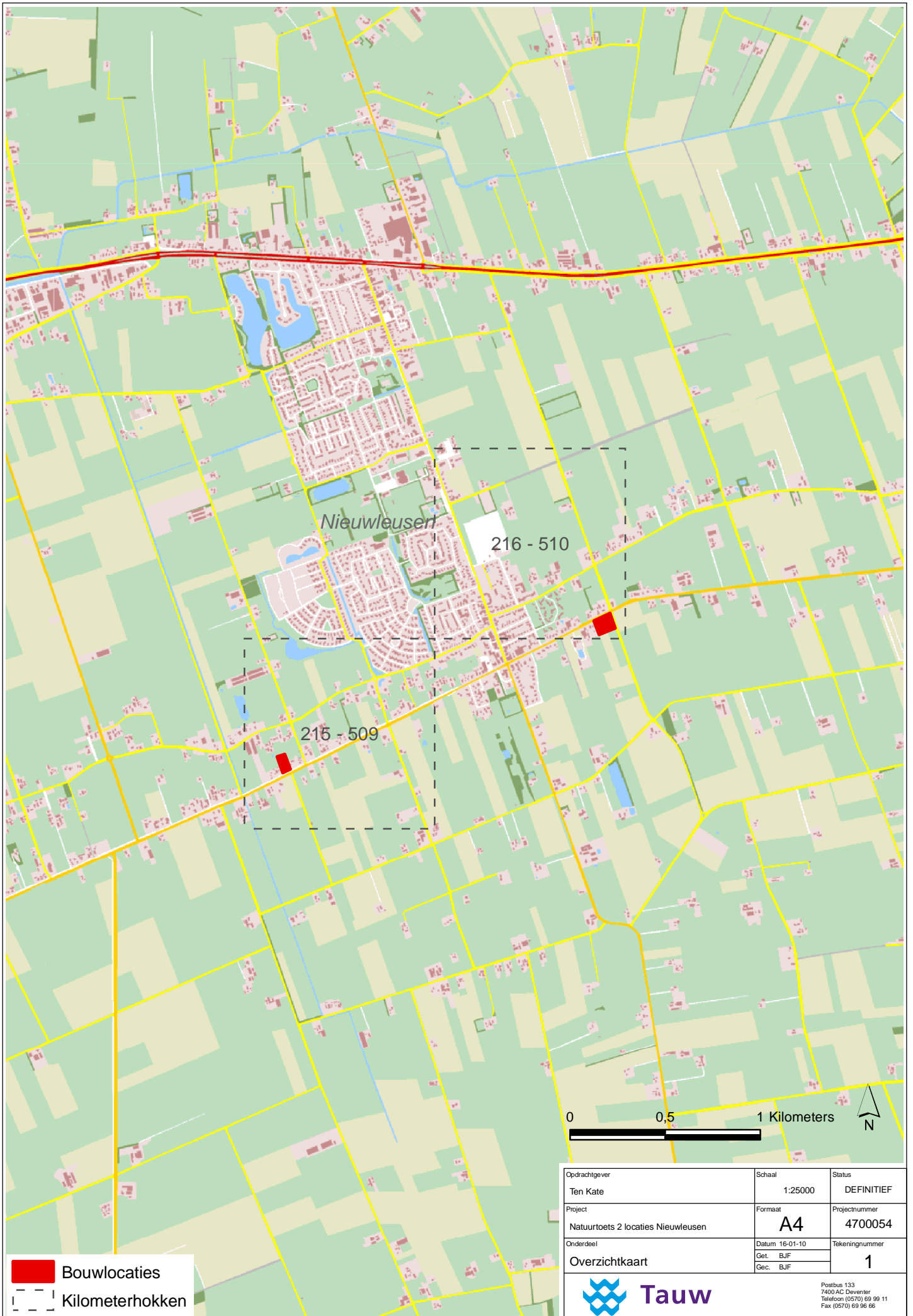
Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen. Inclusief Uitleg aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen, en Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten. Kenmerk ffw2009.corr.046. 25 augustus 2009.



[Ministerie van LNV, VROM en de provincies, 2007]

Spelregels EHS, Spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in de EHS. Een gezamenlijke uitwerking van rijk en provincies. Ministeries van LNV en VROM en de provincies.

Bijlage 1

Overzichtkaart



 **Bouwlocaties**
 **Kilometerhokken**



Opdrachtgever Ten Kate	Schaal 1:25000	Status DEFINITIEF
Project Natuurtoets 2 locaties Nieuwleusen	Formaat A4	Projectnummer 4700054
Onderdeel Overzichtkaart	Datum 16-01-10 Get. BJJ Gec. BJJ	Tekeningnummer 1



Postbus 133
 7400 AC Deventer
 Telefoon (0570) 69 99 11
 Fax (0570) 69 96 66

Bijlage 2

Flora- en faunawet

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet beschermt een groot aantal in Nederland voorkomende wilde dier- en plantensoorten. Uitgangspunt van de wet is dat aantasting van de beschermde soorten moet worden voorkomen. Wanneer dit niet mogelijk is, kan een ontheffing worden verleend door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). De beschermde diersoorten (vogels, vissen, zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten, et cetera) en ongeveer 100 plantensoorten zijn te vinden in tabellen, die deel uitmaken van de Flora- en faunawet. Niet elke soort is even zwaar beschermd, er wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën:

- Tabel 1: Algemene en niet bedreigde soorten
- Tabel 2: Schaarse soorten
- Tabel 3: Meest zeldzame en bedreigde soorten

Naast deze drie groepen zijn alle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen beschermd tijdens de broedperiode. Tevens zijn vaste rust- en verblijfplaatsen en functionele omgeving van een aantal soorten jaarrond beschermd (zie *Vogels*).

De Flora- en faunawet bevat artikelen met bijbehorende verbodsbepalingen. Deze zijn weergegeven in onderstaand overzicht. Activiteiten waarbij de verbodsbepalingen overtreden worden dienen voorkomen te worden, bijvoorbeeld door het treffen van mitigerende maatregelen. Indien dit niet mogelijk is, dan is het uitvoeren van een dergelijke activiteit alléén toegestaan met een ontheffing van het ministerie van LNV. De noodzaak tot het daadwerkelijk in bezit hebben van een goedgekeurd mitigatieplan of een ontheffing is gekoppeld aan de uitvoeringsfase.

Artikel 2: Zorgplicht ten aanzien van alle plant- en diersoorten, al dan niet beschermd

Artikel 8: Verbod: plukken, uitsteken, vernielen, beschadigen of verwijderen van beschermde planten

Artikel 9: Verbod: opsporen, vangen, bemachtigen, doden, verwonden van beschermde dieren

Artikel 10: Verbod: opzettelijk verontrusten van beschermde dieren

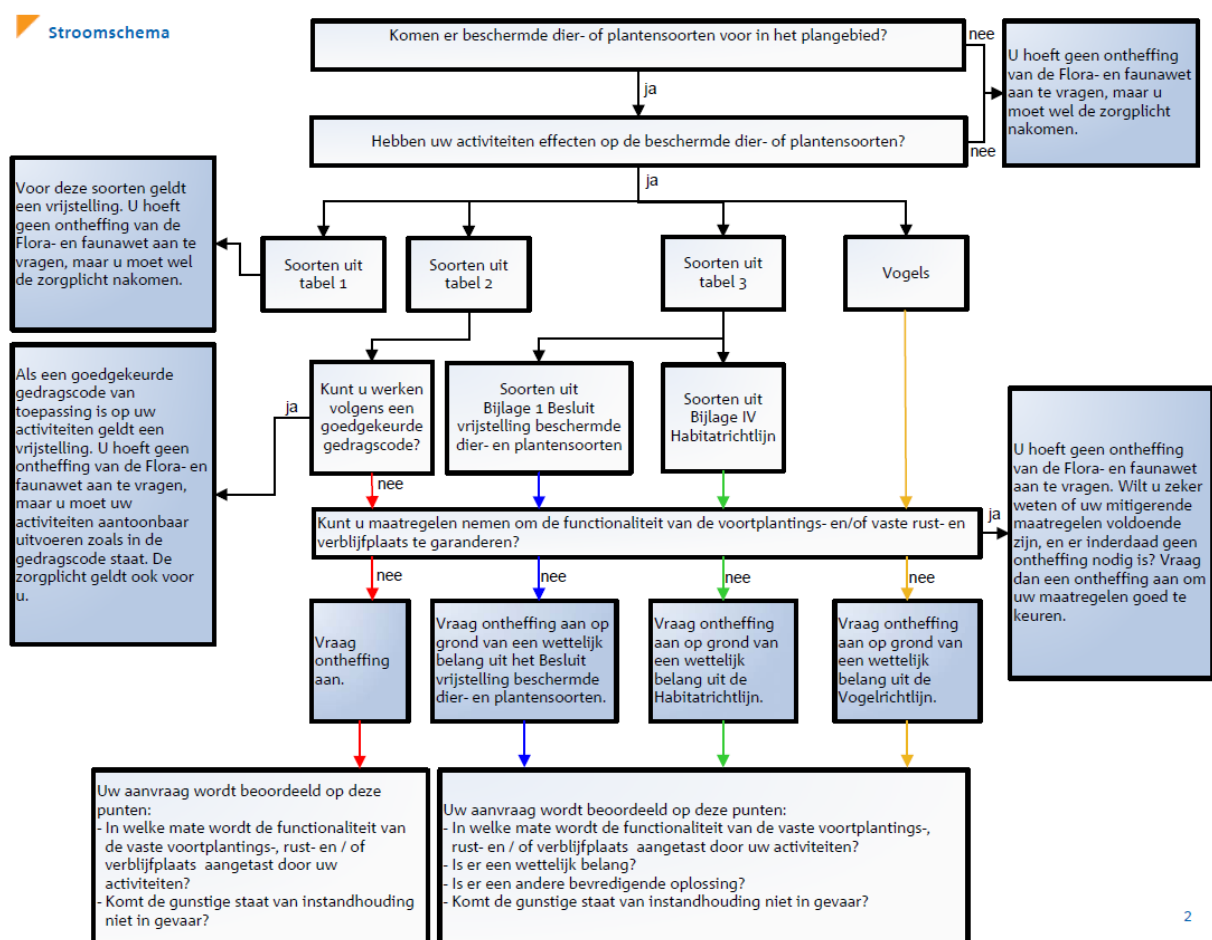
Artikel 11: Verbod: wegnemen, verstoren, aantasten van verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen

Artikel 12: Verbod: zoeken, rapen, beschadigen, vernielen of uit nesten nemen van eieren

Artikel 13: Verbod: onder zich hebben van beschermde planten, dieren, eieren of producten hiervan

Bij bepaalde activiteiten en alleen voor soorten vermeld in tabel 1 geldt een vrijstellingsregeling. Voor de tabel 2 en 3 soorten is bij bepaalde activiteiten (zie onderstaand schema) ook geen ontheffing nodig wanneer deze worden uitgevoerd op basis van een door de Minister van LNV goedgekeurde en door de initiatiefnemer geaccordeerde gedragscode. Wanneer niet volgens een gedragscode gewerkt wordt en wanneer tabel 2 of 3-soorten worden aangetast, dan moeten mitigerende maatregelen genomen worden ter voorkoming van een overtreding van de verbodsbepalingen.

Het verdient de sterke aanbeveling een dergelijk mitigatieplan vooraf te laten goedkeuren door het ministerie van LNV (in de vorm van een afwijzing van de ontheffingsaanvraag). Wanneer ook het treffen van mitigerende maatregelen niet mogelijk is, dient een ontheffing te worden aangevraagd. Onderstaand is een stroomschema opgenomen met de bepalingen wanneer een mitigatieplan of ontheffing nodig is.



Zoals weergegeven in het stroomschema, moet wanneer het treffen van mitigerende maatregelen niet mogelijk is, een ontheffing worden aangevraagd. Het verkrijgen van een ontheffing is aan strikte voorwaarden gebonden.

De exacte voorwaarden verschillen afhankelijk van de beschermde status van de soort waarvoor ontheffing wordt aangevraagd:

Tabel 1-soorten (algemene en niet bedreigde soorten)

Begin 2005 is een Algemene Maatregel van Bestuur in het kader van de Flora- en faunawet in werking getreden. Hierin is geregeld dat een aantal algemene soorten, vanaf toen de tabel 1-soorten genoemd, bij bepaalde activiteiten verstoord mogen worden zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Het gaat daarbij om de werkzaamheden 'Beheer en onderhoud', 'Bestendig gebruik' en 'Ruimtelijke ontwikkeling'. Activiteiten, die binnen deze categorieën vallen, kunnen onder voorwaarden zonder ontheffing worden uitgevoerd, óók als dit schadelijke effecten heeft voor deze soorten. De zorgplicht is voor deze soorten echter onverminderd van toepassing.

Tabel 2-soorten (schaarse soorten)

Voor de tabel 2-soorten kan een mitigatieplan worden opgesteld (en goedgekeurd door het ministerie van LNV in de vorm van een afwijzing van een ontheffingsaanvraag) waarmee een overtreding van de verbodsbepalingen voorkomen wordt. Is dit niet mogelijk, dan kan alleen een ontheffing worden verleend indien de activiteit een 'redelijk doel' dient en er geen afbreuk wordt gedaan aan de "gunstige staat van instandhouding" van de soort (effecten op regionaal populatieniveau). Indien de gunstige staat van instandhouding van de soort wel in het geding komt, dienen altijd mitigerende en/of compenserende maatregelen te worden getroffen. Voor initiatiefnemers die beschikken over een door het ministerie van LNV geaccordeerde gedragscode die aangeeft op welke wijze rekening wordt gehouden met beschermde soorten geldt voor de tabel 2-soorten eveneens een vrijstelling.

Tabel 3-soorten (zeldzame en bedreigde soorten)

Voor de tabel 3-soorten kan door het ministerie van LNV eveneens een mitigatieplan worden goedgekeurd (in de vorm van een afwijzing van een ontheffingsaanvraag) waarmee een overtreding van de verbodsbepalingen voorkomen wordt. Is dit niet mogelijk, dan kan alleen een ontheffing worden verleend indien aan specifieke criteria wordt voldaan. Deze criteria zijn afhankelijk van de status van de betreffende tabel 3-soort¹:

¹ De tabel 3-soorten kunnen verdeeld worden in twee categorieën; hetzij Bijlage 1-soorten van de bijlagen van het (AMvB) Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, of Bijlage IV-soorten van de bijlagen van de Europese Habitatrichtlijn. De aanwijzing van de eerste categorie is nationaal bepaald. Voor de tweede categorie gelden Europese verplichtingen om beschermingsmaatregelen te nemen

Voor tabel 3-soorten afkomstig uit Bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, kan ontheffing aangevraagd worden indien er geen alternatief beschikbaar is, en op grond van wettelijke belangen uit deze AMvB. Dit zijn:

- a) *Bepalingen inzake vrij verkeer en markt van het Verdrag tot oprichting van de EG*
- b) *Bescherming van flora en fauna*
- c) *Veiligheid van het luchtverkeer*
- d) *Volksgezondheid of openbare veiligheid*
- e) *Dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten*
- f) *Voorkomen van ernstige schade aan eigendom anders dan gewas, vee, bos en wateren*
- g) *Belangrijke overlast veroorzaakt door een beschermde inheemse diersoort*
- h) *Uitvoering van bestendig beheer en onderhoud in landbouw en bosbouw*
- i) *Bestendig gebruik*
- j) *Uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.*

Voor tabel 3-soorten uit de Bijlage IV van de Habitatrictlijn geldt dat voor ruimtelijke ingrepen alleen ontheffing verleend wordt indien er geen alternatief beschikbaar is en op grond van een wettelijk belang uit de Habitatrictlijn. Dit zijn:

- a) *Bescherming van wilde flora en fauna en instandhouding van de natuurlijke habitats*
- b) *Ter voorkoming van ernstige schade aan o.a. gewassen, veehouderijen, bossen en wateren*
- c) *In het belang van de volksgezondheid of openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten*
- d) *Ten behoeve van onderzoek en onderwijs, repopulatie en herintroductie van soorten*
- e) *Onder strikt gecontroleerde omstandigheden vangen, plukken of in bezit hebben van soorten*

Vogels

Vogels nemen in de Flora- en faunawet een bijzondere positie in. De basis hiervoor vormt de Europese Vogelrichtlijn, waarin ondermeer de bescherming gereguleerd is voor alle inheemse en geregeld voorkomende trekvogels, zodat deze 'kunnen voortbestaan en zich kunnen voortplanten'. Voor deze vogels is de Flora- en faunawet van kracht. De Flora- en faunawet geeft aan dat álle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen beschermd zijn tijdens de broedperiode. Ontheffingen voor verstoring tijdens de broedperiode worden niet verleend. Daarnaast zijn rust- en verblijfplaatsen van een aantal in Nederland kwetsbare vogelsoorten jaarrond beschermd. Het bevoegd gezag hanteert hierbij de vaste rust- en verblijfplaatsen inclusief de functionele omgeving van de volgende soorten: *Boomvalk, Buizerd, Gierzwaluw, Grote gele kwikstaart, Havik, Huismus, Kerkuil, Oehoe, Ooievaar, Ransuil, Roek, Slechtvalk, Sperwer, Steenuil, Wespendif en Zwarte wouw.*

Voor het verstoren van broedende vogels tijdens de broedperiode wordt in principe géén ontheffing verleend. Voor het aantasten van vogels en/of de jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen geldt een zware toets, vergelijkbaar met die van tabel 3-soorten. Een ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief beschikbaar is en aan specifieke wettelijke criteria wordt voldaan, voortkomend uit de Europese Vogelrichtlijn. Deze criteria zijn:

- a) -*Volksgezondheid of openbare veiligheid*
-*Veiligheid van het luchtverkeer*
-*Ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij en wateren*
-*Bescherming van flora en fauna*
- b) *In verband met onderzoek en onderwijs, repopulatie en herintroductie van soorten*
- c) *Onder strikt gecontroleerde omstandigheden vangen, plukken of in bezit hebben van soorten*

In het geval van vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels bestaat de mogelijkheid om mitigerende maatregelen te nemen, en daarmee een overtreding van de verbodsbepalingen te voorkomen. Hierbij is altijd een zogenaamde omgevingscheck nodig om inzicht te krijgen in de lokale omstandigheden. Het verdient de sterke aanbeveling een dergelijk mitigatieplan vooraf te laten goedkeuren door het ministerie van LNV, in de vorm van een afwijzing van een ontheffingsaanvraag.

Naast de bovenstaand genoemde jaarrond beschermde rust- en verblijfplaatsen, kunnen de rust- en verblijfplaatsen van de een groot aantal andere soorten óók jaarrond beschermd zijn als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. Voor deze soorten is daarom ook inzicht nodig in de rust- en verblijfplaatsen in het plangebied en de omgeving. Het bevoegd gezag hanteert hierbij de volgende soorten: *Blauwe reiger, Boerenzwaluw, Bonte vliegenvanger, Boomklever, Boomkruiper, Bosuil, Brilduiker, Draaihals, Eidereend, Ekster, Gekraagde roodstaart, Glanskop, Grauwe vliegenvanger, Groene specht, Grote bonte specht, Hop, Huiszwaluw, IJsvogel, Kleine bonte specht, Kleine vliegenvanger, Koolmees, Kortsnavelboomkruiper, Oeverzwaluw, Pimpelmees, Raaf, Ruigpootuil, Spreeuw, Tapuit, Torenvalk, Zearend, Zwarte kraai, Zwarte mees, Zwarte roodstaart en Zwarte specht.*

Zorgplicht

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen; artikel 2, lid 1. De tekst daarvan is als volgt: "Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. artikel 2, lid 2: De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterweg te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken."

De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.”


Bijlage 6 Verkennend milieukundig bodemonderzoek Oosteinde nabij 5

Onderwerp: **verkennend milieukundig bodemonderzoek
Oosteinde naast nr. 56, perceel P 409, te
Nieuwleusen**

Projectnummer: **09-M4700**

Opdrachtgever: **Eelerwoude**

Datum: **24 maart 2009**

Auteur	Paraaf	Gecontroleerd door	Paraaf	Datum	Status
Ing. A.D.M. van Wuykhuyse		Ing. M.J.A. van Wuykhuyse		24 maart 2009	Definitief

onderwerp **verkennd milieukundig bodemonderzoek Oosteinde
naast nr. 56, perceel P 409, te Nieuwleusen**

datum 24 maart 2009

projectnummer 09-M4700

in opdracht van Eelerwoude
postbus 53
7470 AB Goor

uitgevoerd door Sigma Bouw & Milieu
Phileas Foggstraat 153
7825 AW Emmen
tel: (0591) 659128
fax:(0591) 659325



Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens de norm NEN-EN-ISO 9001:2000, het uitvoeren van milieukundige bodemonderzoeken en geotechnische onderzoeken



Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens "Beoordelingsrichtlijn voor het procescertificaat Monsterneming Bouwstoffenbesluit SIKB 1000 VKB protocol 1001: Monsterneming grond voor partijkeuringen"



Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens "Beoordelingsrichtlijn voor het procescertificaat Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek SIKB 2000 VKB protocollen 2001, 2002 en 2018"



Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens "Beoordelingsrichtlijn voor het procescertificaat Milieukundige begeleiding (water)bodemsaneringen en nazorg SIKB 6000, VKB protocol 6001: Milieukundige begeleiding landbodemsanering met conventionele methoden"

INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Aanleiding van het verkennd milieukundig bodemonderzoek	4
1.3	Doel van het onderzoek	4
1.4	Referentiekader van het onderzoek	4
1.5	Opbouw van het rapport.....	4
2	VOORONDERZOEK	5
2.1	Situatie- en locatiegegevens	5
2.2	Historische gegevens.....	6
2.3	Regionale geologie, bodemopbouw en geohydrologie	7
2.4	Hypothese	7
3	VELDONDERZOEK.....	8
3.1	Uitvoering van het veldonderzoek	8
3.2	Resultaten van het veldonderzoek.....	9
4	CHEMISCH-ANALYTISCH ONDERZOEK	11
4.1	Onderzoeksprogramma chemisch-analytisch onderzoek	11
4.2	Toetsingscriteria grond en grondwater.....	12
4.3	Analyseresultaten en interpretatie.....	13
4.3.1	Grond	13
4.3.2	Grondwater	16
6	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	18
	Aanbevelingen	19
	Algemeen.....	19
	LITERATUURLIJST	20
	COLOFON	21

BIJLAGEN

1. Topografisch overzicht (1:50.000)
2. Onderzoekslocatie met boorplan (1:1.000)
3. Boorbeschrijvingen
4. Analysecertificaten SGS BV
5. Wettelijk toetsingskader en achtergrondinformatie rekenmethode toetsingswaarden
6. Onafhankelijkheidsverklaring

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In opdracht van Eelerwoude is in maart 2009 door Sigma Bouw & Milieu een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie aan het Oosteinde naast nr. 56, perceel P 409, te Nieuwleusen (gemeente Dalfsen). De plaats en situering van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 1 en 2.

In dit onderzoek worden allereerst de locatiegegevens, de historische gegevens ofwel het bodemgebruik in het verleden evenals de resultaten van eventuele voorgaande bodemonderzoeken besproken. Vervolgens wordt de bodemopbouw, geologie en geohydrologie besproken. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is een onderzoekshypothese opgesteld. Het verdere onderzoek is op basis van deze hypothese uitgevoerd.

De onderzoeksresultaten worden geïnterpreteerd. Aan de hand van de interpretatie van de onderzoeksresultaten wordt een eindconclusie geformuleerd.

kwaliteitsborging:

Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens de norm NEN-EN-ISO 9001:2000.

De veldwerkzaamheden van Sigma Bouw & Milieu worden verricht onder het procescertificaat BRL SIKB 2000 (Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek) conform de protocollen 2001 en 2002.

Sigma Bouw & Milieu verklaart bij deze volledig onafhankelijk te zijn in de uitvoering van het onderzoek en op geen enkele wijze gerelateerd te zijn aan de eigenaar van het te onderzoeken terrein.

1.2 Aanleiding van het verkennend milieukundig bodemonderzoek

Aanleiding tot de uitvoering van dit verkennend milieukundig bodemonderzoek vormt de wens inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van de bodem in verband met een geplande nieuwbouw van een woning op de onderzoekslocatie.

1.3 Doel van het onderzoek

Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en vast te stellen of er sprake is van bodemverontreiniging. Aan de hand van dit onderzoek wordt inzicht verkregen in hoeverre het bodemgebruik van de locatie heeft geleid tot verontreiniging.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan een milieuhygiënische beoordeling worden gegeven ten aanzien van de beoogde c.q. de toekomstige gebruiksmogelijkheden van de locatie.

Indien uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er sprake is van bodemverontreiniging zal worden beoordeeld of vervolgonderzoek noodzakelijk geacht wordt.

1.4 Referentiekader van het onderzoek

Teneinde de kwaliteit van de grond op de onderhavige locatie juist in te schatten is de onderzoeksoepzet van het bodemonderzoek gebaseerd op de onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek, onderzoeksnorm NEN 5740 (literatuur 1).

1.5 Opbouw van het rapport

In het voorliggende rapport komen de volgende aspecten aan de orde:

- vooronderzoek, (hoofdstuk 2)
- veldonderzoek, (hoofdstuk 3)
- chemisch-analytisch onderzoek, (hoofdstuk 4)
- conclusies en aanbevelingen, (hoofdstuk 5).

2 VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek wordt voorafgaand aan het feitelijke onderzoek (veld- en chemisch-analytisch onderzoek) uitgevoerd. Het vooronderzoek omvat het verzamelen van informatie over het vroegere en huidige gebruik van de onderzoekslocatie en de omgeving, onder meer gericht op het vinden van mogelijke bronnen van bodembelasting. Het vooronderzoek richt zich tevens op informatie betreffende de bodemgesteldheid en geohydrologie van de onderzoekslocatie.

De uitwerking van het vooronderzoek is gebaseerd op de leidraad bij het uitvoeren van verkennend, oriënterend en nader bodemonderzoek, onderzoeksnorm NVN 5725 (literatuur 9).

Het vooronderzoek is behoudens financieel en juridische aspecten op basisniveau uitgevoerd.

2.1 Situatie- en locatiegegevens

De onderzoekslocatie is gelegen aan het Oosteinde naast nr. 56, perceel P 409, te Nieuwleusen (gemeente Dalfsen).

De onderzoekslocatie bevindt zich aan de oostzijde, aan de rand van de bebouwde kom, van Nieuwleusen.

De topografische ligging van de locatie is x-coördinaat 216,864 en y-coördinaat 510,086.

De topografische ligging van de locatie is weergegeven in bijlage 1.

De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als sectie P, nr. 409, kadastrale gemeente Nieuwleuden.

De onderzoekslocatie betreft een deel van het perceel sectie P nr. 409.

De onderzoekslocatie betreft een deel van een perceel akkerbouwgrond.

De onderzoekslocatie is geheel onbebouwd en onverhard.

De opdrachtgever is voornemens om op de locatie de nieuwbouw van een woning te realiseren.

De onderzoekslocatie, het beoogde bouwblok, heeft een oppervlakte van ca. 1.500 m² (zie bijlage 2).

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich enkele woningen en agrarische percelen.

Aan de noordzijde grenst de locatie aan het Oostereinde en een tegenovergelegen woning (Oostereinde nr. 41).

Aan de oostzijde grenst de locatie aan een naastgelegen woning/boerderij (Oosteinde 56/58).

Aan de zuidzijde grenst de locatie aan achtergelegen agrarische percelen.

Aan de westzijde grenst de locatie aan een naastgelegen boerderij (Oosteinde 54).

2.2 Historische gegevens

Om inzicht te verkrijgen in de activiteiten die in het verleden op het terrein hebben plaatsgevonden en de hieraan gerelateerde, mogelijke, verdachte deellocaties, is een historisch onderzoek uitgevoerd.

De hieronder vermelde historische gegevens zijn ontleend aan gegevens die door de opdrachtgever zijn verstrekt evenals gegevens uit het archief van de gemeente Dalflen, het Bodemloket, oude topografische kaarten en het bestand van de Kamer van Koophandel.

De historische gegevens hebben betrekking op de terreinsituatie en voormalige activiteiten op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving.

Bodemgebruik in het heden en verleden:

- De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als sectie P, nr. 409, kadastrale gemeente Nieuwleuden. De onderzoekslocatie betreft een deel van het perceel sectie P nr. 409. De onderzoekslocatie betreft een deel van een perceel akkerbouwgrond. De onderzoekslocatie is geheel onbebouwd en onverhard. De opdrachtgever is voornemens om op de locatie de nieuwbouw van een woning te realiseren. De onderzoekslocatie, het beoogde bouwblok, heeft een oppervlakte van ca. 1.500 m² (zie bijlage 2).
- De onderzoekslocatie is in het verleden niet anders dan als landbouwgrond in gebruik geweest.
- Ten behoeve van de onderzoekslocatie is geen milieuvergunning verleend. Op de locatie hebben in het verleden geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden.
- Voor zover bekend bevinden zich- en hebben zich in het verleden op onderzoekslocatie geen boven- of ondergrondse brandstoftanks bevonden. Gegevens omtrent (voormalige) boven- of ondergrondse brandstoftanks zijn niet bekend.
- Voor zover bekend hebben in het verleden op de locatie geen potentieel bodembedreigende activiteiten (verbranding afval, opslag van gevaarlijke stoffen etc.) plaatsgevonden.
- Voor zover bekend hebben in het verleden op de locatie geen potentieel bodembedreigende calamiteiten plaatsgevonden.
- Voor zover bekend hebben in het verleden t.p.v. de locatie geen sloten/greppels gelopen welke opgevuld zijn met gebiedsvreemd dempingsmateriaal.
- Voor zover bekend is er in het verleden t.p.v. de locatie geen gebiedsvreemde grond (ophogingen) opgebracht.
- In de directe omgeving van de onderzoekslocatie bevinden zich enkele woningen en agrarische percelen buiten de bebouwde kom. Voor zover bekend hebben de activiteiten in de directe omgeving geen negatieve invloed (gehad) op de bodemkwaliteit t.p.v. de onderhavige onderzoekslocatie.
- Op basis van de geraadpleegde bronnen zijn geen nadere relevante gegevens betreffende de onderzoekslocatie bekend.

Bodemonderzoeken in het verleden

- Op de onderzoekslocatie zijn in het verleden, voor zover bekend, niet eerder bodemonderzoeken uitgevoerd.
- Op een deel van de naastgelegen locatie Oosteinde 56/58 is in december 2007 door Sigma Bouw & Milieu een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd (ref. 07-M4019). Op basis van het dit onderzoek is het volgende geconcludeerd:
 - ▶ de boven- en ondergrond bevat geen overschrijdingen t.o.v. de streefwaarde
 - ▶ het grondwater bevat een licht verhoogd gehalte zink (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde

2.3 Regionale geologie, bodemopbouw en geohydrologie

geologie en bodemsamenstelling

De ondiepe geologie in het onderzoeksgebied is afgeleid van de Grondwaterkaart van Nederland; Hoewel de dikte van de verschillende lagen van plaats tot plaats kan variëren is de volgorde van de aangetroffen lagen in het onderzoeksgebied constant.

De lithostratigrafie wordt in het onderstaande beschreven.

De bovenste laag, de deklaag, (ca. 3 m+NAP) is in het boven Holoceen afgezet. Het holocene pakket is van plaats tot plaats zeer wisselend van opbouw. In het algemeen komen enkele meters veen en klei voor, daarnaast kunnen ook fijne zanden deel uitmaken van het pakket. De deklaag behoort tot de formatie van Twente en heeft een dikte welke varieert van enkele decimeters tot ca. 7 meter.

Onder de deklaag bevindt zich tot een diepte van ca. 20 meter beneden het maaiveld de formatie van Kreftenheye. Deze formatie bestaat uit fluviatile afzettingen, grof zand met ingeschakeld leem of veen. Op een diepte van ca. 25 meter begint de kleiige Eem formatie. Deze formatie bestaat voornamelijk uit klei of fijne tot grove zanden.

geohydrologie

Voor de beschrijving van de geohydrologie in het onderzoeksgebied is gebruik gemaakt van de Grondwaterkaart van Nederland.

De onderzoekslocatie bevindt zich in een grondwaterstelsel dat behoort tot de Holocene systemen.

De geschematiseerde geohydrologische opbouw is gebaseerd op lithologische-, hydrochemische- en geofysische gegevens.

De deklaag die op 3 m+NAP gelegen is, heeft op diverse plaatsen een slecht doorlatende structuur. De mate van verticale doorlatendheid, en de dikte van het eerste watervoerend pakket, is van plaats tot plaats wisselend.

De tweede ondoorlatende laag bevindt zich op een diepte van ca. 25 meter beneden het maaiveld. Het tweede watervoerend pakket is zeer goed doorlatend en heeft een kD-waarde van $>3.000 \text{ m}^2/\text{dag}$.

Regionaal gezien beweegt het diepere grondwater van het watervoerend pakket zich in westelijke richting.

De stromingsrichting van het freatisch grondwater is in dit onderzoek niet vastgesteld.

De stromingsrichting van het freatisch grondwater kan onder andere door open water beïnvloed worden.

2.4 Hypothese

Volgens de onderzoeksnorm NEN 5740 dient, m.b.t. de aanwezigheid van eventuele bodemverontreiniging, vooraf een onderzoekshypothese te worden opgesteld. De hypothese kan worden opgesteld op basis van bekende (historische) gegevens, uit de betrokken informatie kan blijken dat de onderzoekslocatie, vooraf, als "verdacht" of "onverdacht" wordt aangemerkt.

Op basis van de historische informatie uit het vooronderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie in het verleden als landbouwgrond in gebruik is geweest.

Op de onderzoekslocatie bevinden zich voor zover bekend geen potentieel verdachte deellocaties (bronnen) en hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.

De onderzoekslocatie, het beoogde bouwblok, wordt in eerste aanleg als milieukundig "onverdacht" aangemerkt. Op basis van deze hypothese is het bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd conform de bijbehorende onderzoeksstrategie, volgens NEN 5740, strategie voor onverdachte locaties (ONV) (literatuur 1).

Bij de toetsing van de hypothese wordt een enkele overschrijding van de achtergrondwaarde geïnterpreteerd als "onverdachte locatie". Dit geldt vooral voor parameters welke van nature verhoogd aanwezig zijn en de achtergrondwaarde overschrijden.

Puin- en verhardingsmateriaal op de onderzoekslocatie is in dit onderzoek visueel beoordeeld op de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal.

Opgemerkt dient te worden dat asbestanalyses geen deel uitmaken van uitgevoerde analyses in het kader van de NEN-5740.

Tevens dient opgemerkt te worden dat eventueel aanwezig puinmateriaal en/of (half)verhardingsmaterialen niet chemisch-analytisch zijn onderzocht.

3 VELDONDERZOEK

In dit hoofdstuk wordt het uitgevoerde veldwerkonderzoeksprogramma beschreven. Daarnaast worden de resultaten van het veldonderzoek weergegeven.

3.1 Uitvoering van het veldonderzoek

Het veldonderzoek is uitgevoerd onder procescertificaat BRL SIKB 2000 en conform de eisen uit de VBK-protocollen 2001 en 2002.

Het onderzoeksprogramma is ruimtelijk weergegeven in bijlage 2. In deze bijlage zijn alle geplaatste boringen geprojecteerd.

plaatsen van boringen en peilbuizen

Het uitvoeren van boringen en het nemen van grondmonsters heeft plaatsgevonden op 04 maart 2009.

Het bemonsteren van het grondwater is volgens NEN-5740 een week na plaatsing van de peilbuis op 16 maart 2009 uitgevoerd.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd door dhr. A. van Wuykhuyse erkende en geregistreerde veldwerker/monsternemer van Sigma Bouw & Milieu te Emmen.

Een onafhankelijkheidsverklaring is opgenomen in bijlage 6.

Voorafgaand aan het plaatsen van boringen is een locatie-inspectie gehouden. Op basis van de locatie-inspectie zijn geen bijzonderheden aangetoond.

Alle geplaatste boringen zijn zodanig ruimtelijk verspreid over de onderzoekslocatie dat een representatieve indruk van de onderzoekslocatie wordt verkregen.

Alle boringen zijn uitgevoerd met behulp van een edelmanboor en geplaatst conform de eisen uit het VKB-protocol 2001.

De positionering van alle boringen is weergegeven in bijlage 2.

In totaal zijn, gelijkmatig verdeeld, op de onderzoekslocatie acht boringen geplaatst. Alle boringen zijn doorgezet tot in de aanwezige deklaag (0.5 m-mv). Twee boringen zijn doorgezet 2.0 m-mv. Eén boring is doorgezet tot in het freatisch grondwater, deze boring is ten behoeve van de bemonstering van het grondwater afgewerkt met een peilbuis, filtertraject van ca. 1.5-2.5 m-mv.

De geplaatste peilbuis is opgebouwd uit 1 meter HDPE peilfilter omstort met filtergrind.

Het filtergrind zorgt voor een goede instroming van het grondwater in het filter, daarnaast voorkomt het dat het filter dichtslibt. Het peilfilter bevindt zich ca. 0.5 meter onder het grondwaterniveau.

Boven het peilfilter bevindt zich blinde HDPE opzetbuis, omstort met bentoniet (zweklei).

De zweklei dient ervoor te zorgen dat toestroming vanuit de bovengrond wordt voorkomen.

De peilbuis is geplaatst conform de eisen uit het VKB-protocol 2001.

monstername grond

Het vrijkomende bodemmateriaal is zintuiglijk beoordeeld op bodemkundige eigenschappen, o.a. de korrelgrootteverdeling (textuur), kleur en eventueel aanwezig verontreinigingskenmerken.

Na de zintuiglijke beoordeling is het bodemmateriaal in trajecten van 0.5 meter of per afwijkende bodemlaag bemonsterd.

Grondmonsters zijn genomen conform de eisen uit het VBK-protocol 2001.

monstername grondwater

Om een representatief grondwatermonster te verkrijgen is de peilbuis, na plaatsing en voor monstername, grondig (3 maal de inhoud van het peilfilter) afgepompt. Voorafgaand aan de bemonstering is de grondwaterstand t.o.v. het maaiveld ingemeten.

Grondwatermonsters zijn genomen conform de eisen uit het VBK-protocol 2002.

Tijdens de monstername van het grondwater is in het veld de zuurgraad (pH) en de elektrische geleidbaarheid (EGV) bepaald.

3.2 Resultaten van het veldonderzoek

Bodemopbouw

De boorprofielbeschrijvingen van alle verrichte boringen met bijbehorende zintuiglijke waarnemingen zijn grafisch uitgewerkt en opgenomen in bijlage 3.

In tabel 3.1 is op basis van de waarnemingen de lokale bodemopbouw beschreven.

Tabel 3.1 Lokale bodemopbouw

bodemlaag m-mv	hoofdbestanddeel	Toevoeging	Kleur
0.0-0.5	zand	matig fijn	bruin-grijs
0.5-1.5	zand	matig fijn	geel-oranje
1.5-2.5	zand	matig fijn	grijs

Veldmetingen grondwater

De resultaten van de veldwaarnemingen van het grondwater zijn in tabel 3.2 weergegeven.

Tabel 3.2 veldwaarnemingen grondwater

Peilbuis	filtertraject m-mv	grondwaterstand m-mv	voorpompen liter	pH mol/liter	geleidingsvermogen mS/m
1	1.5-2.5	0.96	10	7.64	420

Zintuiglijke waarnemingen

grond

Het bij de boringen vrijkomende bodemmateriaal is zintuiglijk beoordeeld op eventuele afwijkingen.

De zintuiglijke waarnemingen zijn omschreven en grafisch weergegeven in bijlage 3.

Op basis van zintuiglijke waarnemingen van het bodemmateriaal zijn geen bodemvreemde afwijkingen of bijmengingen aangetroffen welke duiden op een vorm van bodemverontreiniging.

Tijdens de locatie-inspectie is aandacht geschonken aan de aanwezigheid van asbest op het maaiveld, hierbij is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Het opgeboorde monstermateriaal (grond) is zintuiglijk beoordeeld op de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. Op basis van zintuiglijke waarnemingen is geen asbestverdacht materiaal aangetoond.

Opgemerkt dient te worden dat geen asbestanalyses van grond en/of puin e.d. hebben plaatsgevonden. Asbestanalyses maken geen deel uit van verkennend bodemonderzoek in het kader van de NEN-5740. Tevens wordt opgemerkt dat de zintuiglijke beoordeling op asbest en de locatie-inspectie niet opgevat dient te worden als een onderzoek uitgevoerd op basis van NEN-5707 (asbestonderzoek in grond) en/of NEN-5897 (monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat).

Alleen een asbestonderzoek volgens P2018 /NEN-5707 geeft meer zekerheid omtrent de aanwezigheid van asbest in de bodem.

De chemische samenstelling van eventueel aanwezig verhardingsmateriaal is niet in dit onderzoek onderzocht.

grondwater

Het bemonsterde grondwater vertoonde geen zintuiglijk waarneembare afwijkingen.

4 CHEMISCH-ANALYTISCH ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de uitvoering, het toetsingskader en de resultaten van de chemische analyses besproken. Vervolgens worden de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek geïnterpreteerd

Het chemisch onderzoek van grond is uitgevoerd door het NEN-EN-ISO 17025 geaccrediteerde milieulaboratorium van SGS BV.

4.1 Onderzoeksprogramma chemisch-analytisch onderzoek

grond

Teneinde in het kader van het verkennd bodemonderzoek een indruk te krijgen van de algemene kwaliteit van de grond zijn de grondmonsters, welke tijdens het veldonderzoek zijn genomen, in het laboratorium met elkaar gemengd tot grondmengmonsters.

Van het totaal aantal genomen grondmonsters op de locatie zijn twee grond(meng)monsters samengesteld en geanalyseerd.

grondwater

Uit de geplaatste peilbuis is een grondwatermonster genomen en geanalyseerd.

In onderstaande tabel 4.1 wordt de samenstelling van de grondmengmonsters, grondwatermonsters, de monsternamediepte en de uitgevoerde analyses weergegeven.

tabel 4.1 Analyse-schema

Monstercode	boringnummer(s)	diepte (m-mv)	zintuiglijke waarneming	analysepakket
grond				
MM1	1 t/m 8	0.0-0.5 m-mv	-	NEN-grond ⁽¹⁾ +AS3000
MM2	1+2	0.5-2.0 m-mv	-	NEN-grond ⁽¹⁾ +AS3000
grondwater				
1 (peilbuis)	1	1.5-2.5 m-mv	-	NEN-grondwater ⁽¹⁾ +AS3000

verklaring van de gebruikte afkortingen en codes:⁽¹⁾

NEN-grond	=	zware metalen, PAK (10-VROM), minerale olie (GC), EOX;
NEN-water	=	zware metalen, vluchtige aromaten (incl. naftaleen), VOH, chloorbenzenen.
Zware metalen	=	barium (Ba)/cadmium (Cd)/Cobalt(Co)/koper (Cu)/lood (Pb)/nikkel (Ni)/zink (Zn)/Molybdeen (Mo)/kwik(Hg);
Vluchtige aromaten=		Benzeen (B), Tolueen (T), Ethylbenzeen (E), Xylenen (X), Naftaleen (N) Styreen (S) (BTEXNS);
PCB	=	Polychloorbifenylen;
PAK	=	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen;
VOH	=	Vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen.
Bromoform	=	Tribroommethaan

De conservering van grond- en grondwatermonsters is uitgevoerd conform SIKB protocol 3001 "conserveringsmethoden en conserveringstermijnen voor milieumonsters".

Alle analyses zijn geanalyseerd volgens het accreditatieschema AS3000.

4.2 Toetsingscriteria grond en grondwater

Om de kwaliteit van de bodem en de mate van verontreiniging te kunnen beoordelen, zijn de analyseresultaten van grondmonsters getoetst aan de geldende toetsingswaarden;

- 1) de achtergrondwaarde (AW-2000) zoals opgenomen in bijlage B van "de Regeling Bodemkwaliteit" (Staatscourant 247,20 december 2007) (literatuur 5)
- 2) de interventiewaarde zoals opgenomen in tabel 1 van "de Circulaire Bodemsanering 2006", (Staatscourant 131,10 juli 2008) (literatuur 6)

De getalswaarde van de achtergrondwaarde- en interventiewaarden is voor bepaalde stoffen afhankelijk van de aangetroffen grondsoort en wordt berekend op basis van het lutum- en organische stof gehalte van de bodem.

In het onderstaande worden de drie toetsingswaarden kort toegelicht.

Achtergrondwaarde (AW-2000):

De achtergrondwaarde (AW-2000) geeft de kwaliteit weer die 'van nature' voorkomt in de bodem van natuur- en landbouwgronden waarvoor geldt dat er geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen.

De achtergrondwaarden zijn opgenomen in het Besluit Bodemkwaliteit en zijn gebaseerd op het onderzoek 'Achtergrondwaarden 2000'. Hierin zijn gehalten vastgesteld van een groot aantal stoffen in bodem van natuur- en landbouwgronden in Nederland.

De achtergrondwaarde (AW-2000) geeft het niveau aan waarbij sprake is van duurzame bodemkwaliteit. Bij overschrijding van de achtergrondwaarde is er sprake van bodemverontreiniging.

Tussenwaarde:

De gemiddelde waarde van de achtergrondwaarde en de interventiewaarde $(S+I)/2$, hierna te noemen 'tussenwaarde'(T), wordt gehanteerd om aan te geven dat bij overschrijding de kans aanwezig is dat er sprake is van een ernstige verontreiniging, ofwel dat nader onderzoek noodzakelijk is. Een nader onderzoek wordt uitgevoerd indien er een vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Interventiewaarde:

De interventiewaarde (I) geeft aan dat bij overschrijding van deze waarde de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant en dier ernstig zijn verminderd of dreigen te worden verminderd. Is er sprake van een ernstige bodemverontreiniging en wordt de interventiewaarde in meer dan 25 m^3 grond of 100 m^3 grondwater (bodenvolume) overschreden, dan kan er noodzaak zijn tot sanering. De saneringsurgentie wordt bepaald door blootstellingsrisico's van mens, dier en plant en de verspreidingsrisico's van de betreffende stoffen (actuele risico's). De interventiewaarden zijn gebaseerd op de risico's voor de volksgezondheid en het milieu (onderzoek RIVM).

Bij de beoordeling van bodemverontreiniging aan de hand van de genoemde toetsingswaarden spelen nog een aantal aspecten een rol. Rekening dient te worden gehouden met het feit dat de mobiliteit van stoffen in de bodem en daardoor de verspreiding van stoffen afhankelijk is van diverse bodemkenmerken. Daarnaast speelt de bestemming en het gebruik van de locatie in de huidige situatie alsmede de toekomstige situatie, een grote rol bij de beoordeling van de risico's voor het milieu.

In bijlage 5 is het wettelijk toetsingskader alsmede achtergrondinformatie over de rekenmethode van de toetsingswaarden voor grond en grondwater opgenomen.

4.3 Analyseresultaten en interpretatie

In deze paragraaf zijn de resultaten van de chemische analyses van de grond- en grondwatermonsters, gerelateerd aan toetsingswaarden, weergegeven in tabelvorm. Na elke tabel worden de onderzoeksresultaten besproken.

In bijlage 4 zijn van alle uitgevoerde analyses de analysecertificaten van SGS BV opgenomen.

4.3.1 Grond

boven- en ondergrond (0.0-2.0 m-mv)

In tabel 4.2 en 4.3 wordt een volledig overzicht weergegeven van de analyseresultaten getoetst aan de toetsingswaarde.

tabel 4.2: Aangetroffen gehalten (mg/kg d.s.) in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Monsternummer	1	MM1	2	MM2
	1 t/m 8		1+2	
bodemtraject (m-mv)	0.0-0.5		0.5-2.0	
bodetype	Zs1		Zs1	
zintuiglijke waarnemingen				
Organisch stof (gew % ds)	4		2	
Lutum, deeltjes < 2 µm (%)	1,2		2	
Droge stof gehalte (%)	81,8		83,6	
Metalen				
barium (Ba)	<40	≤	<40	≤
cadmium (Cd)	<0,35	≤	<0,35	≤
kobalt (Co)	<2	≤	<2	≤
koper (Cu)	<5	≤	<5	≤
kwik (Hg)	<0,1	≤	<0,1	≤
lood (Pb)	17	≤	<13	≤
molybdeen (Mo)	<1,5	≤	<1,5	≤
nikkel (Ni)	<3	≤	<3	≤
zink (Zn)	22	≤	<20	≤
Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's)				
PAK(10-VRM), incl. 0,7	0,35	≤	0,35	≤
Gechloreerde koolwaterstoffen				
- polychloorbifenylen (PCB's)				
PCB's (som 7), incl. 0,7	0,0049	≤	0,0049	≤
Overige stoffen				
minerale olie	<20	≤	<20	≤
Beoordeling monster vlg. circulaire	<=A		<=A	
Klasse-indeling monster vlg. Bbk	< A		< A	

Monsteromschrijving:

- MM1: 1(0.0-50.0) 2(0.0-50.0) 3(0.0-50.0) 4(0.0-50.0) 5(0.0-50.0) 6(0.0-50.0) 7(0.0-50.0) 8(0.0-50.0)
- MM2: 1(50.0-100.0) 1(100.0-150.0) 1(150.0-200.0) 2(50.0-100.0) 2(100.0-150.0) 2(150.0-200.0)

Toelichting bij de tabel:

Legenda:

Individuele beoordeling van analyseparameter vlg. Circulaire bodemsanering

≤ : meetwaarde gelijk of kleiner dan achtergrondwaarde (resp. rapportagegrens)

x : meetwaarde groter dan achtergrondwaarde (resp. rapportagegrens)

xx : meetwaarde groter dan tussenwaarde

xxx : meetwaarde groter dan interventiewaarde

^ : < (Wonen+AW), cfr. Bbk

NB : Trigger-waarde EOX verhoogd

@ : geen interventiewaarde vastgesteld

tabel 4.3: Voor humus en lutum gecorrigeerde normen voor grond van de WBB (mg/kg d.s.)

	Toetsingswaarden (mg/kgds) gecorrigeerd naar L=1,2 en H=4					
	AW	T	Wonen	Wonen + A	Industrie	I
Metalen						
barium (Ba)	49	140	140	190	240	240
cadmium (Cd)	0,38	4,3	0,76	1,1	2,7	8,2
kobalt (Co)	4,3	29	10	14	54	54
koper (Cu)	21	59	28	49	98	98
kwik (Hg)	0,11	1,5	0,59	0,69	3,4	2,8
lood (Pb)	33	190	140	170	350	350
molybdeen (Mo)	1,5	96	88	90	190	190
nikkel (Ni)	12	23	13	25	34	34
zink (Zn)	62	190	89	150	320	320
Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's)						
PAK(10-VROM), incl. 0,7	1,5	21	6,8	8,3	40	40
Gechloreerde koolwaterstoffen						
- polychloorbifenylen (PCB's)						
PCB's (som 7), incl. 0,7	0,008	0,2	0,008	0,016	0,2	0,4
Overige stoffen						
minerale olie	76	1000	76	150	200	2000
	Toetsingswaarden (mg/kgds) gecorrigeerd naar L=2 en H=2					
	AW	T	Wonen	Wonen + A	Industrie	I
Metalen						
barium (Ba)	49	140	140	190	240	240
cadmium (Cd)	0,35	4	0,7	1	2,5	7,6
kobalt (Co)	4,3	29	10	14	54	54
koper (Cu)	19	56	26	45	92	92
kwik (Hg)	0,1	1,4	0,58	0,68	3,3	2,8
lood (Pb)	32	180	130	170	340	340
molybdeen (Mo)	1,5	96	88	90	190	190
nikkel (Ni)	12	23	13	25	34	34
zink (Zn)	59	180	84	140	300	300
Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's)						
PAK(10-VROM), incl. 0,7	1,5	21	6,8	8,3	40	40
Gechloreerde koolwaterstoffen						
- polychloorbifenylen (PCB's)						
PCB's (som 7), incl. 0,7	0,004	0,1	0,004	0,008	0,1	0,2
Overige stoffen						
minerale olie	38	520	38	76	100	1000

Toelichting bij de tabel:

De toetsingsnormen zoals vermeld in de Wet Bodembescherming worden gecorrigeerd voor de geldende lutum- en humuswaarden. In bovenstaande tabel worden de normen gegeven bij de voorkomende lutum- en humuswaarden in dit onderzoek.

- AW = Achtergrondwaarde zoals vermeld in de Regeling Bodemkwaliteit
 T = Tussenwaarde zoals vermeld in de Wet Bodembescherming
 I = Interventiewaarde zoals vermeld in de Wet Bodembescherming

interpretatie resultaten bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1 t/m 8) bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde of detectiewaarde.

interpretatie resultaten ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 (boring 1+2) bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde of detectiewaarde.

Opmerking:

Wanneer het gehalte van een parameter beneden de rapportagegrens van AS3000 ligt mag er, conform de Wijziging Regeling Bodemkwaliteit (Stc. 122, 27 juni 2008), voor de betreffende parameter vanuit worden gegaan dat deze voldoet aan de achtergrondwaarde (AW2000), e.e.a. geldt voor de som PCB's (som 7) in de ondergrond.

4.3.2 Grondwater

In de tabel 4.4 wordt een volledig overzicht weergegeven van de analyseresultaten getoetst aan de toetsingswaarde.

tabel 4.4: Aangetroffen gehalten ($\mu\text{g/l}$) in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Monsternummer	1					
Peilbuis	Pb 1					
Diepte (m-mv)	1.5-2.5		toetsingswaarden			
grondwaterstand (m-mv)	0.96		S	T	I	Rap.grens
Metalen ($\mu\text{g/l}$)						
barium (Ba)	130	x	50	337,5	625	45
cadmium (Cd)	<0,8	≤	0,4	3,2	6	0,8
kobalt (Co)	<5	≤	20	60	100	5
koper (Cu)	<15	≤	15	45	75	15
kwik (Hg)	<0,05	≤	0,05	0,175	0,3	0,05
lood (Pb)	<15	≤	15	45	75	15
molybdeen (Mo)	<3,6	≤	5	152,5	300	3,6
nikkel (Ni)	<15	≤	15	45	75	15
zink (Zn)	<60	≤	65	432,5	800	65
Aromatische stoffen ($\mu\text{g/l}$)						
benzeen	<0,2	≤	0,2	15,1	30	0,2
ethylbenzeen	<0,3	≤	4	77	150	4
tolueen	<0,3	≤	7	503,5	1000	7
xylenen (som) incl. 0,7	0,21	≤	0,2	35,1	70	0,21
naftaleen	<0,05	≤	0,01	35,005	70	0,05
styreen (vinylbenzeen)	<0,3	≤	6	153	300	6
Gechloreerde koolwaterstoffen						
- (vluchtige) chloorkoolwaterstoffen ($\mu\text{g/l}$)						
monochlooretheen (vinylchloride)	<0,1	≤	0,01	2,505	5	0,1
dichloormethaan	<0,2	≤	0,01	500,01	1000	0,2
1,1-dichloorethaan	<0,6	≤	7	453,5	900	0,6
1,2-dichloorethaan	<0,6	≤	7	203,5	400	0,6
1,1-dichlooretheen	<0,1	≤	0,01	5,005	10	0,1
1,2-dichlooretheen (som), incl. 0,7	0,14	≤	0,01	10,005	20	0,14
dichloorpropanen (som) incl. 0,7	0,63	≤	0,8	40,4	80	0,63
trichloormethaan (chloroform)	<0,6	≤	6	203	400	0,6
1,1,1-trichloorethaan	<0,1	≤	0,01	150,01	300	0,1
1,1,2-trichloorethaan	<0,1	≤	0,01	65,005	130	0,1
trichlooretheen (Tri)	<0,6	≤	24	262	500	0,6
tetrachloormethaan (Tetra)	<0,1	≤	0,01	5,005	10	0,1
tetrachlooretheen (Per)	<0,1	≤	0,01	20,005	40	0,1
Overige stoffen ($\mu\text{g/l}$)						
minerale olie	<100	≤	50	325	600	100
tribroommethaan	<0,6	≤		315	630	2

toelichting bij de tabel:

- ≤ : kleiner of gelijk aan streefwaarde (of rapportagegrens);
- > : groter dan AW, er is geen interventiewaarde vastgesteld;
- x : kleiner dan tussenwaarde $[0.5 \cdot (SW+IW)]$ / $SW < \text{conc.} < TW$;
- xx : kleiner dan interventiewaarde / $TW \leq \text{conc.} < IW$;
- xxx : gelijk of groter dan Interventiewaarde;

interpretatie resultaten grondwater

peilbuis 1 (1.5-2.5 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde.

Het licht verhoogd gemeten gehalte barium (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijdt de streefwaarde in ruime mate, de tussenwaarde wordt in dit geval niet benaderd.

Ten aanzien van het voorkomen van verhoogde gehalten zware metalen in het freatisch grondwater kan worden opgemerkt dat dergelijke verhoogde gehalten op tal van onverdachte locaties in Nederland regelmatig voorkomen. De gehalten worden vaak in verhoogde mate aangetoond zonder dat daarbij sprake is van een verontreinigingsbron. De verhoogde gehalten zware metalen kunnen o.a. worden veroorzaakt door wisselende milieuomstandigheden in de bodem alsmede door diverse bodemprocessen. Zo kan het onvoldoende herstelde evenwicht tussen grond en grondwater ten tijde van de bemonstering een mogelijke oorzaak zijn van het verhoogd voorkomen van zware metalen. Deels kunnen zware metalen van nature, door uitloging uit sedimenten, afhankelijk van het redoxpotentiaal, in verhoogde mate in het grondwater voorkomen, het betreft in deze gevallen natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden.

De overige onderzochte parameters zijn in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 niet verhoogd gemeten t.o.v. de streefwaarde of detectiewaarde.

Opmerking:

Wanneer het gehalte van een parameter beneden de rapportagegrens van AS3000 ligt mag er, conform de Wijziging Regeling Bodemkwaliteit (Stc. 122, 27 juni 2008), voor de betreffende parameter van uit worden gegaan dat deze voldoet aan de achtergrondwaarde (AW2000), e.e.a. geldt voor de gecorrigeerde som 1,2-dichlooretheen, gecorrigeerde som dichloorpropan en gecorrigeerde som xylenen.

Opgemerkt wordt dat in het analysemonster bij peilbuis 1 voor zware metalen een bezinksel is waargenomen. Het grondwater is tijdens de bemonstering gefiltreerd over 45 µm. De aangetroffen neerslag betreft mogelijk een neerslagreactie. De aanwezigheid van neerslag kan invloed hebben op de detectie van zware metalen.

6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan

Grond

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1 t/m 8) bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde of detectiewaarde.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 (boring 1+2) bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde of detectiewaarde.

Grondwater

peilbuis 1 (1.5-2.5.2 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde.

Het licht verhoogd gemeten gehalte barium (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 geeft geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Toetsing hypothese

Op basis van de vooraf in paragraaf 2.4 gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieukundig onverdacht aangemerkt.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk lichte verontreinigingen t.o.v. de achtergrondwaarde.

De plaatselijk licht verhoogd gemeten verontreinigingen zijn in relatief geringe mate gemeten en geven geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen formeel niet geheel overeen met de gestelde hypothese. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er mogelijk lichte beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten, echter voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, ons inziens, geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde gebruiksmogelijkheden, de nieuwbouw van een woning, op de onderzoekslocatie.

Aanbevelingen

Indien op de locatie, als gevolg van grondverzet, grond vrijkomt dienen de toepassingsmogelijkheden te worden vastgesteld aan de hand van het Besluit Bodemkwaliteit (besluit 22 november 2007).

Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. De mogelijkheden hiertoe kunnen worden vastgesteld na overleg met de betrokken overheidsinstanties.

Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van grond volgens het Besluit Bodemkwaliteit, veelal, niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk, het bevoegd gezag (de gemeente waarin de grond wordt toegepast) kan hier uitsluitel over geven.

Algemeen

Het onderhavige onderzoek heeft betrekking gehad op een deel van het perceel Oosteinde sectie P 409 (zie bijlage 2). Op basis van het onderhavige onderzoek kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de milieuhygiënische bodemkwaliteit van niet onderzochte terreindelen.

In algemene zin wordt opgemerkt dat bij analyse van mengmonsters de gehalten in de individuele deelmonsters zowel hoger als lager kunnen zijn dan de aangetoonde gehalten in het betreffende mengmonster.

Hoewel het verrichte veld- en chemisch-analytisch onderzoek, zoals bij ieder bodemonderzoek, steekproefsgewijs is uitgevoerd, is er naar gestreefd om representatieve bodemmonsters te verkrijgen. Een verkennend bodemonderzoek geeft nooit volledige zekerheid omtrent de toestand van de bodem ter plaatse van een locatie. Het is echter nooit uit te sluiten dat er lokaal afwijkingen in de bodem voorkomen. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is dan ook indicatief en een momentopname. De resultaten van het onderzoek kunnen minder representatief worden naarmate de tijd verstrijkt.

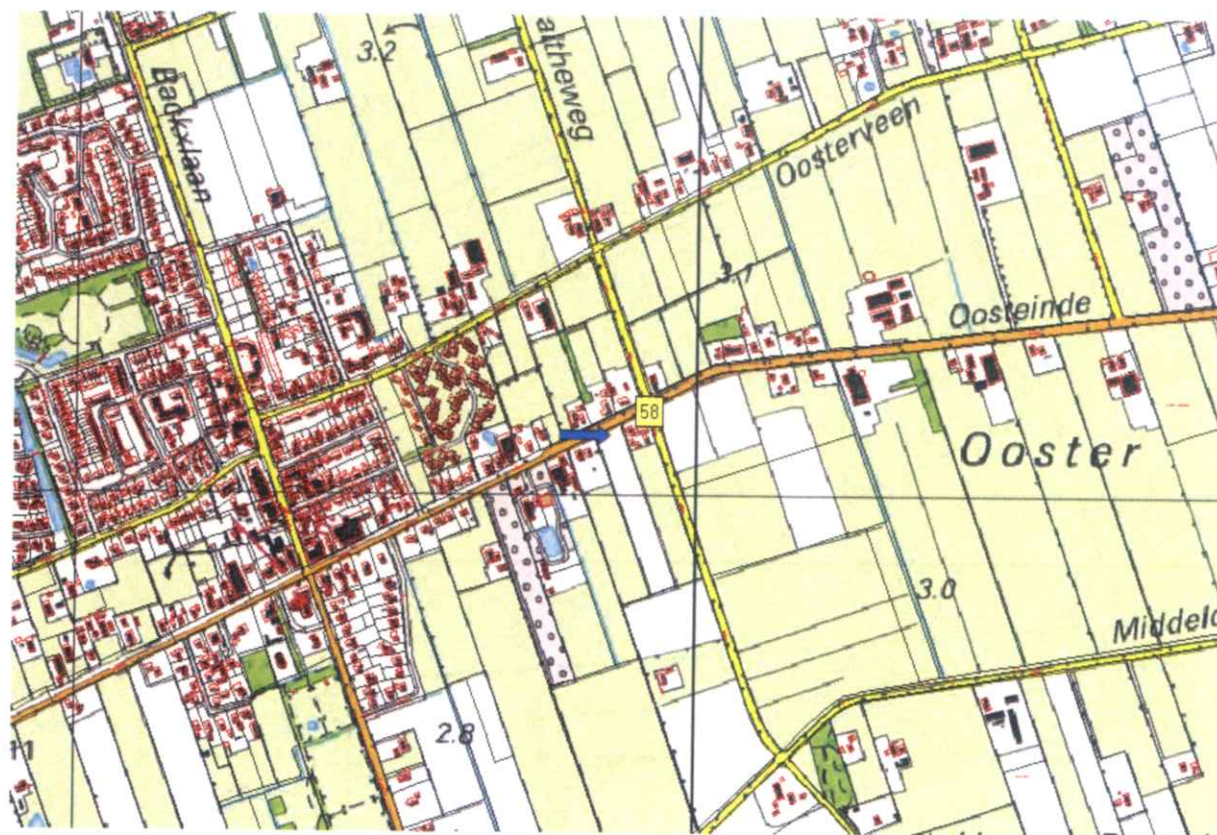
LITERATUURLIJST

1. Bodemonderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek volgens de Nederlandse norm, NEN 5740 (NNI, oktober 1999).
2. Boringen zijn geplaatst volgens de eisen uit het SIKB-protocol 2001.
3. Grondmonsters zijn genomen volgens de eisen uit het SIKB-protocol 2001, grondwatermonsters zijn genomen volgens de eisen uit het SIKB-protocol 2002.
4. De conservering van monsters in het veld is uitgevoerd volgens de eisen uit de SIKB-protocollen 2001 en 2002.
5. Regeling Bodemkwaliteit" (Staatscourant 247,20 december 2007).
6. Circulaire Bodemsanering 2006 (Staatscourant 131,10 juli 2008).
7. Classificatie van onverharde grondmonsters, NEN 5104, september 1989.
8. Geologische overzichtskaarten van Nederland, Rijks Geologische Dienst, 1995.
9. Grondwaterstromingsstelsels in Nederland, Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 1989.
10. Leidraad bij het uitvoeren van verkennend, oriënterend en nader bodemonderzoek, NVN 5725, oktober 1999.

COLOFON

opdrachtgever : **Eelerwoude**
project : **verkennend milieukundig bodemonderzoek Oosteinde naast nr. 56,
perceel P 409, te Nieuwleusen**
omvang rapport : **21 blz.**
datum : **24 maart 2009**
projectleider : **ing. A.D.M. van Wuykhuyse**

BIJLAGE 1 TOPOGRAFISCH OVERZICHT



Adviesgroepen:

- Bouw
- Milieu

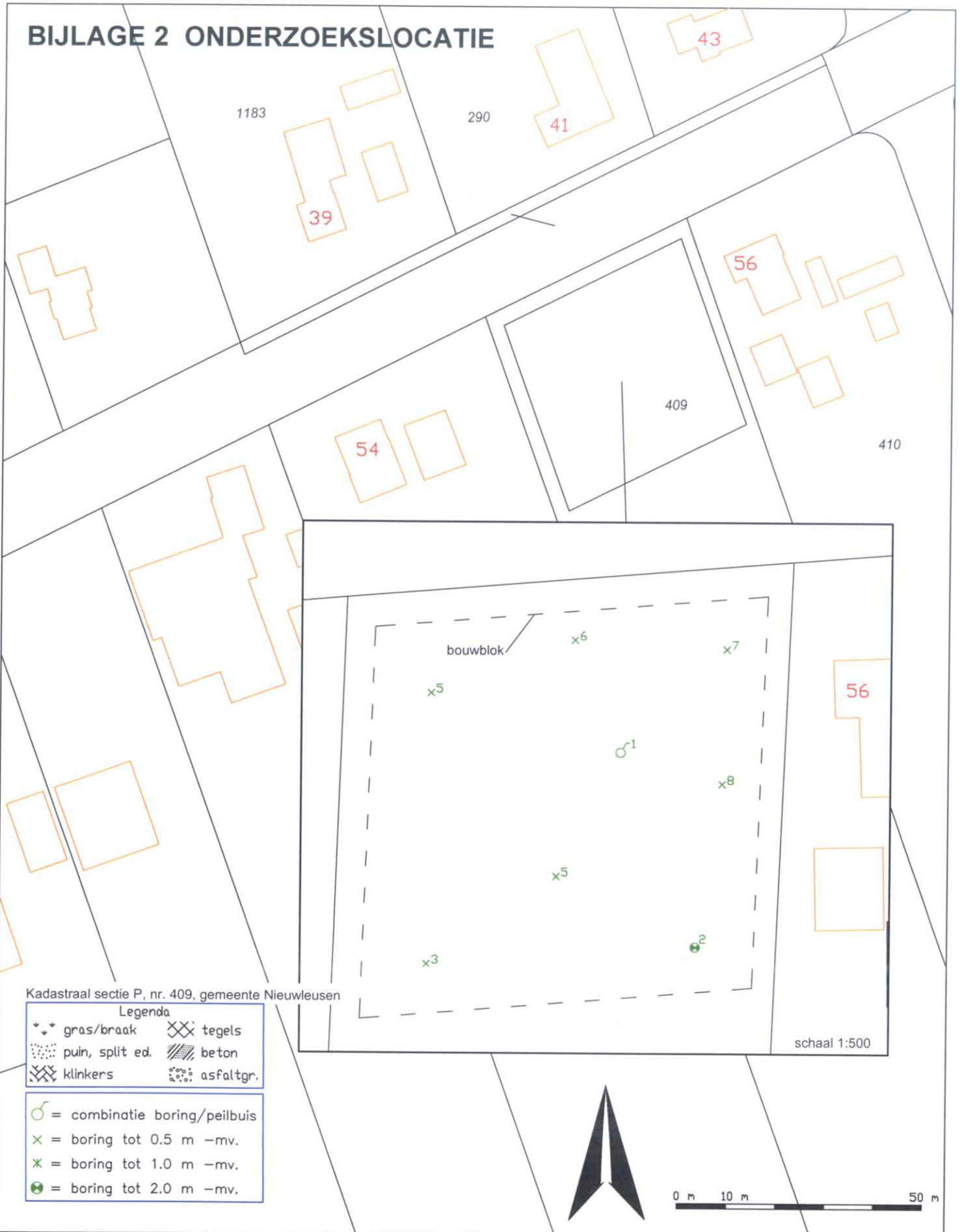


Sigma Bouw & Milieu
Phileas Foggstraat 153
7825 AW Emmen
Tel. (0591) 65 91 28
Fax (0591) 65 93 25

<http://www.sigma-bm.nl>

email: info@sigma-bm.nl

BIJLAGE 2 ONDERZOEKSLOCATIE



Kadastraal sectie P, nr. 409, gemeente Nieuwleusen

- Legenda**
- ✚ gras/braak
 - ⊗ tegels
 - ⋯ puin, split ed.
 - ▨ beton
 - ⊞ klinkers
 - ⊞ asphaltgr.
-
- ♂ = combinatie boring/peilbuis
 - x = boring tot 0.5 m -mv.
 - * = boring tot 1.0 m -mv.
 - ⊕ = boring tot 2.0 m -mv.

schaal 1:500



0 m 10 m 50 m



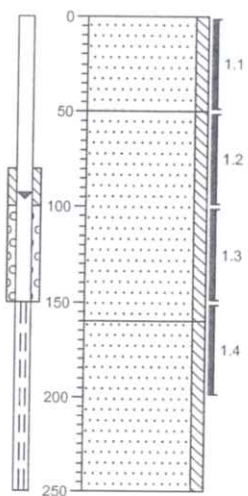
Phileas Foggstraat 153 Vakgebieden
7825 AW EMMEN
tel. (0591) 65 91 28
fax (0591) 65 93 25

<http://www.sigma-bm.nl>

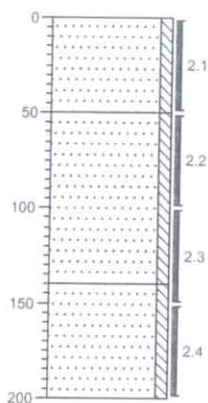
project: Oosteinde naast nr. 56 te Nieuwleusen
opdrachtgever: Eelerwoude
onderdeel: Bijlage

datum:	24-03-2009
schaal:	1:1000
werknr.:	09-M4700
bladnr.:	1

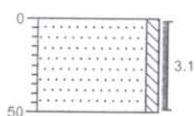
boring 1



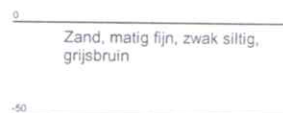
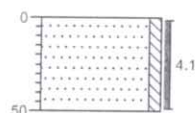
boring 2



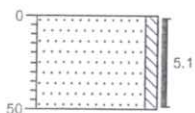
boring 3



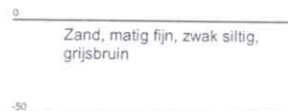
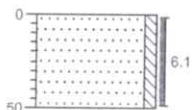
boring 4



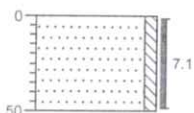
boring 5



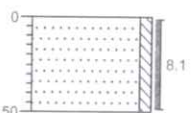
boring 6



boring 7


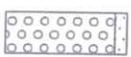
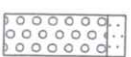

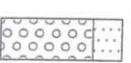


boring 8



Legenda (conform NEN 5104)

grind

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

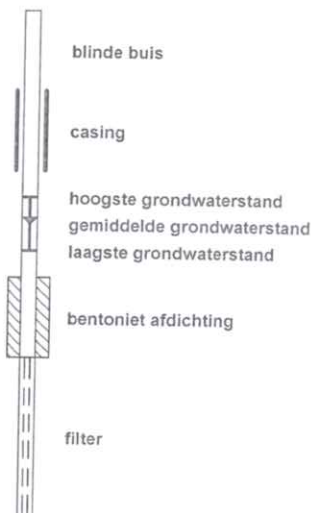
zand

-  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







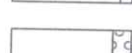
klei

-  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 4 ANALYSERESULTATEN



Aflever/bezoek adres
 Spoorstraat 12
 Postbus 78
 4430 AB 's-Gravenpolder
 Nederland
 Tel (0113)-319 200
 Fax (0113)-319 299

Sigma Bouw en Milieu

Phileas Foggestraat 153
 7825 AW Emmen
 Nederland

's-Gravenpolder, 12/03/2009

ANALYSE RAPPORT 200903000294

Opdrachtgever : Sigma Bouw en Milieu
 Omschrijving : Oosteinde naast 56, P409, Nieuwleusen

Referentie : 09-M4700
 E-Lims order nr : SE100602

Monsteromschrijvingen :
 1 : MM1: 1(0.0-50.0) 2(0.0-50.0) 3(0.0-50.0) 4(0.0-50.0) 5(0.0-50.0) 6(0.0-50.0) 7(0.0-50.0) 8(0.0-50.0) (Grond)
 2 : MM2: 1(50.0-100.0) 1(100.0-150.0) 1(150.0-200.0) 2(50.0-100.0) 2(100.0-150.0) 2(150.0-200.0) (Grond)

Monstercode	1	2
Monstername datum	04/03/2009	04/03/2009

Parameter	Eenheid	Methode
-----------	---------	---------

Q Analyse conform AS3000

x

x

FYSISCH CHEMISCHE BEPALINGEN

Q Droge stof	gew%	[conform NEN-ISO 11465]	81.8	83.6
Q Organische stof	gew%ds	[conform NEN 5754]	4.0	

ZWARE METALEN

Q Barium	mg/kgds	[conform NEN 6961/NEN 6966/C1]	< 40	< 40
Q Cadmium	mg/kgds	[conform NEN 6961/NEN 6966/C1]	< 0.35	< 0.35
Q Cobalt	mg/kgds	[conform NEN 6961/NEN 6966/C1]	< 2.0	< 2.0
Q Koper	mg/kgds	[conform NEN 6961/NEN 6966/C1]	< 5.0	< 5.0
Q Kwik	mg/kgds	[conform NEN 6961/NEN-ISO16772]	< 0.10	< 0.10
Q Lood	mg/kgds	[conform NEN 6961/NEN 6966/C1]	17	< 13
Q Molybdeen	mg/kgds	[conform NEN 6961/NEN 6966/C1]	< 1.5	< 1.5
Q Nikkel	mg/kgds	[conform NEN 6961/NEN 6966/C1]	< 3.0	< 3.0
Q Zink	mg/kgds	[conform NEN 6961/NEN 6966/C1]	22	< 20

MINERALE OLIE

Q Minerale olie fracties (GC)	mg/kgds	[cons. SIKB3001 ana. AS3010: 1.2.11]	< 20	< 20
Fractie C-10 - C-12	mg/kgds		< 5.0	< 5.0
Fractie C-12 - C-22	mg/kgds		< 5.0	< 5.0
Fractie C-22 - C-30	mg/kgds		< 5.0	< 5.0
Fractie C-30 - C-40	mg/kgds		< 5.0	< 5.0

PCB'S

Q PCB nr. 28 (6)	µg/kgds	[conform AS3020: 1.2.1]	< 1.0	< 1.0
Q PCB nr. 52 (6)	µg/kgds		< 1.0	< 1.0
Q PCB nr.101 (6)	µg/kgds		< 1.0	< 1.0
Q PCB nr.118 (6)	µg/kgds		< 1.0	< 1.0
Q PCB nr.138 (6)	µg/kgds		< 1.0	< 1.0
Q PCB nr.153 (6)	µg/kgds		< 1.0	< 1.0
Q PCB nr.180 (6)	µg/kgds		< 1.0	< 1.0
- Som PCB's (6)	µg/kgds		< 6.0	< 6.0
- Som PCB's (6) (factor0,7)	µg/kgds		4.2	4.2
- Som PCB's (7)	µg/kgds		< 7.0	< 7.0
- Som PCB's (7) (factor0,7)	µg/kgds		4.9	4.9

POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN

Q Naftaleen	mg/kgds	[conform AS3010: 1.2.9]	< 0.05	< 0.05
Q Fenantreen	mg/kgds		< 0.05	< 0.05
Q Antraceen	mg/kgds		< 0.05	< 0.05
Q Fluoranteen	mg/kgds		< 0.05	< 0.05
Q Benzof[an]traceneen	mg/kgds		< 0.05	< 0.05

(pagina: 1, zie volgende pagina)



SGS Nederland B.V. | Malledijk 18 | P.O. Box 200 | 3200 AE Spijkenisse | The Netherlands | t +31 (0)181 69 33 33 | f +31 (0)181 62 35 66 | www.sgs.com

R.C. Rotterdam No. 24226722

Member of the SGS Group (Société Générale de Surveillance)

All orders are executed only in accordance with the latest version of our conditions filed at the Rotterdam District Court or the General Cargo Survey and Inspection Conditions, last version, filed at the Rotterdam District Court and at the Chamber of Commerce in Rotterdam. Upon request the conditions will be sent to you.

ANALYSE RAPPORT 200903000294

Opdrachtgever : Sigma Bouw en Milieu
Omschrijving : Oosteinde naast 56, P409, Nieuwleusen

Referentie : 09-M4700
E-Lims order nr : SE100602

Monsteromschrijvingen :
1 : MM1: 1(0.0-50.0) 2(0.0-50.0) 3(0.0-50.0) 4(0.0-50.0) 5(0.0-50.0) 6(0.0-50.0) 7(0.0-50.0) 8(0.0-50.0) (Grond)
2 : MM2: 1(50.0-100.0) 1(100.0-150.0) 1(150.0-200.0) 2(50.0-100.0) 2(100.0-150.0) 2(150.0-200.0) (Grond)

Monstercode	1	2
Monstername datum	04/03/2009	04/03/2009

Parameter	Eenheid	Methode	1	2
Q Chryseen	mg/kgds		< 0.05	< 0.05
Q Benzo[k]fluoranteen	mg/kgds		< 0.05	< 0.05
Q Benzo[a]pyreen	mg/kgds		< 0.05	< 0.05
Q Benzo[ghi]peryleen	mg/kgds		< 0.05	< 0.05
Q Indeno[123cd]pyreen	mg/kgds		< 0.05	< 0.05
PAK's tot. 10 (VROM)	mg/kgds		< 0.5	< 0.5
PAK's tot. 10 (factor0,7)	mg/kgds		0.35	0.35

FRACTIE ANALYSES

Q < 2 µm	gew%ds	[conform NEN 5753]	1.2
----------	--------	--------------------	-----


K.J. Vuurmans
Laboratorium manager

Het analyserapport kan alleen gebruikt worden binnen de specifieke context van de opdracht en is alleen geldig voor de geanalyseerde monsters. Rapporten dienen steeds in hun geheel en in de context ervan te worden voorgelegd en/of te worden vermeld. SGS Nederland B.V., kan niet aansprakelijk gesteld worden voor fouten of verandering van de resultaten, gedurende of na elektronische versturing of versturing per fax. Alleen het originele getekende rapport is bindend. Prestatiekenmerken van geaccrediteerde verrichtingen zijn opvraagbaar. Testen gemarkeerd met een "Q" zijn uitgevoerd onder RvA accreditatie (L092). Het laboratorium is erkend voor het uitvoeren van analyses zoals genoemd in SIKB-protocollen 3010, 3020, 3030, 3040, 3050, 3110, 3120, 3130, 3140 en 3150.

In bijlage 1 is informatie vermeld over de houdbaarheid en conserveringsaspecten van de aangeleverde monsters. Indien er in het analyserapport resultaten met een * gemarkeerd zijn treft u een toelichting aan in bijlage 2.

's-Gravenpolder, 12/03/2009

ANALYSE RAPPORT 200903000294

Opdrachtgever : Sigma Bouw en Milieu
Omschrijving : Oosteinde naast 56, P409, Nieuwleusen
Referentie : 09-M4700
E-Lims order nr : SE100602

Houdbaarheids- & conserveringsopmerkingen

Alle monsters zijn correct geconserveerd en binnen de houdbaarheidstermijnen bij het laboratorium aangeleverd.

(pagina: 1, laatste pagina)

Chromatogram

Sample Name : 200903000294001

Sample # : 001

Page 1 of 1

FileName : \\NLOT006\data\Glc\IS-GC14\2009-03\mo-14-0302-280-20090308-122913.raw

Date : 3/8/2009 12:29:42

Method : minoil pe

Time of Injection : 3/7/2009 19:53:57

Start Time : 0.00 min

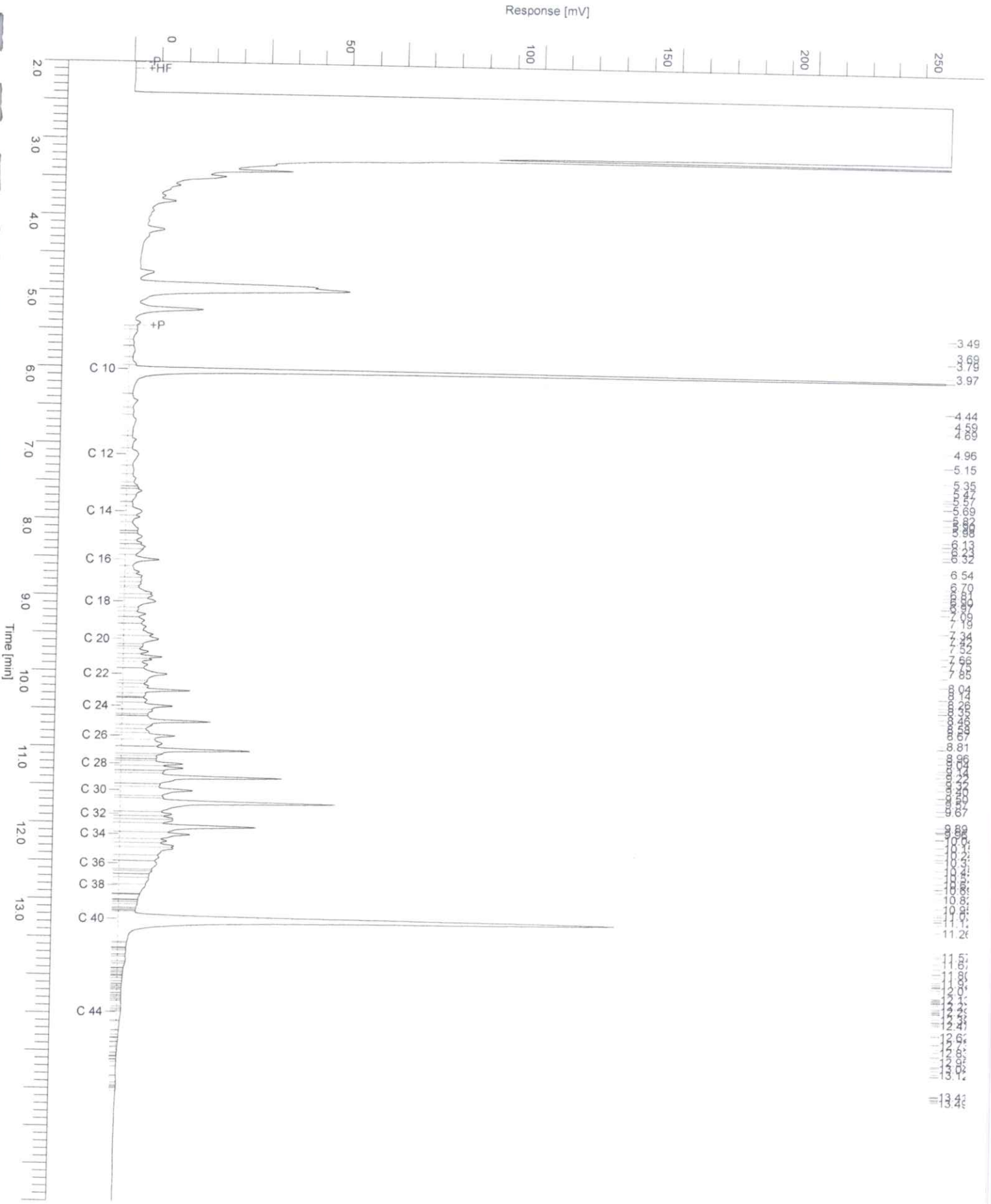
End Time : 15.00 min

Low Point : 0.00 mV

High Point : 300.00 mV

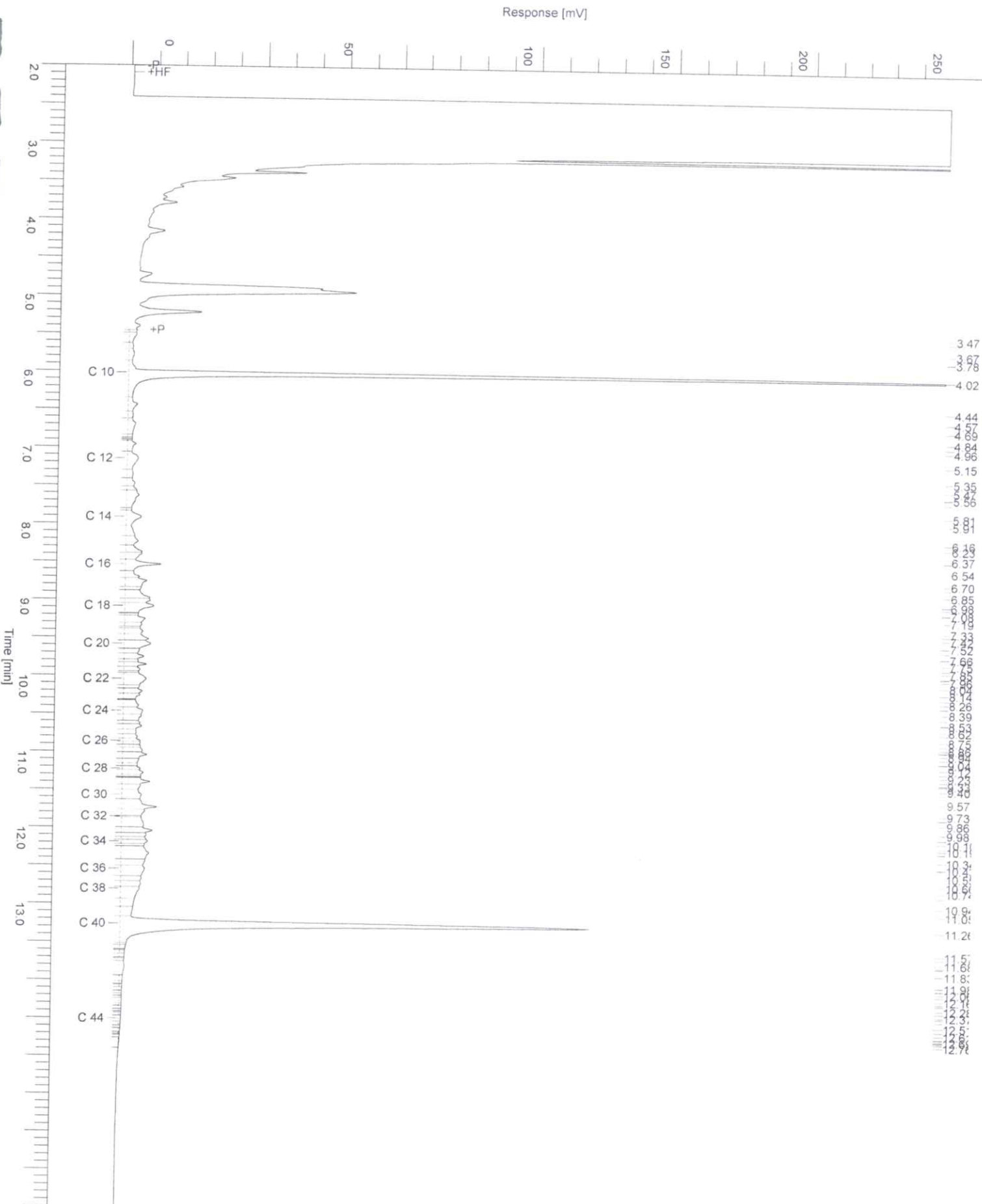
Plot Offset : 0.00 mV

Plot Scale : 300.0 mV



Chromatogram

Sample Name : 200903000294002 Sample # : 001 Page 1 of 1
 FileName : \\NLOT006\data\Glc\IS-GC 14\2009-03\mo-14-0302-281-20090308-122950.raw
 Date : 3/8/2009 12:30:20
 Method : minoil pe Time of Injection : 3/7/2009 20:17:00
 Start Time : 0.00 min End Time : 15.00 min Low Point : 0.00 mV High Point : 300.00 mV
 Plot Offset: 0.00 mV Plot Scale: 300.0 mV



Aflever/bezoek adres
 Spoorstraat 12
 Postbus 78
 4430 AB 's-Gravenpolder
 Nederland
 Tel (0113)-319 200
 Fax (0113)-319 299

Sigma Bouw en Milieu

Phileas Foggestraat 153
 7825 AW Emmen
 Nederland

's-Gravenpolder, 19/03/2009

ANALYSE RAPPORT 200903000927

Opdrachtgever : Sigma Bouw en Milieu
 Omschrijving : Oosteinde naast 56, P409, Nieuwleusen

Referentie : 09-M4700
 E-Lims order nr : SE100632

Monsteromschrijvingen : 1 : Pb 1: (150.0-250.0)

(Grondwater)

Monstercode : 1
 Monstername datum : 16/03/2009

Parameter Eenheid Methode

Analyse conform AS3000

x

ZWARE METALEN

Parameter	Eenheid	Methode	Waarde
Q Barium	µg/l	[conform NEN 6966/C1]	130
Q Cadmium	µg/l	[conform NEN 6966/C1]	< 0.80
Q Cobalt	µg/l	[conform NEN 6966/C1]	< 5.0
Q Koper	µg/l	[conform NEN 6966/C1]	< 15
Q Kwik	µg/l	[conform NEN 6445]	< 0.050
Q Lood	µg/l	[conform NEN 6966/C1]	< 15
Q Molybdeen	µg/l	[conform NEN 6966/C1]	< 3.6
Q Nikkel	µg/l	[conform NEN 6966/C1]	< 15
Q Zink	µg/l	[conform NEN 6966/C1]	< 60

VLUCHTIGE GECHLOOREERDE VERBINDINGEN

Parameter	Eenheid	Methode	Waarde
Q Dichloormethaan	µg/l	[cons. SIKB3001 ana. NEN-EN-ISO 15680]	< 0.20
Q Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l		< 0.60
Q Tetrachloormethaan	µg/l		< 0.10
Q 1,1-Dichloorethaan	µg/l		< 0.60
Q 1,2-Dichloorethaan	µg/l		< 0.60
Q 1,1,1-Trichloorethaan	µg/l		< 0.10
Q 1,1,2-Trichloorethaan	µg/l		< 0.10
Q 1,1-Dichlooretheen	µg/l		< 0.10
Q Cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l		< 0.10
Q Trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l		< 0.10
- Som 1,2-Dichlooretheen	µg/l		< 0.20
- Som 1,2-Dichlooretheen (factor 0,7)	µg/l		0.14
Q Trichlooretheen	µg/l		< 0.60
Q Tetrachlooretheen	µg/l		< 0.10
1,1-Dichloorpropaan	µg/l		< 0.30
1,2-Dichloorpropaan	µg/l		< 0.30
1,3-Dichloorpropaan	µg/l		< 0.30
- Som Dichloorpropaan	µg/l		< 0.90
- Som Dichloorpropaan (factor 0,7)	µg/l		0.63
Q Vinylchloride	µg/l		< 0.10

VLUCHTIGE AROMATISCHE VERBINDINGEN

Parameter	Eenheid	Methode	Waarde
Q Benzeen	µg/l	[cons. SIKB3001 ana. NEN-EN-ISO 15680]	< 0.20
Q Toluen	µg/l		< 0.30
Q Ethylbenzeen	µg/l		< 0.30
Q o-Xyleen	µg/l		< 0.10
Q m- + p-Xylenen	µg/l		< 0.20
- Som Xylenen	µg/l		< 0.30
- Som Xylenen (factor 0,7)	µg/l		0.21
Q Naftaleen	µg/l		< 0.050
Q Styreen	µg/l		< 0.30

(pagina: 1, zie volgende pagina)



ANALYSE RAPPORT 200903000927

Opdrachtgever : Sigma Bouw en Milieu
Omschrijving : Oosteinde naast 56, P409, Nieuwleusen

Referentie : 09-M4700
E-Lims order nr : SE100632

Monsteromschrijvingen : 1 : Pb 1: (150.0-250.0)

(Grondwater)

Monstercode : 1
Monstername datum : 16/03/2009


Parameter Eenheid Methode

VLUCHTIGE GEBROMEERDE VERBINDINGEN

Tribroommethaan (Bromoform) µg/l < 0.60

MINERALE OLIEN

Q Totaal C-10 - C-40	mg/l	[cons. SIKB3001 ana. NEN-EN-ISO 9377-2]	< 0.10
Fractie C-10 - C-12	mg/l		< 0.025
Fractie C-12 - C-22	mg/l		< 0.025
Fractie C-22 - C-30	mg/l		< 0.025
Fractie C-30 - C-40	mg/l		< 0.025


K.J. Vuurmans
Laboratorium manager

Het analyserapport kan alleen gebruikt worden binnen de specifieke context van de opdracht en is alleen geldig voor de geanalyseerde monsters. Rapporten dienen steeds in hun geheel en in de context ervan te worden voorgelegd en/of te worden vermeld. SGS Nederland B.V., kan niet aansprakelijk gesteld worden voor fouten of verandering van de resultaten, gedurende of na elektronische versturing of versturing per fax. Alleen het originele getekende rapport is bindend. Prestatiekenmerken van geaccrediteerde verrichtingen zijn opvraagbaar. Testen gemarkeerd met een "Q" zijn uitgevoerd onder RvA accreditatie (L092). Het laboratorium is erkend voor het uitvoeren van analyses zoals genoemd in SIKB-protocollen 3010, 3020, 3030, 3040, 3050, 3110, 3120, 3130, 3140 en 3150.

In bijlage 1 is informatie vermeld over de houdbaarheid en conserveringsaspecten van de aangeleverde monsters. Indien er in het analyserapport resultaten met een * gemarkeerd zijn treft u een toelichting aan in bijlage 2.

(pagina: 2, laatste pagina)



's-Gravenpolder, 19/03/2009

ANALYSE RAPPORT 200903000927

Opdrachtgever : Sigma Bouw en Milieu
Omschrijving : Oosteinde naast 56, P409, Nieuwleusen
Referentie : 09-M4700
E-Lims order nr : SE100632

Houdbaarheids- & conserveringsopmerkingen

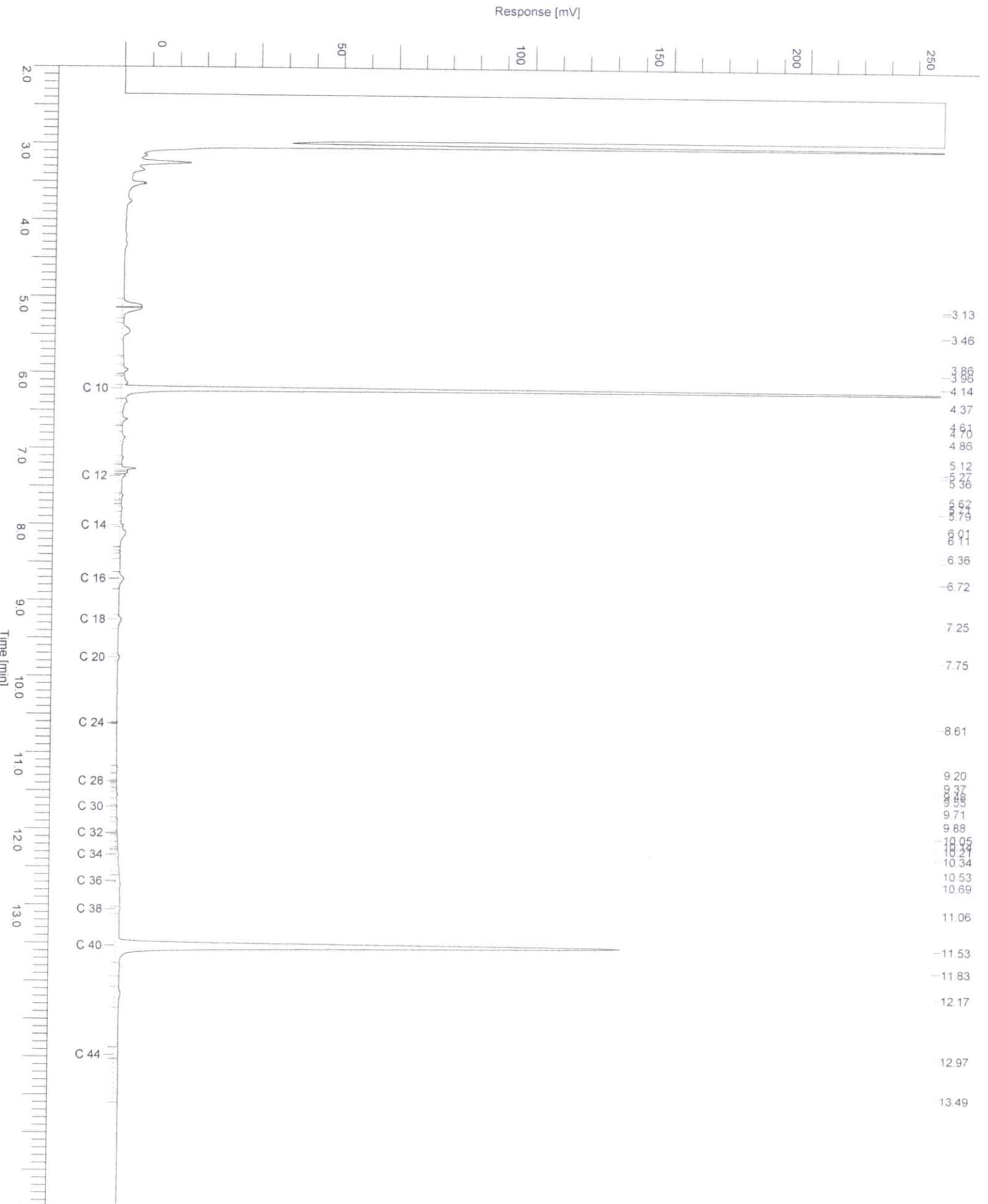
Er zijn verschillen met de richtlijnen geconstateerd die de betrouwbaarheid van de resultaten in dit analyserapport kan hebben beïnvloed.

Monster nummer: 1 Monsteromschrijving: Pb 1: (150.0-250.0)
- Gehele monster
Het aangeboden grondwatermonster voor de metaalanalyse
bevatte bezinksel.

(pagina: 1, laatste pagina)

Chromatogram

Sample Name : 200903000927001 Sample # : 001 Page 1 of 1
File Name : \\NLOT006\data\Glc\ls-gc34\2009-03\mo-34-0316-142-20090319-094304.raw
Date : 3/19/2009 09:43:22
Method : min olie pe Time of Injection: 3/19/2009 05:47:20
Start Time : 0.00 min End Time : 15.00 min Low Point : 0.00 mV High Point : 300.00 mV
Plot Offset: 0.00 mV Plot Scale: 300.0 mV



BIJLAGE 5 WETTELIJK TOETSINGSKADER

Toetsingswaarden grond(gehaltenes in mg/kg d.s.) berekend op basis van organische stof en lutumgehaltenes

Lutum % (m/m d.s.)	25,0		
Organische stof % (m/m)	10,0		
	Achtergrond- waarde	Tussen- waarde	Interventie- waarde
Cadmium (Cd)	0,6	6,8	13
Koper (Cu)	40	115	190
Nikkel (Ni)	35	68	100
Lood (Pb)	50	290	530
Zink (Zn)	140	430	720
Kwik (Hg)	0,15	2,1	4
Barium (Ba)	190	555	920
Cobalt (Co)	15	103	190
Molybdeen (Mo)	1,5	96	190
Benzeen	0,20	0,7	1,1
Tolueen	0,20	16	32
Ethylbenzeen	0,20	55	110
Xylenen	0,5	9	17
Styreen	0,25	43	86
PCB's (som 7)	0,002	0,51	1
Minerale olie (GC) totaal	190	2595	5000
PAK's Totaal VROM (10)	1,5	21	40

Achtergrondinformatie berekeningen

De achtergrond-, tussenwaarde- en interventiewaarden voor grondmonsters worden berekend op basis van het humus- (organische stof) en lutum- (fractie minerale bodemdeeltjes < 2 um) gehalte, vanwege de adsorptieve eigenschappen van deze parameters. De relaties zijn vastgelegd in zogenaamde bodemtype-correctiefactoren. Voor organische stoffen (zoals minerale olie en polycyclische aromatische koolwaterstoffen – PAK's) is alleen het organische stofgehalte van belang.

Berekeningen interventiewaarden grond:

Voor organische parameters: $I(b) = I(s) * \frac{\% \text{ organische stof}}{10}$

Voor anorganische parameters: $I(b) = I(s) * \frac{A + (B * \% \text{ lutum}) + C * \% \text{ organische stof}}{A + (B * 25) + (C * 10)}$

waarbij: I(b) = berekende interventiewaarde

I(s) = interventiewaarde standaardbodem (25% lutum en 10% organische stof)

A, B en C zijn stofafhankelijke constanten :

Stofnaam	A	B	C
Arsen	15	0,4	0,4
Cadmium	0,4	0,007	0,021
Chroom	50	2	0
Koper	15	0,6	0,6
Kwik	0,2	0,0034	0,0017
Lood	50	1	1
Nikkel	10	1	0
Zink	50	3	1,5

Berekeningen achtergrondwaarden grond:

Voor toepassing van de bodemtypecorrectie bij achtergrondwaarden wordt in bovenstaande formules interventiewaarde -I(b) en I(s)- vervangen door achtergrondwaarde -AW(b) en AW(s)-.

Toetsingswaarden grondwater (gehalten in µg/l)

	Streef- waarde	Tussen- waarde	Interventie- waarde	eenheid
Cadmium (Cd)	0,4	3,2	6,0	µg/l
Koper (Cu)	15	45	75	µg/l
Nikkel (Ni)	15	45	75	µg/l
Lood (Pb)	15	45	75	µg/l
Zink (Zn)	65	433	800	µg/l
Kwik (Hg)	0,05	0,2	0,3	µg/l
Barium (Ba)	50	338	625	µg/l
Cobalt (Co)	20	60	100	µg/l
Molybdeen (Mo)	5	153	300	µg/l
Benzeen	0,2	15	30	µg/l
Ethylbenzeen	4,0	77	150	µg/l
Tolueen	7,0	504	1.000	µg/l
Xylenen	0,2	35	70	µg/l
Naftaleen	0,01	35	70	µg/l
Styreen	6,0	153	300	µg/l
Dichloormethaan	0,01	500	1.000	µg/l
Trichloormethaan (chloroform)	6	203	400	µg/l
Tetrachloormethaan (tetra)	0,01	5	10	µg/l
Trichlooretheen (tri)	24	262	500	µg/l
Tetrachlooretheen (per)	0,01	20	40	µg/l
1,1-Dichloorethaan	7	454	900	µg/l
1,2-Dichloorethaan	7	204	400	µg/l
1,1,1-Trichloorethaan	0,01	150	300	µg/l
1,1,2-Trichloorethaan	0,01	65	130	µg/l
1,2-Dichlooretheen (cis en trans)	0,01	10	20	µg/l
Monochloorbenzeen	7	94	180	µg/l
Dichloorbenzenen (som)	3	27	50	µg/l
Chloorbenzenen (som)			-	µg/l
Tribroommethaan (bromoform)			630	µg/l
Minerale olie (GC) totaal	50	325	600	µg/l

Verklaring van onafhankelijkheid voor de kritische functie:

“veldwerk t.b.v. milieuhygiënisch bodemonderzoek”

“milieukundige verificatie van bodemsanering”

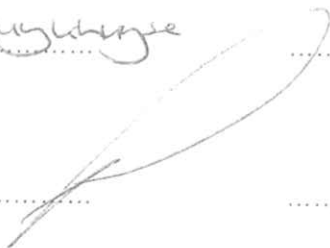
Hierbij verklaren de navolgend genoemde veldwerkers / milieukundig begeleiders het veldwerk / de verificatie op de locatie :

te : Ennen
op (datum) : 23-03-09

conform de eisen van de BRL SIKB 2000 / BRL SIKB 6000 te hebben uitgevoerd, onafhankelijk van de opdrachtgever en/of eigenaar (zijnde degene die een persoonlijk of zakelijk recht heeft op de bodem / locatie).

Naam geregistreerde veldwerker(s)/MKB'ers Handtekening geregistreerde veldwerker(s)/MKB'ers

A.D.M. v. Wuytchegge






Bijlage 7 Verkennend milieukundig bodemonderzoek Oosteinde 56-58

Onderwerp: **verkennend milieukundig bodemonderzoek
Oosteinde nr. 56-58 te Nieuwleusen**
Projectnummer: **07-M4019**
Opdrachtgever: **dhr. W. Broek**
Datum: **13 december 2007**

Auteur	Paraaf	Gecontroleerd door	Paraaf	Datum	Status
Ing. A.D.M. van Wuykhuyse		Ing. M.J.A. van Wuykhuyse		13 december 2007	Definitief

onderwerp **verkennd milieukundig bodemonderzoek**
Oosteinde nr. 56-58 te Nieuwleusen
 datum 13 december 2007
 projectnummer 07-M4019

in opdracht van dhr. W. Broek
 De Steenkamp nr. 127
 3871 VW Voorthuizen
 uitgevoerd door Sigma Bouw & Milieu
 Phileas Foggstraat 153
 7825 AW Emmen
 tel: (0591) 659128
 fax:(0591) 659325

 <p>ISO 9001 GECERTIFICEERD DNV Certification BV MGMT. SYS. RvA C-D24</p>	Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens de norm NEN-EN-ISO 9001:2000, het uitvoeren van milieukundige bodemonderzoeken en geotechnische onderzoeken
 <p>BRL SIKB 1000 GECERTIFICEERD DNV Certification BV PRODUCTEN RvA C-312</p>	Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens "Beoordelingsrichtlijn voor het procescertificaat Monsterneming Bouwstoffenbesluit SIKB 1000 VKB protocol 1001: Monsterneming grond voor partijkeuringen"
 <p>BRL SIKB 2000 GECERTIFICEERD DNV Certification BV PRODUCTEN RvA C-312</p>	Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens "Beoordelingsrichtlijn voor het procescertificaat Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek SIKB 2000 VKB protocollen 2001 en 2002"

INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Aanleiding van het verkennend milieukundig bodemonderzoek	4
1.3	Doel van het onderzoek	4
1.4	Referentiekader van het onderzoek	4
1.5	Opbouw van het rapport	4
2	VOORONDERZOEK	5
2.1	Situatie- en locatiegegevens	5
2.2	Historische gegevens	6
2.3	Regionale geologie, bodemopbouw en geohydrologie	7
2.4	Hypothese	8
3	VELDONDERZOEK	9
3.1	Uitvoering van het veldonderzoek	9
3.2	Resultaten van het veldonderzoek	10
4	CHEMISCH-ANALYTISCH ONDERZOEK	12
4.1	Onderzoeksprogramma chemisch-analytisch onderzoek	12
4.2	Toetsingscriteria grond en grondwater	13
4.3	Analyseresultaten en interpretatie	14
4.3.1	Grond	14
4.3.2	Grondwater	16
5	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	18
	Aanbevelingen	19
	Algemeen	19
	LITERATUURLIJST	20
	COLOFON	21

BIJLAGEN

1. Topografisch overzicht (1:50.000)
2. Onderzoekslocatie met boorplan (1:500)
3. Boorbeschrijvingen
4. Analysecertificaten SGS BV
5. Wettelijk toetsingskader en achtergrondinformatie rekenmethode streef- en interventiewaarden

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In opdracht van dhr. W. Broek is in november/december 2007 door Sigma Bouw & Milieu een verkennd milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie aan het Oosteinde nr. 56-58 te Nieuwleusen (gemeente Dalfsen).

De plaats en situering van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 1 en 2.

In dit onderzoek worden allereerst de locatiegegevens, de historische gegevens ofwel het bodemgebruik in het verleden evenals de resultaten van eventuele voorgaande bodemonderzoeken besproken. Vervolgens wordt de bodemopbouw, geologie en geohydrologie besproken. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is een onderzoekshypothese opgesteld. Het verdere onderzoek is op basis van deze hypothese uitgevoerd.

De onderzoeksresultaten worden geïnterpreteerd. Aan de hand van de interpretatie van de onderzoeksresultaten wordt een eindconclusie geformuleerd.

kwaliteitsborging:

Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens de norm NEN-EN-ISO 9001:2000.

De veldwerkzaamheden van Sigma Bouw & Milieu worden verricht onder het procescertificaat BRL SIKB 2000 (Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek) conform de protocollen 2001 en 2002. Sigma Bouw & Milieu verklaart bij deze volledig onafhankelijk te zijn in de uitvoering van het onderzoek en op geen enkele wijze gerelateerd te zijn aan de eigenaar van het te onderzoeken terrein.

1.2 Aanleiding van het verkennd milieukundig bodemonderzoek

Aanleiding tot de uitvoering van dit verkennd milieukundig bodemonderzoek vormt de wens inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van de bodem in verband met een voorgenomen eigendomsoverdracht van de onderzoekslocatie.

1.3 Doel van het onderzoek

Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Daarnaast dient inzicht verkregen te worden in hoeverre het voormalige dan wel huidige bodemgebruik van de locatie heeft geleid tot verontreiniging.

Aan de hand van de onderzoeksresultaten kan een milieuhygiënische beoordeling worden gegeven ten aanzien van de beoogde c.q. de toekomstige gebruiksmogelijkheden van de locatie.

Indien uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er sprake is van bodemverontreiniging zal worden beoordeeld of vervolgonderzoek noodzakelijk geacht wordt.

1.4 Referentiekader van het onderzoek

Teneinde de kwaliteit van de grond op de onderhavige locatie juist in te schatten is de onderzoeksopzet van het bodemonderzoek gebaseerd op de onderzoeksstrategie voor verkennd bodemonderzoek, onderzoeksnorm NEN 5740 (literatuur 1).

1.5 Opbouw van het rapport

In het voorliggende rapport komen de volgende aspecten aan de orde:

- vooronderzoek, (hoofdstuk 2)
- veldonderzoek, (hoofdstuk 3)
- chemisch-analytisch onderzoek, (hoofdstuk 4)
- conclusies en aanbevelingen, (hoofdstuk 5).

2 VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek wordt voorafgaand aan het feitelijke onderzoek (veld- en chemisch-analytisch onderzoek) uitgevoerd. Het vooronderzoek omvat het verzamelen van informatie over het vroegere en huidige gebruik van de onderzoekslocatie en de omgeving, onder meer gericht op het vinden van mogelijke bronnen van bodembelasting. Het vooronderzoek richt zich tevens op informatie omtrent de bodemgesteldheid en geohydrologie van de onderzoekslocatie.

De uitwerking van het vooronderzoek is gebaseerd op de leidraad bij het uitvoeren van verkennend, oriënterend en nader bodemonderzoek, onderzoeksnorm NVN 5725 (literatuur 9).

Het vooronderzoek is behoudens financieel en juridische aspecten op basisniveau uitgevoerd.

2.1 Situatie- en locatiegegevens

De onderzoekslocatie is gelegen aan het Oosteinde nr. 56-58 te Nieuwleusen (gemeente Dalfsen). De onderzoekslocatie bevindt zich ten oosten, aan de rand van de bebouwde kom, van Nieuwleusen.

De topografische ligging van de locatie is x-coördinaat 216,890 en y-coördinaat 510,100.

De topografische ligging van de locatie is weergegeven in bijlage 1.

De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als sectie P, nr. 408, kadastrale gemeente Nieuwleusen. De onderzoekslocatie betreft een deel van het perceel gelegen aan het Oosteinde nr. 56-58 te Nieuwleusen.

Op de locatie bevindt zich een bestaand woonhuis, een bakhuis en diverse schuren.

De bijgebouwen zijn voorzien van betonverhardingen.

Het onbebouwde deel van de locatie is grotendeels onverhard (weiland en tuin). Ten oosten van de woning loopt een met asfalt verharde oprit.

Het onderhavige onderzoek heeft betrekking gehad op een terreindeel rondom de bestaande woning met een totaal oppervlak van ca. 1.500 m².

De gehele locatie Oosteinde nr. 56-58 heeft een oppervlakte van meer dan 1.500 m².

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich woningen en agrarische percelen aan de rand van de bebouwde kom.

Aan de noordzijde grenst de locatie aan het Oosteinde en een tegenovergelegen woning (Oosteinde nr. 43).

Aan de oostzijde grenst de locatie aan de Paltheweg en naastgelegen agrarische percelen.

Aan de zuid- en westzijde grenst de locatie aan naast- en achtergelegen agrarische percelen.

2.2 Historische gegevens

Om inzicht te verkrijgen in de activiteiten die in het verleden op het terrein hebben plaatsgevonden en de hieraan gerelateerde, mogelijke, verdachte deellocaties, is een historisch onderzoek uitgevoerd.

De hieronder vermelde historische gegevens zijn ontleend aan gegevens die door de opdrachtgever zijn verstrekt alsmede gegevens uit het milieuarchief van de gemeente Dalfsen.

De historische gegevens hebben betrekking op de terreinsituatie en voormalige activiteiten op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving.

Bodemgebruik in het heden en verleden:

- De onderzoekslocatie betreft een deel van het perceel gelegen aan de Oosteinde nr. 56-58 te Nieuwleusen.
Op de locatie bevindt zich een bestaand woonhuis, een bakhuis en diverse schuren.
De bijgebouwen zijn voorzien van betonverhardingen.
Het onbebouwde deel van de locatie is grotendeels onverhard (weiland en tuin). Ten oosten van de woning loopt een met asfalt verharde oprit.
Het onderhavige onderzoek heeft betrekking gehad op een terreindeel rondom de bestaande woning met een totaal oppervlak van ca. 1.500 m².
- Op de locatie was voor zover bekend in het verleden als kleinschalig agrarisch bedrijf in gebruik.
- T.b.v. de locatie zijn voor zover bekend geen milieuvergunningen verleend.
- In het dossier van de Kamer van Koophandel zijn geen gegevens bekend.
- Voor zover bekend bevinden zich- en hebben zich in het verleden op onderzoekslocatie geen boven- of ondergrondse brandstoftanks bevonden. Gegevens omtrent (voormalige) boven- of ondergrondse brandstoftanks zijn niet bekend.
- Voor zover bekend hebben in het verleden op de locatie geen potentieel bodembedreigende activiteiten (verbranding afval, opslag van gevaarlijke stoffen etc.) plaatsgevonden.
- Voor zover bekend hebben in het verleden op de locatie geen potentieel bodembedreigende calamiteiten plaatsgevonden.
- Voor zover bekend hebben in het verleden t.p.v. de locatie geen sloten/greppels gelopen welke opgevuld zijn met gebiedsvreemd dempingsmateriaal.
- Voor zover bekend is er in het verleden t.p.v. de locatie geen gebiedsvreemde grond (ophogingen) opgebracht.
- Uit het milieu-archief van de gemeente Dalfsen zijn geen nadere relevante gegevens betreffende de onderzoekslocatie bekend.

Bodemonderzoeken in het verleden

- Voor zover bekend zijn er in het verleden op de locatie geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

2.3 Regionale geologie, bodemopbouw en geohydrologie

geologie en bodemsamenstelling

De ondiepe geologie in het onderzoeksgebied is afgeleid van de Grondwaterkaart van Nederland, Overijsselse Vecht, kaartblad 21 oost en 22 west en 22 oost en 23 west. (TNO/DGV 1976).

Hoewel de dikte van de verschillende lagen van plaats tot plaats kan variëren is de volgorde van de aangetroffen lagen in het onderzoeksgebied constant.

De lithostratigrafie wordt in het onderstaande beschreven.

De bovenste laag, de deklaag, (ca. 3 m+NAP) is in het boven Holoceen afgezet. De holocene veenafzettingen zijn in het gebied Emmen slechts plaatselijk aanwezig, alleen in beekdalen.

De bovenste laag, het holocene pakket, is van plaats tot plaats zeer wisselend van opbouw.

Het holocene-pakket bestaat voornamelijk uit afzettingen van de formatie van Drenthe en Twente.

De formatie van Drenthe bestaat voornamelijk uit keileem alsmede uit fijne tot grove zanden.

De formatie van Twente bestaat uit fluvioperiglaciale zanden en beekzanden, bestaande uit matig fijn tot matig grof, soms lemig, zand. Plaatselijk komen gyttalaagjes en grindafzetting

(Scandinavisch materiaal) voor. Plaatselijk komen, door de wind afgezette, dekzanden voor, het betreft zeer fijne tot matig fijne, leemarme zanden.

De deklaag heeft een dikte welke varieert van enkele decimeters tot ca. 20 meter (nabij het Hunzedal).

Onder de deklaag bevindt zich een fijne tot matig fijne zandlaag bestaande uit afzettingen van de formaties van Peelo en Eindhoven. Deze fijne zandlaag heeft een dikte van ca. 30 meter.

De formatie van Peelo bestaat uit fijne soms sterk lemige zanden met weinig klei.

De formatie van Eindhoven bestaat voornamelijk uit eolische fijne tot zeer fijne zanden met plaatselijk grind, leem en veen.

Op grotere diepte, van ca. 20 m-NAP tot 60 m-NAP bevinden zich matig fijne tot grove zanden behorende tot de formatie van Urk. Plaatselijk is, vooral in het oosten, in dit pakket Cromer-klei afgezet.

geohydrologie

Voor de beschrijving van de geohydrologie in het onderzoeksgebied is gebruik gemaakt van de Grondwaterkaart van Nederland, Overijsselse Vecht, kaartblad 21 oost en 22 west en 22 oost en 23 west (TNO/DGV 1976).

De geschematiseerde geohydrologische opbouw is gebaseerd op lithologische-, hydrochemische- en geofysische gegevens.

Gezien de beperkte verbreiding van scheidende lagen en aaneensluiting van de scheidende lagen, bestaan regionaal grote verschillen in de samenstelling en de dikte van de aanwezige watervoerende pakketten.

Het eerste watervoerend pakket is slechts plaatselijk als zelfstandig pakket te onderscheiden. In de meeste gevallen wordt het eerste watervoerende pakket tot het bovenste deel van het tweede en soms derde watervoerend pakket gerekend. Het eerste watervoerend pakket bestaat voornamelijk uit fijne tot grove zand (formatie van Twente).

Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van ca. 30 meter. De transmissiviteit, het doorlaatvermogen, van het pakket bedraagt ca. 2300 m²/dag.

Het tweede watervoerend pakket bestaat uit fijne tot matig fijne zanden (formaties Peelo en Eindhoven).

In tabel 2.1 is de geohydrologische opbouw weergegeven.

Tabel 2.1 Geohydrologische opbouw

diepte m-mv	beschrijving	formatie	Eenheid
0-20	slibhoudende fijne zanden, veen, keileem	Drenthe/Twente	Deklaag
20-115	fijn tot matig fijne zanden	o.a. Peelo Eindhoven	1 ^e +2 ^e +3 ^e watervoerend pakket
115-175	kleien en zanden	Urk /Harderwijk	3 ^e scheidende laag

De stromingsrichting van het grondwater is in dit onderzoek niet vastgesteld. Opgemerkt dient te worden dat de stromingsrichting van het grondwater beïnvloed kan worden door draine patroon, ligging van sloten, riolering, kabels, leidingen en funderingen.

2.4 Hypothese

Volgens de onderzoeksnorm NEN 5740 dient, m.b.t. de aanwezigheid van eventuele bodemverontreiniging, vooraf een onderzoekshypothese te worden opgesteld. De hypothese kan worden opgesteld op basis van bekende (historische) gegevens, uit de betrokken informatie kan blijken dat de onderzoekslocatie, vooraf, als "verdacht" of "onverdacht" wordt aangemerkt. Op basis van de historische informatie uit het vooronderzoek blijkt dat zich op betreffende onderzoekslocatie geen potentieel verdachte deellocaties bevinden.

De onderzoekslocatie wordt in eerste aanleg als milieukundig "onverdacht" aangemerkt. Op basis van deze hypothese is het bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd conform de bijbehorende onderzoeksstrategie, volgens NEN 5740, strategie voor onverdachte locaties (ONV) (literatuur 1).

Bij de toetsing van de hypothese wordt een enkele overschrijding van de streefwaarde geïnterpreteerd als "onverdachte locatie". Dit geldt vooral voor parameters welke van nature verhoogd aanwezig zijn en de streefwaarde overschrijden.

Puin- en verhardingsmateriaal op de onderzoekslocatie is in dit onderzoek visueel beoordeeld op de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal.

Opgemerkt dient te worden dat asbestanalyses geen deel uitmaken van uitgevoerde analyses in het kader van de NEN-5740.

Tevens dient opgemerkt te worden dat eventueel aanwezig puinmateriaal en/of (half)verhardingsmaterialen niet chemisch-analytisch zijn onderzocht.

3 VELDONDERZOEK

In dit hoofdstuk wordt het uitgevoerde veldwerkonderzoeksprogramma beschreven. Daarnaast worden de resultaten van het veldonderzoek weergegeven.

3.1 Uitvoering van het veldonderzoek

Het veldonderzoek is uitgevoerd onder procescertificaat BRL SIKB 2000 en conform de eisen uit de VBK-protocollen 2001 en 2002.

Het onderzoeksprogramma is ruimtelijk weergegeven in bijlage 2. In deze bijlage zijn alle geplaatste boringen geprojecteerd.

plaatsen van boringen en peilbuizen

Het uitvoeren van boringen, het plaatsen van de peilbuis en het nemen van grondmonsters heeft plaatsgevonden op 26 november 2007.

Het bemonsteren van het grondwater is conform NEN-5740 een week na plaatsing van de peilbuis op 04 december 2007 uitgevoerd.

Voorafgaand aan het plaatsen van boringen is een locatie-inspectie gehouden, hierbij zijn geen bijzonderheden aangetoond.

Alle geplaatste boringen zijn zodanig ruimtelijk verspreid over de onderzoekslocatie dat een representatieve indruk van de onderzoekslocatie wordt verkregen.

Alle boringen zijn uitgevoerd met behulp van een edelmanboor en geplaatst conform NPR 5741.

De positionering van alle boringen is weergegeven in bijlage 2.

In totaal zijn, gelijkmatig verdeeld, op de onderzoekslocatie acht boringen geplaatst. Alle boringen zijn doorgezet tot in de aanwezige deklaag (0.5 m-mv.) Vier boringen zijn doorgezet tot 1.3 m-mv, twee boringen zijn doorgezet tot 2.0 m-mv. Eén boring is doorgezet tot in het freatisch grondwater, deze boring is ten behoeve van de bemonstering van het grondwater, afgewerkt met een peilbuis, filtertraject van 1.3-2.3 m-mv.

De geplaatste peilbuis is opgebouwd uit 1 meter HDPE peilfilter omstort met filtergrind.

Het filtergrind zorgt voor een goede instroming van het grondwater in het filter, daarnaast voorkomt het dat het filter dichtslibt. Het peilfilter bevindt zich ca. 0.5 tot 1.0 meter beneden het grondwaterniveau.

Boven het peilfilter bevindt zich blinde HDPE opzetbuis, omstort met bentoniet (zweklei).

De zweklei dient ervoor te zorgen dat toestroming vanuit de bovengrond wordt voorkomen.

Peilbuizen zijn geplaatst conform NEN-5766.

monstername grond

Het vrijkomende bodemmateriaal is zintuiglijk beoordeeld op bodemkundige eigenschappen, o.a. de korrelgrootteverdeling (textuur), kleur en eventueel aanwezige verontreinigingskenmerken.

Na de zintuiglijke beoordeling is het bodemmateriaal in trajecten van 0.5 meter of per afwijkende bodemlaag bemonsterd.

Grondmonsters zijn genomen conform de eisen uit het VBK-protocol 2001.

monstername grondwater

Om een representatief grondwatermonster te verkrijgen is de peilbuis, na plaatsing en voor monstername, grondig (3 maal de inhoud van het peilfilter) afgepompt. Voorafgaand aan de bemonstering is de grondwaterstand t.o.v. het maaiveld ingemeten.

Grondwatermonsters zijn genomen conform uit de eisen uit het VBK-protocol 2002.

Tijdens de monstername van het grondwater is in het veld de zuurgraad (pH) en de elektrische geleidbaarheid (EGV) bepaald.

3.2 Resultaten van het veldonderzoek

Bodemopbouw

De boorprofielbeschrijvingen van alle verrichte boringen met bijbehorende zintuiglijke waarnemingen zijn grafisch uitgewerkt en opgenomen in bijlage 3.

In tabel 3.1 is op basis van de waarnemingen de lokale bodemopbouw beschreven.

Tabel 3.1 Lokale bodemopbouw

bodemlaag m-mv	hoofdbestanddeel	Toevoeging	kleur
0.0-0.5	zand	matig fijn, zwak humeus	bruin-grijs
0.5-2.3	zand	matig fijn	lichtgeel

Veldmetingen grondwater

De resultaten van de veldwaarnemingen van het grondwater zijn in tabel 3.2 weergegeven.

Tabel 3.2 veldwaarnemingen grondwater

Peilbuis	filtertraject m-mv	grondwaterstand m-mv	voorpompen liter	pH mol/liter	geleidingsvermogen µS/cm
1	2.3-3.3	0.86	10	7.23	120

Zintuiglijke waarnemingen

grond

Het bij de boringen vrijkomende bodemmateriaal is zintuiglijk beoordeeld op eventuele afwijkingen. De zintuiglijke waarnemingen zijn omschreven en grafisch weergegeven in bijlage 3. Op basis van zintuiglijke waarnemingen van het bodemmateriaal zijn geen bodemvreemde afwijkingen of bijmengingen aangetroffen welke duiden op een vorm van bodemverontreiniging.

asbest

Het aangetroffen monstermateriaal is zintuiglijk beoordeeld op de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. Op basis van zintuiglijke waarnemingen is geen asbestverdacht materiaal aangetoond. Opgemerkt dient te worden dat geen asbestanalyses van grond en/of puin e.d. hebben plaatsgevonden. Asbestanalyses maken geen deel uit van verkennend bodemonderzoek in het kader van de NEN-5740.

Tevens wordt opgemerkt dat de zintuiglijke beoordeling op asbest niet is uitgevoerd op basis van NEN-5707 (asbestonderzoek in grond) en/of NEN-5897 (monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat).

Alleen een asbestonderzoek volgens P2018 /NEN-5707 geeft meer zekerheid omtrent de aanwezigheid van asbest in de bodem.

Tevens wordt opgemerkt dat de chemische samenstelling van eventueel aanwezig verhardingsmateriaal niet in dit onderzoek is onderzocht.

grondwater

Het bemonsterde grondwater vertoonde geen zintuiglijk waarneembare afwijkingen.

4 CHEMISCH-ANALYTISCH ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de uitvoering, het toetsingskader en de resultaten van de chemische analyses besproken. Vervolgens worden de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek geïnterpreteerd

Het chemisch onderzoek van grond is uitgevoerd door het NEN-EN-ISO 17025 geaccrediteerde milieulaboratorium van SGS BV.

Alle analyses van grondmonsters zijn geanalyseerd volgens het accreditatieschema AS3000.

4.1 Onderzoeksprogramma chemisch-analytisch onderzoek

grond

Teneinde een indruk te krijgen van de algemene kwaliteit van de grond worden de grondmonsters, welke tijdens het veldonderzoek zijn genomen, in het laboratorium met elkaar gemengd tot grondmengmonsters.

Van het totaal aantal genomen grondmonsters op de locatie zijn twee grond(meng)monsters samengesteld en geanalyseerd.

grondwater

Uit de geplaatste peilbuis is een grondwatermonster genomen en geanalyseerd.

In onderstaande tabel 4.1 wordt de samenstelling van de grondmengmonsters, grondwatermonsters, de monsternamediepte en de uitgevoerde analyses weergegeven.

Tabel 4.1 Analyse-schema

Monstercode	boringnummer(s)	diepte (m-mv)	zintuiglijke waarneming	analysepakket
grond				
MM1	1 t/m 8	0.0-0.5 m-mv	-	NEN-grond ⁽¹⁾ +AS3000
MM2	1 + 2	0.5-2.0 m-mv	-	NEN-grond ⁽¹⁾ +AS3000
grondwater				
1 (peilbuis)	1	1.3-2.3 m-mv	-	NEN-grondwater ⁽¹⁾

verklaring van de gebruikte afkortingen en codes:⁽¹⁾

NEN-grond	=	zware metalen, PAK (10-VROM), minerale olie (GC), EOX;
NEN-water	=	zware metalen, vluchtige aromaten (incl. naftaleen), VOH, chloorbenzenen.
Zware metalen	=	arseen (As)/cadmium (Cd)/chrom (Cr)/koper (Cu)/lood (Pb)/nikkel (Ni)/zink (Zn)/ kwik(Hg);
Vluchtige aromaten	=	Benzeen (B), Toluene (T), Ethylbenzeen (E), Xylenen (X), Naftaleen (N) (BTEXN);
EOX	=	Extraheerbare organische halogenen;
PAK	=	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen;
VOH	=	Vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen.

De conservering van grond- en grondwatermonsters is uitgevoerd conform SIKB protocol 3001 "conserveringsmethoden en conserveringstermijnen voor milieumonsters".

Alle analyses van grondmonsters zijn geanalyseerd volgens het accreditatieschema AS3000.

4.2 Toetsingscriteria grond en grondwater

Om de kwaliteit van de bodem en de mate van verontreiniging te kunnen beoordelen, zijn de analyseresultaten van grondmonsters getoetst aan toetsingswaarden behorende tot de "Circulaire streef- en interventiewaarde bodemsanering" (Staatscourant 39, 24 februari 2000), literatuur 5.

De getalswaarde van de streef- en interventiewaarden is voor bepaalde stoffen afhankelijk van de aangetroffen grondsoort en wordt berekend op basis van het lutum- en organische stof gehalte van de bodem.

In het onderstaande worden de drie toetsingswaarden kort toegelicht.

Streefwaarde:

De streefwaarde (S) geeft het niveau aan waarbij sprake is van duurzame bodemkwaliteit, de bodem is dan multifunctioneel. In geval van bodemverontreiniging geven de streefwaarden het niveau aan dat bereikt moet worden om de functionele eigenschappen, die de bodem heeft voor mens, dier of plant, volledig te herstellen.

Bij overschrijding van de streefwaarde is er sprake van bodemverontreiniging.

Tussenwaarde:

De gemiddelde waarde van de streefwaarde en de interventiewaarde $(S+I)/2$, hierna te noemen 'tussenwaarde'(T), wordt gehanteerd om aan te geven dat bij overschrijding de kans aanwezig is dat er sprake is van een ernstige verontreiniging, ofwel dat nader onderzoek noodzakelijk is.

Een nader onderzoek wordt uitgevoerd indien er een vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Interventiewaarde:

De interventiewaarde (I) geeft aan dat bij overschrijding van deze waarde de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant en dier ernstig zijn verminderd of dreigen te worden verminderd.

Is er sprake van een ernstige bodemverontreiniging en wordt de interventiewaarde in meer dan 25 m³ grond of 100 m³ grondwater (bodenvolume) overschreden, dan kan er noodzaak zijn tot sanering.

De saneringsurgentie wordt bepaald door blootstellingsrisico's van mens, dier en plant en de verspreidingsrisico's van de betreffende stoffen (actuele risico's).

De interventiewaarden zijn gebaseerd op de risico's voor de volksgezondheid en het milieu (onderzoek RIVM).

Bij de beoordeling van bodemverontreiniging aan de hand van de genoemde toetsingswaarden spelen nog een aantal aspecten een rol. Rekening dient te worden gehouden met het feit dat de mobiliteit van stoffen in de bodem en daardoor de verspreiding van stoffen afhankelijk is van diverse bodemkenmerken. Daarnaast speelt de bestemming en het gebruik van de locatie in de huidige situatie alsmede de toekomstige situatie, een grote rol bij de beoordeling van de risico's voor het milieu.

In bijlage 5 is het wettelijk toetsingskader alsmede achtergrondinformatie over de rekenmethode van de streef- en interventiewaarden voor grond en grondwater opgenomen.

4.3 Analyseresultaten en interpretatie

In deze paragraaf zijn de resultaten van de chemische analyses van de grond- en grondwatermonsters, gerelateerd aan toetsingswaarden, en weergegeven in tabelvorm. Na elke tabel worden de onderzoeksresultaten besproken.

In bijlage 4 zijn van alle uitgevoerde analyses de analysecertificaten van SGS BV opgenomen.

4.3.1 Grond

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

In tabel 4.2 wordt een volledig overzicht weergegeven van de analyseresultaten getoetst aan de toetsingswaarde.

Tabel 4.2 Resultaten chemische analyses bovengrond gerelateerd aan de toetsingswaarde

Code	MM1			
Monster	1 t/m 8	S	½(S+I)	I
Diepte (m-mv.)	0.0-0.5			
droge stof (gew. -%)				
Org. Stof	2,4 %			
Lutum	1,5 %			
Metalen				
arseen	<4	17	24	31
cadmium	<0,4	0,47	3,8	7,0
chrom	<15	53	127	201
koper	<5	17	54	92
kwik	<0,1	0,21	3,6	6,9
lood	14	54	195	336
nikkel	<3	12	40	69
zink	24	58	178	299
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK)				
PAK (totaal, 10 van VROM)	<0,5	1,0	21	40
EOX	0,29	0,30		
Minerale olie				
fractie C10-C12				
fractie C12-C22				
fractie C22-C30				
fractie C30-C40				
som C10-C40	<20	12	606	1200

-
- * : het gehalte is groter dan de streefwaarde
 - ** : het gehalte is groter dan de tussenwaarde
 - *** : het gehalte is groter dan de interventiewaarde

interpretatie resultaten bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1 t/m 8) bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de streefwaarde.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

In tabel 4.3 wordt een volledig overzicht weergegeven van de analyseresultaten getoetst aan de toetsingswaarde.

Tabel 4.3 Resultaten chemische analyses ondergrond gerelateerd aan de toetsingswaarde

Code	MM2	S	½(S+I)	I
Monster	1+2			
Diepte (m-mv.)	0.5-2.0			
droge stof (gew. -%)				
Org. Stof	2,0 % #			
Lutum	2,0 % #			
Metalen				
arseen	<4	17	24	31
cadmium	<0,4	0,46	3,7	7,0
chrom	<15	54	130	205
koper	<5	17	55	92
kwik	<0,1	0,21	3,6	7,0
lood	<13	54	195	337
nikkel	<3	12	42	72
zink	<20	59	181	303
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK)				
PAK (totaal, 10 van VROM)	<0,5	1,0	21	40
EOX	<0,1	0,75		
Minerale olie				
fractie C10-C12				
fractie C12-C22				
fractie C22-C30				
fractie C30-C40				
som C10-C40	<20	10	505	1000

-
- * : het gehalte is groter dan de streefwaarde
 - ** : het gehalte is groter dan de tussenwaarde
 - *** : het gehalte is groter dan de interventiewaarde
 - # : geschat gehalte

interpretatie resultaten ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 (boring 1+2) bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de streefwaarde.

4.3.2 Grondwater

In de tabel 4.4 wordt een volledig overzicht weergegeven van de analysesresultaten getoetst aan de toetsingswaarde.

Tabel 4.4 Resultaten chemische analyses grondwater gerelateerd aan de toetsingswaarde

Code Monster Diepte (m-mv.)	1	TOETSINGSWAARDE		
	Pb 1	S	½(S+I)	I
	1.3-2.3			
Metalen				
arseen	<5	10	35	60
cadmium	<0,8	0,4	3,2	6,0
chrom	<5	1,0	16	30
koper	6,4	15	45	75
kwik	<0,05	0,05	0,2	0,3
lood	<5	15	45	75
nikkel	<10	15	45	75
zink	120	*	65	433
Vluchtige Aromaten:				
benzeen	<0,2	0,2	15	30
tolueen	<0,2	7,0	504	1000
ethylbenzeen	<0,2	4,0	77	150
xylenen	<0,6	0,2	35	70
Totaal BTEX naftaleen (GC-purge & trap)	<0,5	0,01	35	70
Vluchtige Chloorkoolwaterstoffen				
1,2-dichloorethaan	<0,5	7,0	204	400
cis 1,2-dichlooretheen	<0,5	0,01	10	20
tetrachlooretheen (per)	<0,05	0,01	20	40
tetrachloormethaan	<0,05	0,01	5	10
1,1,1-trichloorethaan	<0,1	0,01	150	300
1,1,2-trichloorethaan	<0,5	0,01	65	130
trichlooretheen (tri)	<0,1	24,0	262	500
trichloormethaan (chloroform)	<0,1	6,0	203	400
Chloorbenzenen				
monochloorbenzeen	<1,0	7,0	94	180
dichloorbenzenen	<1,5	3,0	27	50
Minerale olie				
fractie C10 - C12				
fractie C12 - C22				
fractie C22 - C30				
fractie C30 - C40 (som C10-C40)	<50	50	325	600

- * : het gehalte is groter dan de streefwaarde
 ** : het gehalte is groter dan de tussenwaarde
 *** : het gehalte is groter dan de interventiewaarde

interpretatie resultaten grondwater

peilbuis 1 (1.3-2.3 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte zink (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde.

Het licht verhoogd gemeten gehalte zink (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijdt de streefwaarde in ruime mate, de tussenwaarde wordt in dit geval niet benaderd.

Ten aanzien van het voorkomen van verhoogde gehalten zware metalen in het freatisch grondwater kan worden opgemerkt dat dergelijke verhoogde gehalten op tal van onverdachte locaties in Nederland regelmatig voorkomen. De gehalten worden vaak in verhoogde mate aangetoond zonder dat daarbij sprake is van een verontreinigingsbron. De verhoogde gehalten zware metalen kunnen o.a. worden veroorzaakt door wisselende milieuomstandigheden in de bodem alsmede door diverse bodemprocessen. Zo kan het onvoldoende herstelde evenwicht tussen grond en grondwater ten tijde van de bemonstering een mogelijke oorzaak zijn van het verhoogd voorkomen van zware metalen.

Deels kunnen zware metalen van nature, door uitloging uit sedimenten, afhankelijk van het redoxpotentiaal, in verhoogde mate in het grondwater voorkomen, het betreft in deze gevallen natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden.

De overige onderzochte parameters zijn in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 niet verhoogd gemeten t.o.v. de streefwaarde.

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennd milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan

Grond

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1 t/m 8) bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de streefwaarde.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 (boring 1+2) bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de streefwaarde.

Grondwater

peilbuis 1 (1.3-2.3 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte zink (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde.

Het licht verhoogd gemeten gehalte zink (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 geeft geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Toetsing hypothese

Op basis van de vooraf in paragraaf 2.4 gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieukundig onverdacht aangemerkt.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat een licht verhoogd gehalte zink (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde. De onderzoeksresultaten stemmen daardoor formeel niet geheel overeen met de gestelde hypothese.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er mogelijk lichte beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden. M.b.t. de verhoogde aanwezigheid van enkele zware metalen in het grondwater is een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde niet uitgesloten.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de onderzoeksresultaten, echter voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, ons inziens, geen belemmeringen ten aanzien van de huidige gebruiksmogelijkheden van de onderzoekslocatie.

Het onderhavige onderzoek heeft betrekking gehad op een deel van de locatie Oosteinde nr. 56-58. Derhalve kan op basis van dit onderzoek geen uitspraak gedaan worden omtrent de bodemkwaliteit ter plaatse van niet onderzochte terreindelen.

Aanbevelingen

Indien op de locatie, als gevolg van grondverzet, grond vrijkomt dienen de toepassingsmogelijkheden te worden vastgesteld aan de hand van het Bouwstoffenbesluit bodem- en oppervlaktewaterbescherming (besluit 23 november 1995).

Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Bouwstoffenbesluit. De mogelijkheden hiertoe kunnen worden vastgesteld na overleg met de betrokken overheidsinstanties.

Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van grond volgens het Bouwstoffenbesluit, veelal, niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk, het bevoegd gezag (de gemeente waarin de grond wordt toegepast) kan hier uitsluitel over geven.

Algemeen

In algemene zin wordt opgemerkt dat bij analyse van mengmonsters de gehalten in de individuele deelmonsters zowel hoger als lager kunnen zijn dan de aangetoonde gehalten in het betreffende mengmonster.

Hoewel het verrichte veld- en chemisch-analytisch onderzoek, zoals bij ieder bodemonderzoek, steekproefsgewijs is uitgevoerd, is er naar gestreefd om een representatieve bodemmonsters te verkrijgen. Een verkennend bodemonderzoek geeft nooit volledige zekerheid omtrent de toestand van de bodem ter plaatse van een locatie. Het is echter nooit uit te sluiten dat er lokaal afwijkingen in de bodem voorkomen. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is dan ook indicatief en een momentopname.

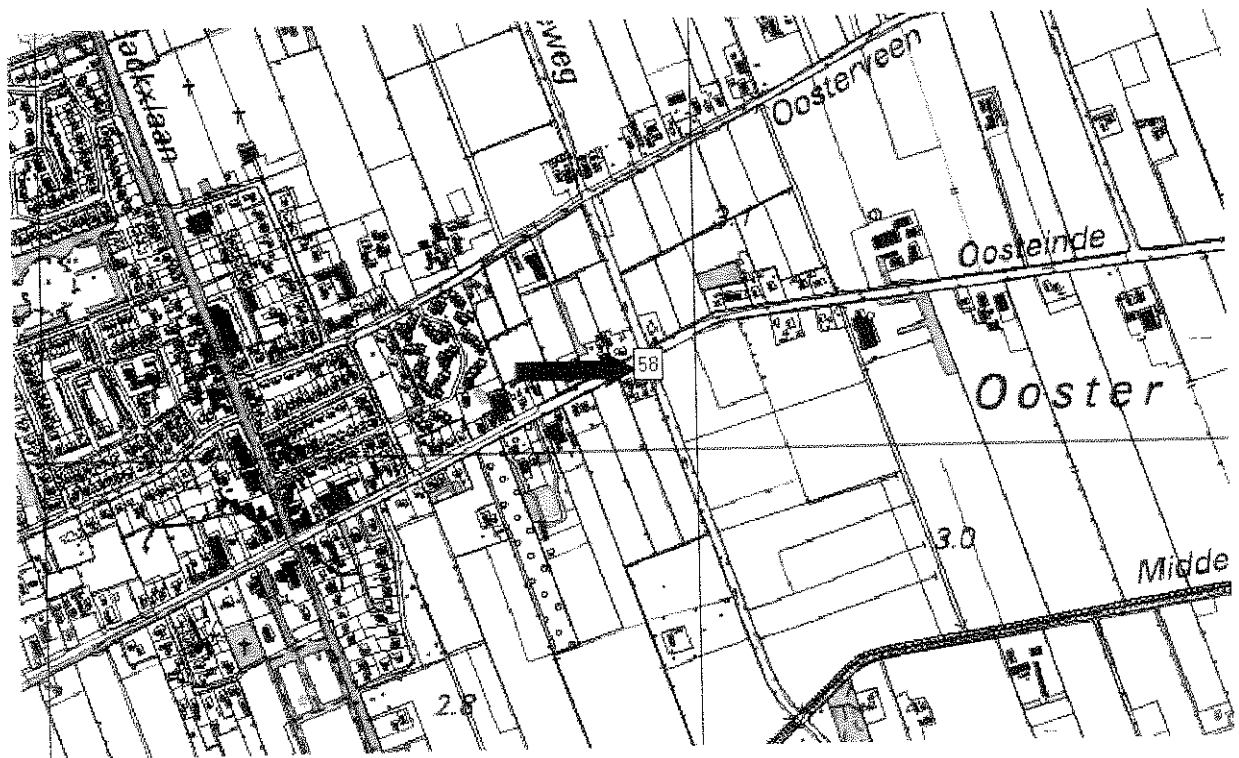
LITERATUURLIJST

1. Bodemonderzoeksstrategie bij verkennd bodemonderzoek volgens de Nederlandse norm, NEN 5740 (NNI, oktober 1999).
2. Boringen zijn geplaatst volgens NPR 5741, peilbuizen zijn geplaatst volgens NEN 5766.
3. Grondmonsters zijn genomen volgens NEN 5742 en NEN 5743, grondwatermonsters zijn genomen volgens NEN 5744 en NEN 5745.
4. De conservering van monsters in het veld is uitgevoerd volgens NPR 5746.
5. Circulaire Streef- en interventiewaarden bodemsanering, Ministerie van VROM, 24 februari 2000.
6. Classificatie van onverharde grondmonsters, NEN 5104, september 1989.
7. Geologische overzichtskaarten van Nederland, Rijks Geologische Dienst, 1995.
8. Grondwaterstromingsstelsels in Nederland, Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 1989.
9. Leidraad bij het uitvoeren van verkennd, oriënterend en nader bodemonderzoek, NVN 5725, oktober 1999.

COLOFON

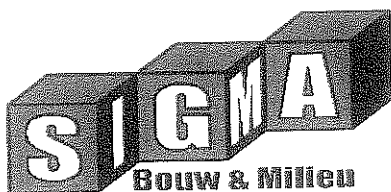
opdrachtgever : **dhr. W. Broek**
project : **verkennend milieukundig bodemonderzoek Oosteinde nr. 56-58 te Nieuwleusen**
omvang rapport : **21 blz.**
datum : **13 december 2007**
projectleider : **ing. A.D.M. van Wuykhuyse**

BIJLAGE 1 TOPOGRAFISCH OVERZICHT



Adviesgroepen:

- Bouw
- Milieu

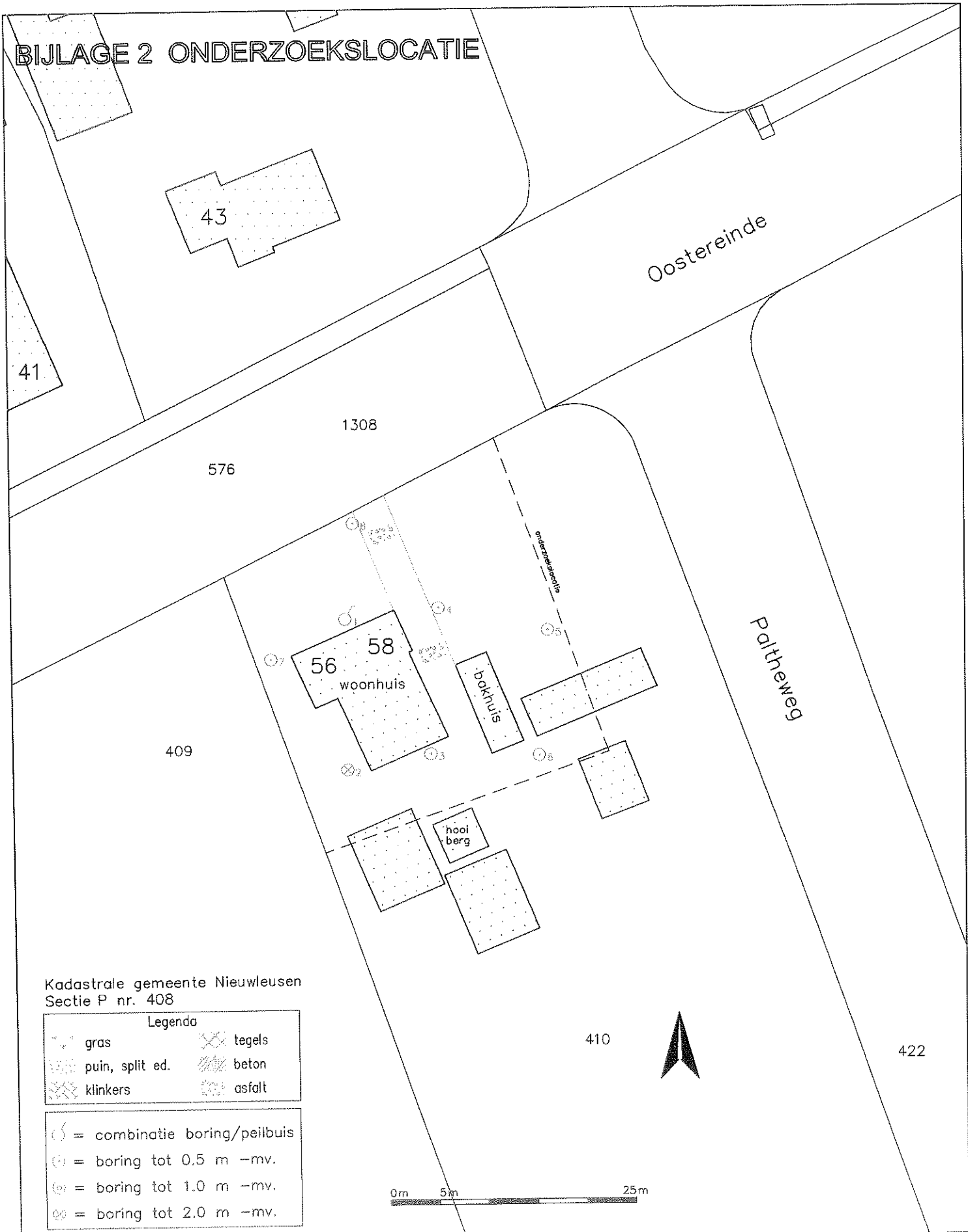


Sigma Bouw & Milieu
Phileas Foggstraat 3
7821 AJ Emmen
Tel. (0591) 65 91 28
Fax (0591) 65 93 25

<http://www.sigma-bm.nl>

email: info@sigma-bm.nl

BIJLAGE 2 ONDERZOEKSLOCATIE



Kadastrale gemeente Nieuwleusen
Sectie P nr. 408

Legenda			
	gras		tegels
	puin, split ed.		beton
	klinkers		asfalt

- = combinatie boring/peilbuis
- = boring tot 0.5 m -mv.
- = boring tot 1.0 m -mv.
- = boring tot 2.0 m -mv.

0m 5m 25m



Phileas Foggstraat 153 Vakgebieden:
7821 AJ EMMEN Bouw
tel. (0591) 65 91 28 Milieu
fax (0591) 65 93 25

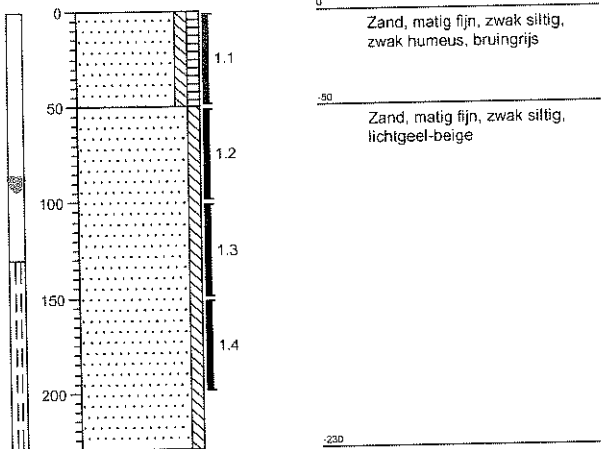
<http://www.sigma-bm.nl>

project: Oosteinde 56-58 te Nieuwleusen
opdrachtgever: dhr. B. Broek
onderdeel: BIJLAGE

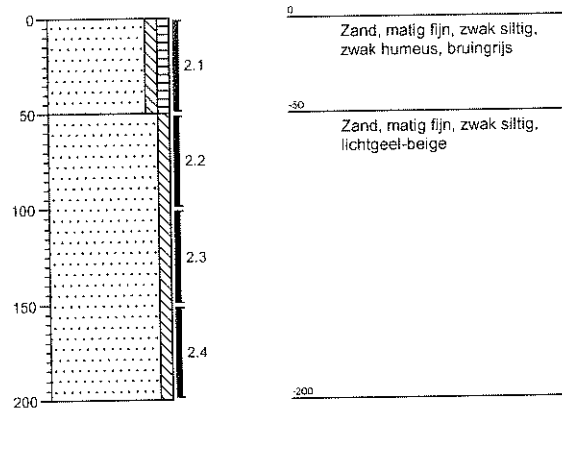
datum:	07-12-2007
schaal:	1:500
werknr.:	07-M4019
bladnr.:	2

BIJLAGE 3

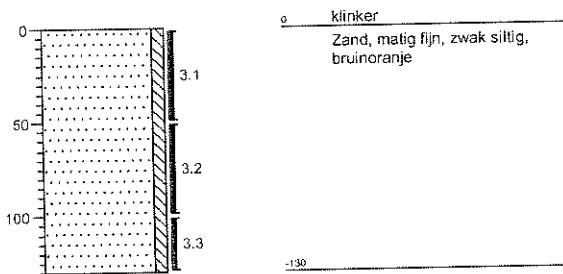
boring 1



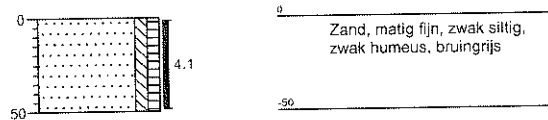
boring 2



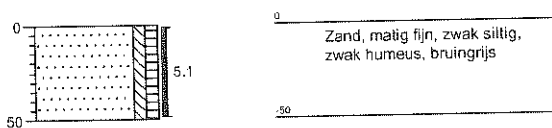
boring 3



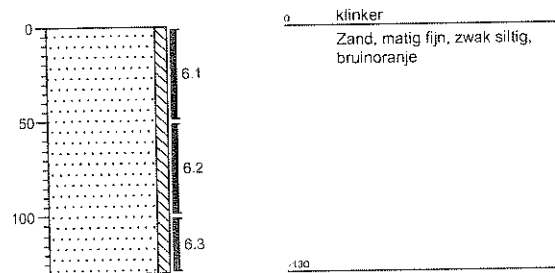
boring 4



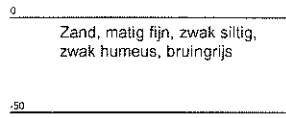
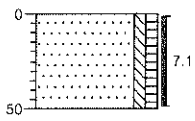
boring 5



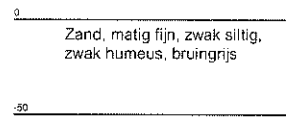
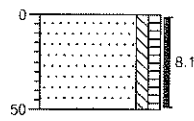
boring 6



boring 7



boring 8



BIJLAGE 4 ANALYSERESULTATEN



Aflever/bezoek adres
 Spoorstraat 12
 Postbus 78
 4430 AB 's Gravenpolder
 Nederland
 Dir.Tel (0113)-319 200
 Dir.Fax (0113)-319 299

Sigma Bouw en Milieu

Phileas Foggestraat 153
 7821 AJ Emmen
 Nederland

pagina : 1
 datum : 's Gravenpolder , 05/12/2007

ANALYSERAPPORT 200711001539

Opdrachtgever : Sigma Bouw en Milieu
 Omschrijving : Oosteinde nr. 56-58 te Nieuwleusen

Bemonsterd d.d. : 26/11/2007
 Referentie : 07-M4019
 E-lims order nr : 3413

Monsteromschrijvingen :
 1 : MM1: 1 (0-50) 2 (0-50) 3 (0-50) 4 (0-50) 5 (0-50) (Grond)
 6 (0-50) 7 (0-50) 8 (0-50)
 2 : MM2: 1 (50-100) 1 (100-150) 1 (150-200) 2 (100-150 (Grond)
) 2 (150-200) 6 (100-130)

Monstercode	1	2
Monsterontvangst datum	28/11/07	28/11/07

Parameter	Eenheid	Methode	1	2
Analyse conform AS3000			X	X
FYSISCH CHEMISCHE BEPALINGEN				
Q Droge stof	gew%	[Conform NEN 5747]	88.2	84.3
Q Organische stof	gew%ds	[Conform o-NEN 5754]	2.4	
CHLOORVERBINDINGEN				
Q EOX	als Cl	mg/kgds [Gelijkwaardig aan NEN 5735]	0.29	< 0.10
ZWARE METALEN				
Q Arseen	als As	mg/kgds [Conform o-NEN 6961/NEN 6966]	< 4.0	< 4.0
Q Cadmium	als Cd	mg/kgds [Conform o-NEN 6961/NEN 6966]	< 0.40	< 0.40
Q Chroom	als Cr	mg/kgds [Conform o-NEN 6961/NEN 6966]	< 15	< 15
Q Koper	als Cu	mg/kgds [Conform o-NEN 6961/NEN 6966]	< 5.0	< 5.0
Q Kwik	als Hg	mg/kgds [Conf. o-NEN6961/NEN-ISO16772]	< 0.10	< 0.10
Q Lood	als Pb	mg/kgds [Conform o-NEN 6961/NEN 6966]	14	< 13
Q Nikkel	als Ni	mg/kgds [Conform o-NEN 6961/NEN 6966]	< 3.0	< 3.0
Q Zink	als Zn	mg/kgds [Conform o-NEN 6961/NEN 6966]	24	< 20
MINERALE OLIEN				
Q Minerale olie fracties (GC)	mg/kgds	[Gelijkwaardig aan NEN 5733]	< 20	< 20

(zie volgende pagina)

ANALYSERAPPORT 200711001539

Opdrachtgever : Sigma Bouw en Milieu
Omschrijving : Oosteinde nr. 56-58 te Nieuwleusen

Bemonsterd d.d. : 26/11/2007
Referentie : 07-M4019
E-Lims order nr : 3413

Monsteromschrijvingen :
1 : MM1: 1 (0-50) 2 (0-50) 3 (0-50) 4 (0-50) 5 (0-50) (Grond)
6 (0-50) 7 (0-50) 8 (0-50)
2 : MM2: 1 (50-100) 1 (100-150) 1 (150-200) 2 (100-150 (Grond)
2 (150-200) 6 (100-130)

Monstercode	1	2
Monsterontvangst datum	28/11/07	28/11/07

Parameter	Eenheid	Methode	1	2
Fractie C-10 - C-12	mg/kgds		< 5.0	< 5.0
Fractie C-12 - C-22	mg/kgds		< 5.0	< 5.0
Fractie C-22 - C-30	mg/kgds		< 5.0	< 5.0
Fractie C-30 - C-40	mg/kgds		< 5.0	< 5.0

POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN

Parameter	Eenheid	Methode	1	2
Q Naftaleen	mg/kgds	[Conform o-NVN 5710]	< 0.05	< 0.05
Q Fenantreen	mg/kgds		0.056	< 0.05
Q Antraceen	mg/kgds		< 0.05	< 0.05
Q Fluoranteen	mg/kgds		0.090	< 0.05
Q Benzo[a]antraceen	mg/kgds		0.053	< 0.05
Q Chryseen	mg/kgds		0.064	< 0.05
Q Benzo[k]fluoranteen	mg/kgds		< 0.05	< 0.05
Q Benzo[a]pyreen	mg/kgds		0.070	< 0.05
Q Benzo[ghi]peryleen	mg/kgds		< 0.05	< 0.05
Q Indeno[123cd]pyreen	mg/kgds		< 0.05	< 0.05
Q PAK's tot. 10 (V: VROM)	mg/kgds		< 0.5	< 0.5
Q PAK's tot. 10 (factor 0,7)	mg/kgds		0.51	0.35

FRACTIE ANALYSES

Q < 2 µm	gew%ds	[Conform o-NEN 5753]	1.5	
----------	--------	----------------------	-----	--

K.J. Vuurmans
Laboratorium manager

(laatste pagina)

Het analyserapport kan alleen gebruikt worden binnen de specifieke context van de opdracht en is alleen geldig voor de geanalyseerde monsters. Rapporten dienen steeds in hun geheel en in de context ervan te worden voorgelegd en/of te worden vermeld. SGS Nederland B.V. , kan niet aansprakelijk gesteld worden voor fouten of verandering van de resultaten, gedurende of na elektronische versturing of versturing per fax. Alleen het originele getekende rapport is bindend. Prestatiekenmerken van geaccrediteerde verrichtingen zijn opvraagbaar. Testen gemarkeerd met een "Q" zijn uitgevoerd onder RvA accreditatie (L092)

Een toelichting op de met * gemarkeerde resultaten is weergegeven in de bijlage behorende bij dit rapport.



Aflever/bezoek adres
Spoorstraat 12
Postbus 78
4430 AB 's Gravenpolder
Nederland
Tel (0113)-319 200
Fax (0113)-319 299

Sigma Bouw en Milieu
t.a.v.
Phileas Foggestraat 153
7821 AJ Emmen

pagina : 1
datum : 's Gravenpolder , 05/12/2007

ANALYSERAPPORT

200711001539

Opdrachtgever : Sigma Bouw en Milieu
Omschrijving : Oosteinde nr. 56-58 te Nieuwleusen
Referentie : 07-M4019

Bemonsterd door :

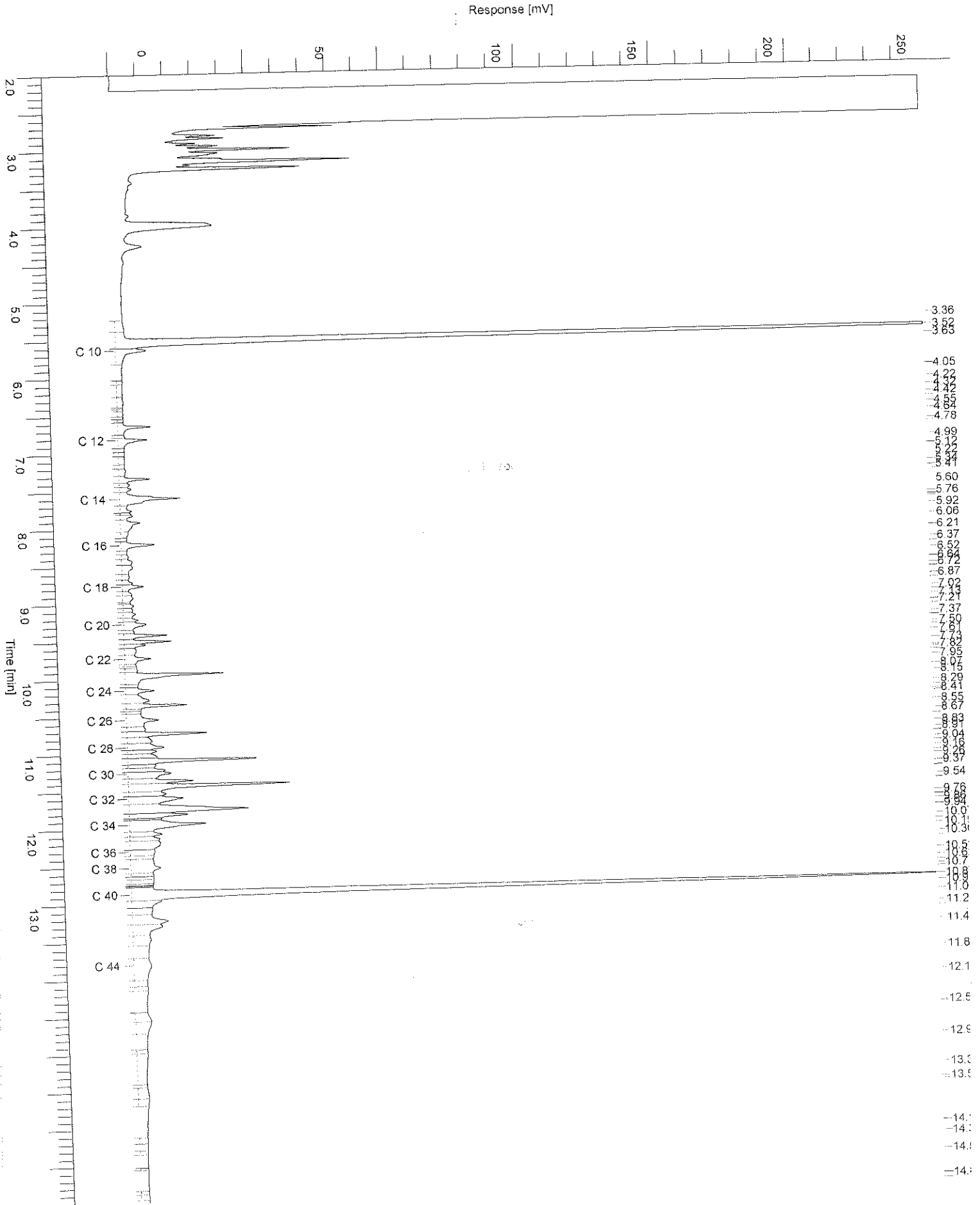
Houdbaarheids- & conserveringsopmerkingen

Alle monsters zijn correct geconserveerd en binnen de houdbaarheidstermijnen bij het laboratorium aangeleverd.

(laatste pagina)

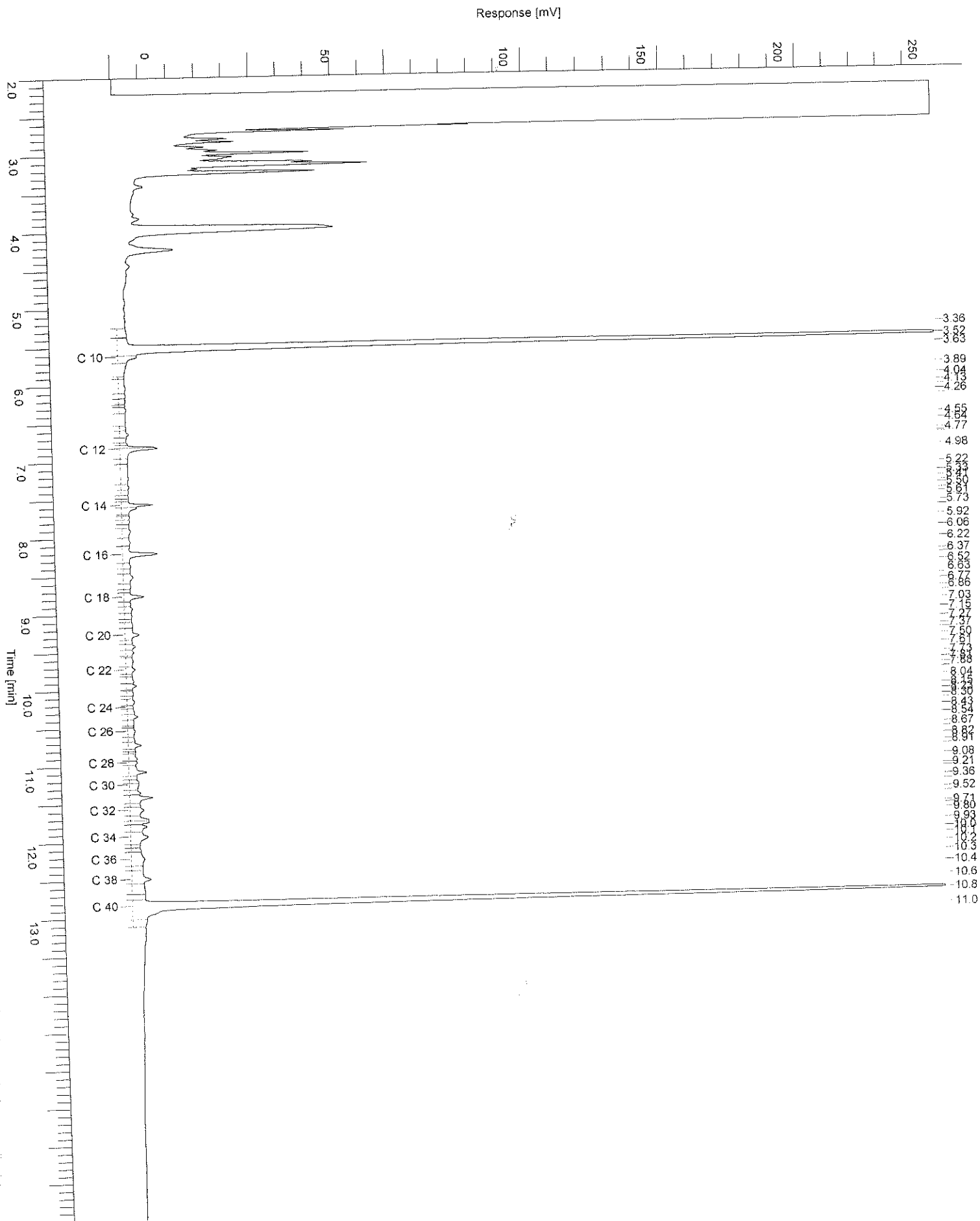
Chromatogram

Sample Name : 200711001539001 Sample # : 001 Page 1 of 1
File Name : \\NLOT006\data\Glc\ls-gc34\2007-11\mo-34-1126-287-20071202-075829.raw
Date : 12/2/2007 07:58:42 Time of Injection : 12/1/2007 22:38:56
Method : Min oil PE
Start Time : 0.00 min End Time : 15.00 min Low Point : 0.00 mV High Point : 300.00 mV
Plot Offset : 0.00 mV Plot Scale : 300.0 mV



Chromatogram

Sample Name : 200711001539002 Sample # : 001 Page 1 of 1
File Name : \\NLOT006\data\Glc\ls-gc34\2007-11\mo-34-1126-288-20071202-075846.raw
Date : 12/2/2007 07:58:59 Time of Injection : 12/1/2007 23:01:25
Method : Min olie PE
Start Time : 0.00 min End Time : 15.00 min Low Point : 0.00 mV High Point : 300.00 mV
Plot Offset : 0.00 mV Plot Scale : 300.0 mV





Aflever/bezoek adres
Sporstraat 12
Postbus 78
4430 AB 's Gravenpolder
Nederland
Dir.Tel (0113)-319 200
Dir.Fax (0113)-319 299

Sigma Bouw en Milieu

Phileas Foggestraat 153
7821 AJ Emmen
Nederland

pagina : 1
datum : 's Gravenpolder , 07/12/2007

ANALYSERAPPORT 200712000165

Opdrachtgever : Sigma Bouw en Milieu
Omschrijving : Oosteinde nr. 56-58 te Nieuwleusen

Bemonsterd d.d. : 04/12/2007
Referentie : 07-M4019
E-Lims order nr : 3442

Monsteromschrijvingen : 1 : pb 1: 1 (130-230)

(Grondwater)

Monstercode 1
Monsterontvangst datum 04/12/07

Parameter Eenheid Methode

ZWARE METALEN

Q Arseen	als As	µg/l	[Conform NEN 6426]	< 5.0
Q Cadmium	als Cd	µg/l	[Conform NEN 6426]	< 0.80
Q Chroom	als Cr	µg/l	[Conform NEN 6426]	< 5.0
Q Koper	als Cu	µg/l	[Conform NEN 6426]	6.4
Q Kwik	als Hg	µg/l	[Conform NEN 6445]	< 0.050
Q Lood	als Pb	µg/l	[Conform NEN 6426]	< 5.0
Q Nikkel	als Ni	µg/l	[Conform NEN 6426]	< 10
Q Zink	als Zn	µg/l	[Conform NEN 6426]	120

VLUCHTIGE GECHLOREERDE VERBINDINGEN

Q Trichloormethaan	µg/l	[Conf.NEN 6407/o NEN-EN-ISO 15680]	< 0.10
Q Tetrachloormethaan	µg/l		< 0.050
Q 1,2-Dichloorethaan	µg/l		< 0.50
Q 1,1,1-Trichloorethaan	µg/l		< 0.10
Q 1,1,2-Trichloorethaan	µg/l		< 0.50
Q Cis-1,2-dichlooretheen	µg/l		< 0.50
Q Trichlooretheen	µg/l		< 0.10
Q Tetrachlooretheen	µg/l		< 0.050

VLUCHTIGE AROMATISCHE VERBINDINGEN

Q Benzeen	µg/l	[Conf.NEN 6407/o NEN-EN-ISO 15680]	< 0.20
Q Ethylbenzeen	µg/l		< 0.20

(zie volgende pagina)

ANALYSERAPPORT 200712000165

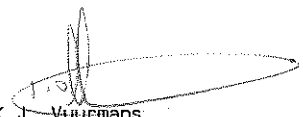
Opdrachtgever : Sigma Bouw en Milieu
 Omschrijving : Oosteinde nr. 56-58 te Nieuwleusen

Bemonsterd d.d. : 04/12/2007
 Referentie : 07-M4019
 E-Lims order nr : 3442

Monsteromschrijvingen : 1 : pb 1: 1 (130-230) (Grondwater)

 Monstercode 1
 Monsterontvangst datum 04/12/07

Parameter	Eenheid	Methode	
Q Xylenen	µg/l		< 0.60
Q Naftaleen	µg/l		< 0.50
Q Tolueen	µg/l		< 0.20
MINERALE OLIEN			
Q Totaal C-10 - C-40	mg/l	[Conform NEN-EN-ISO 9377-2]	< 0.050
Fractie C-10 - C-12	mg/l		< 0.012
Fractie C-12 - C-22	mg/l		< 0.012
Fractie C-22 - C-30	mg/l		< 0.012
Fractie C-30 - C-40	mg/l		< 0.012
CHLOORBENZENEN			
Q Monochloorbenzeen	µg/l	[Conf.NEN 6407/o NEN-EN-ISO 15680]	< 1.0
Q Dichloorbenzenen	µg/l		< 1.5


 K.J. Vuurmans
 Laboratorium manager

(laatste pagina)

Het analyserapport kan alleen gebruikt worden binnen de specifieke context van de opdracht en is alleen geldig voor de geanalyseerde monsters. Rapporten dienen steeds in hun geheel en in de context ervan te worden voorgelegd en/of te worden vermeld. SGS Nederland B.V. , kan niet aansprakelijk gesteld worden voor fouten of verandering van de resultaten, gedurende of na elektronische versturing of versturing per fax. Alleen het originele getekende rapport is bindend. Prestatiekenmerken van geaccrediteerde verrichtingen zijn opvraagbaar. Testen gemarkeerd met een "Q" zijn uitgevoerd onder RvA accreditatie (L092)

Een toelichting op de met * gemarkeerde resultaten is weergegeven in de bijlage behorende bij dit rapport.

Aflever/bezoek adres
Spoorstraat 12
Postbus 78
4430 AB 's Gravenpolder
Nederland
Tel (0113)-319 200
Fax (0113)-319 299

Sigma Bouw en Milieu
t.a.v.
Phileas Foggestraat 153
7821 AJ Emmen

pagina : 1
datum : 's Gravenpolder , 07/12/2007

ANALYSERAPPORT

200712000165

Opdrachtgever : Sigma Bouw en Milieu
Omschrijving : Oosteinde nr. 56-58 te Nieuwleusen
Referentie : 07-M4019

Bemonsterd door :

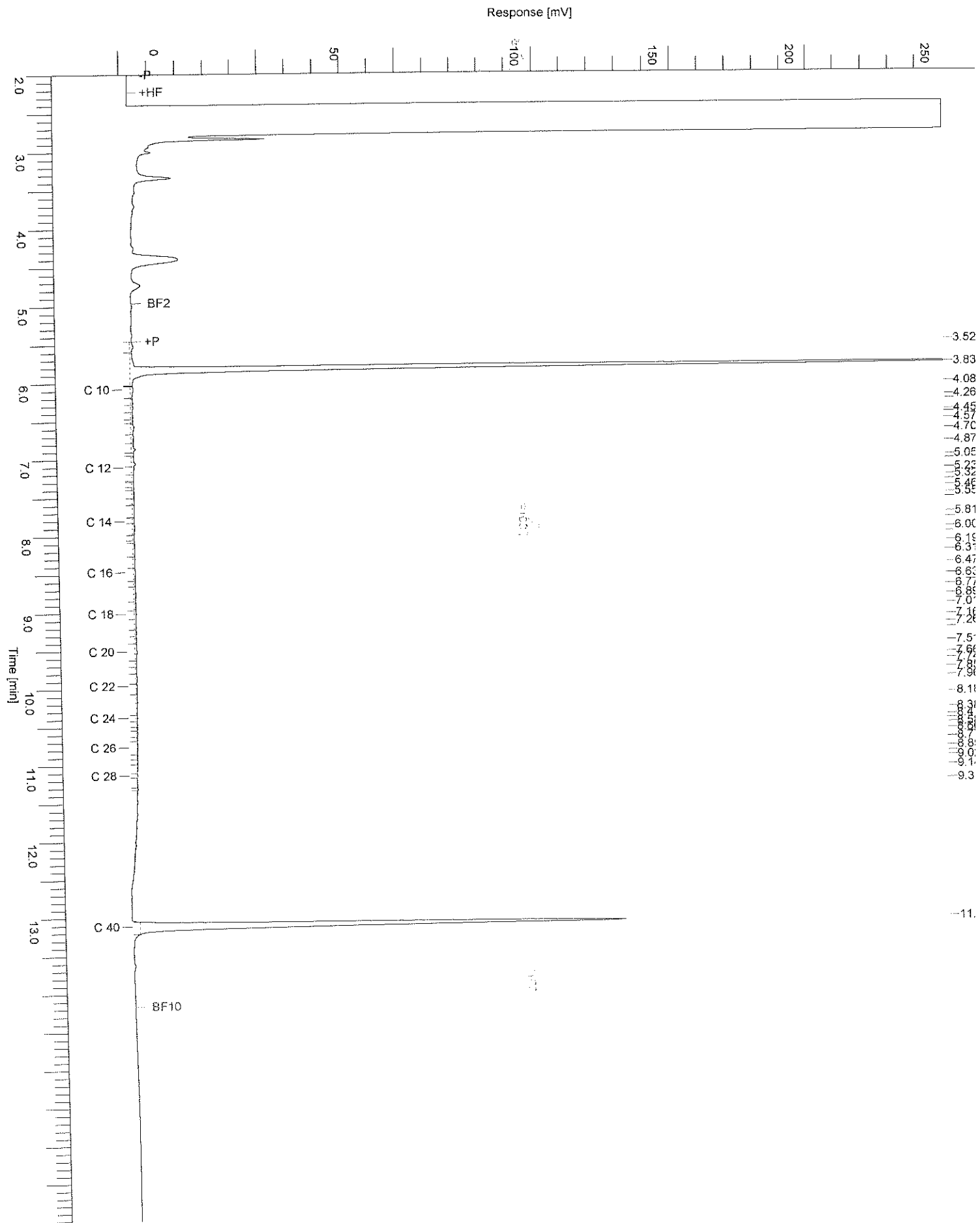
Houdbaarheids- & conserveringsopmerkingen

Alle monsters zijn correct geconserveerd en binnen de houdbaarheidstermijnen bij het laboratorium aangeleverd.

(laatste pagina)

Chromatogram

Sample Name : 200712000165001 Sample #: 001 Page 1 of 1
FileName : \\NLOT006\data\Glc\IS-GC14\2007-12\mo-14-1203-134-20071206-102419.raw
Date : 12/6/2007 10:24:31 Time of Injection: 12/6/2007 00:45:09
Method : MINOIL PE Start Time : 0.00 min End Time : 15.00 min Low Point : 0.00 mV High Point : 300.00 mV
Plot Offset: 0.00 mV Plot Scale: 300.0 mV



BIJLAGE 5 WETTELIJK TOETSINGSKADER

Toetsingswaarden grond(gehaltenes in mg/kg d.s.) berekend op basis van organische stof en lutumgehaltenes

Lutum % (m/m d.s.)	25,0			25,0		
Organische stof % (m/m)	10,0			10,0		
	Bovengrond (0.0-0.5)			Ondergrond (0.5-2.0)		
	Streef- waarde	Tussen- waarde	Interventie- waarde	Streef- waarde	Tussen- waarde	Interventie- waarde
Cadmium (Cd)	0,8	6,4	12	0,8	6,4	12
Chroom (Cr)	100	240	380	100	240	380
Koper (Cu)	36	113	190	36	113	190
Nikkel (Ni)	35	123	210	35	123	210
Lood (Pb)	85	308	530	85	308	530
Zink (Zn)	140	430	720	140	430	720
Kwik (Hg)	0,3	5,2	10	0,3	5,2	10
Arseen (As)	29	42	55	29	42	55
Benzeen	0,01	0,5	1,0	0,01	0,5	1,0
Tolueen	0,01	65	130	0,03	65	130
Ethylbenzeen	0,03	25	50	0,01	25	50
Xylenen	0,1	13	25	0,1	13	25
Minerale olie (GC) totaal	50	2525	5000	50	2525	5000
PAK's Totaal VROM (10)	1	21	40	1	21	40

Achtergrondinformatie berekeningen

De streef- en interventiewaarden voor grondmonsters worden berekend op basis van het humus- (organische stof) en lutum- (fractie minerale bodemdeeltjes < 2 um) gehalte, vanwege de adsorptieve eigenschappen van deze parameters. De relaties zijn vastgelegd in zogenaamde bodemtype-correctiefactoren. Voor organische stoffen (zoals minerale olie en polycyclische aromatische koolwaterstoffen – PAK's) is alleen het organische stofgehalte van belang.

Berekeningen interventiewaarden grond:

Voor organische parameters: $I(b) = I(s) * \frac{\% \text{ organische stof}}{10}$

Voor anorganische parameters: $I(b) = I(s) * \frac{A + (B * \% \text{ lutum}) + C * \% \text{ organische stof}}{A + (B * 25) + (C * 10)}$

waarbij: I(b) = berekende interventiewaarde

I(s) = interventiewaarde standaardbodem (25% lutum en 10% organische stof)

A, B en C zijn stofafhankelijke constanten :

Stofnaam	A	B	C
Arseen	15	0,4	0,4
Cadmium	0,4	0,007	0,021
Chroom	50	2	0
Koper	15	0,6	0,6
Kwik	0,2	0,0034	0,0017
Lood	50	1	1
Nikkel	10	1	0
Zink	50	3	1,5

Berekeningen streefwaarden grond:

Voor toepassing van de bodemtypecorrectie bij streefwaarden wordt in bovenstaande formules interventiewaarde - I(b) en I(s)- vervangen door streefwaarde -S(b) en S(s)-.

Toetsingswaarden grondwater (gehalten in µg/l)

	Streef- waarde	Tussen- waarde	Interventie- waarde	eenheid
Cadmium (Cd)	0,4	3,2	6,0	µg/l
Chroom (Cr)	1,0	16	30	µg/l
Koper (Cu)	15	45	75	µg/l
Nikkel (Ni)	15	45	75	µg/l
Lood (Pb)	15	45	75	µg/l
Zink (Zn)	65	433	800	µg/l
Kwik (Hg)	0,05	0,2	0,3	µg/l
Arseen (As)	10	35	60	µg/l
Benzeen	0,2	15	30	µg/l
Ethylbenzeen	4,0	77	150	µg/l
Tolueen	7,0	504	1.000	µg/l
Xylenen	0,2	35	70	µg/l
Naftaleen	0,01	35	70	µg/l
Dichloormethaan	0,01	500	1.000	µg/l
Trichloormethaan (chloroform)	6	203	400	µg/l
Tetrachloormethaan (tetra)	0,01	5	10	µg/l
Trichlooretheen (tri)	24	262	500	µg/l
Tetrachlooretheen (per)	0,01	20	40	µg/l
1,1-Dichloorethaan	7	454	900	µg/l
1,2-Dichloorethaan	7	204	400	µg/l
1,1,1-Trichloorethaan	0,01	150	300	µg/l
1,1,2-Trichloorethaan	0,01	65	130	µg/l
1,2-Dichlooretheen (cis en trans)	0,01	10	20	µg/l
Monochloorbenzeen	7	94	180	µg/l
Dichloorbenzenen (som)	3	27	50	µg/l
Chloorbenzenen (som)			-	µg/l
Minerale olie (GC) totaal	50	325	600	µg/l

Bijlage 8 Verkennend milieukundig bodemonderzoek Westeinde 76

Onderwerp: **verkennend milieukundig bodemonderzoek
Westeinde nr. 76 te Nieuwleusen**
Projectnummer: **07-M3941**
Opdrachtgever: **dhr. B. ten Cate**
Datum: **22 oktober 2007**

Auteur	Paraaf	Gecontroleerd door	Paraaf	Datum	Status
Ing. A.D.M. van Wuykhuyse		Ing. M.J.A. van Wuykhuyse		22 oktober 2007	Definitief

onderwerp **verkennd milieukundig bodemonderzoek**
Westeinde nr. 76 te Nieuwleusen
 datum 06 november 2007
 projectnummer 07-M3941

in opdracht van dhr. B. ten Cate
 Kon. Wilhelminalaan nr. 13
 7711 KJ Nieuwleusen

uitgevoerd door Sigma Bouw & Milieu
 Phileas Foggstraat 153
 7825 AW Emmen
 tel: (0591) 659128
 fax:(0591) 659325

	Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens de norm NEN-EN-ISO 9001:2000, het uitvoeren van milieukundige bodemonderzoeken en geotechnische onderzoeken
	Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens "Beoordelingsrichtlijn voor het procescertificaat Monsterneming Bouwstoffenbesluit SIKB 1000 VKB protocol 1001: Monsterneming grond voor partijkeuringen"
	Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens "Beoordelingsrichtlijn voor het procescertificaat Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek SIKB 2000 VKB protocollen 2001 en 2002"

INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Aanleiding van het verkennd milieukundig bodemonderzoek	4
1.3	Doel van het onderzoek	4
1.4	Referentiekader van het onderzoek	4
1.5	Opbouw van het rapport.....	4
2	VOORONDERZOEK	5
2.1	Situatie- en locatiegegevens	5
2.2	Historische gegevens.....	6
2.3	Regionale geologie, bodemopbouw en geohydrologie	7
2.4	Hypothese	9
3	VELDONDERZOEK.....	10
3.1	Uitvoering van het veldonderzoek.....	10
3.2	Resultaten van het veldonderzoek.....	11
4	CHEMISCH-ANALYTISCH ONDERZOEK.....	13
4.1	Onderzoeksprogramma chemisch-analytisch onderzoek.....	13
4.2	Toetsingscriteria grond en grondwater.....	14
4.3	Analyseresultaten en interpretatie.....	15
4.3.1	Bovengrondse dieselolietank	15
4.3.2	Onverdachte deel van de locatie.....	16
5	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	20
	Aanbevelingen	21
	Algemeen.....	21
	LITERATUURLIJST.....	22
	COLOFON.....	23

BIJLAGEN

1. Topografisch overzicht (1:50.000)
2. Onderzoekslocatie met boorplan (1:500)
3. Boorbeschrijvingen
4. Analysecertificaten SGS BV
5. Wettelijk toetsingskader en achtergrondinformatie rekenmethode streef- en interventiewaarden

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In opdracht van dhr. B. ten Cate is in oktober 2007 door Sigma Bouw & Milieu een verkennd milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie aan het Westeinde nr. 76 te Nieuwleusen (gemeente Dalfsen).

De plaats en situering van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 1 en 2.

In dit onderzoek worden allereerst de locatiegegevens, de historische gegevens ofwel het bodemgebruik in het verleden evenals de resultaten van eventuele voorgaande bodemonderzoeken besproken. Vervolgens wordt de bodemopbouw, geologie en geohydrologie besproken. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is een onderzoekshypothese opgesteld. Het verdere onderzoek is op basis van deze hypothese uitgevoerd.

De onderzoeksresultaten worden geïnterpreteerd. Aan de hand van de interpretatie van de onderzoeksresultaten wordt een eindconclusie geformuleerd.

kwaliteitsborging:

Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens de norm NEN-EN-ISO 9001:2000.

De veldwerkzaamheden van Sigma Bouw & Milieu worden verricht onder het procescertificaat BRL SIKB 2000 (Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek) conform de protocollen 2001 en 2002. Sigma Bouw & Milieu verklaart bij deze volledig onafhankelijk te zijn in de uitvoering van het onderzoek en op geen enkele wijze gerelateerd te zijn aan de eigenaar van het te onderzoeken terrein.

1.2 Aanleiding van het verkennd milieukundig bodemonderzoek

Aanleiding tot de uitvoering van dit verkennd milieukundig bodemonderzoek vormt de wens inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van de bodem in verband met een voorgenomen eigendomsoverdracht van de onderzoekslocatie.

1.3 Doel van het onderzoek

Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Daarnaast dient inzicht verkregen te worden in hoeverre het voormalige dan wel huidige bodemgebruik van de locatie heeft geleid tot verontreiniging.

Aan de hand van de onderzoeksresultaten kan een milieuhygiënische beoordeling worden gegeven ten aanzien van de beoogde c.q. de toekomstige gebruiksmogelijkheden van de locatie.

Indien uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er sprake is van bodemverontreiniging zal worden beoordeeld of vervolgonderzoek noodzakelijk geacht wordt.

1.4 Referentiekader van het onderzoek

Teneinde de kwaliteit van de grond op de onderhavige locatie juist in te schatten is de onderzoeksopzet van het bodemonderzoek gebaseerd op de onderzoeksstrategie voor verkennd bodemonderzoek, onderzoeksnorm NEN 5740 (literatuur 1).

1.5 Opbouw van het rapport

In het voorliggende rapport komen de volgende aspecten aan de orde:

- vooronderzoek, (hoofdstuk 2)
- veldonderzoek, (hoofdstuk 3)
- chemisch-analytisch onderzoek, (hoofdstuk 4)
- conclusies en aanbevelingen, (hoofdstuk 5).

2 VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek wordt voorafgaand aan het feitelijke onderzoek (veld- en chemisch-analytisch onderzoek) uitgevoerd. Het vooronderzoek omvat het verzamelen van informatie over het vroegere en huidige gebruik van de onderzoekslocatie en de omgeving, onder meer gericht op het vinden van mogelijke bronnen van bodembelasting. Het vooronderzoek richt zich tevens op informatie betreffende de bodemgesteldheid en geohydrologie van de onderzoekslocatie.

De uitwerking van het vooronderzoek is gebaseerd op de leidraad bij het uitvoeren van verkennend, oriënterend en nader bodemonderzoek, onderzoeksnorm NVN 5725 (literatuur 9).

Het vooronderzoek is behoudens financieel en juridische aspecten op basisniveau uitgevoerd.

2.1 Situatie- en locatiegegevens

De onderzoekslocatie is gelegen aan het Westeinde nr. 76 te Nieuwleusen (gemeente Dalfsen).

De onderzoekslocatie bevindt zich ten zuidwesten, buiten de bebouwde kom, van Nieuwleusen.

De topografische ligging van de locatie is x-coördinaat 215,200 en y-coördinaat 509,325.

De topografische ligging van de locatie is weergegeven in bijlage 1.

De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als sectie L, nr. 3105, gemeente Nieuwleusen.

De onderzoekslocatie betreft het perceel met opstallen gelegen aan het Westeinde nr. 76 te Nieuwleusen.

Op de locatie bevindt zich een bestaande boerderij, een vijftal stallen, een kapschuur, een schuur en een werktuigenberging. De gebouwen zijn met uitzondering van de werktuigenberging verhard met beton. De werktuigenberging is verhard met betonklinkers.

Het onbebouwde deel van de locatie is grotendeels verhard met betonklinkers en betontegels en als erf in gebruik. Het noordelijk deel van het terrein is onverhard en als weiland in gebruik.

De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt ca. 4.100 m².

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich enkele woningen en agrarische percelen.

Aan de zuidoostzijde grenst de locatie aan het Westeinde en tegenovergelegen agrarische percelen.

Aan de zuidwestzijde grenst de locatie aan een naastgelegen woning (Westeinde nr. 78).

Aan de noordwestzijde grenst de locatie aan achtergelegen agrarische percelen.

Aan de noordoostzijde grenst de locatie aan een naastgelegen woning (Westeinde nr. 78).

2.2 Historische gegevens

Om inzicht te verkrijgen in de activiteiten die in het verleden op het terrein hebben plaatsgevonden en de hieraan gerelateerde, mogelijke, verdachte deellocaties, is een historisch onderzoek uitgevoerd.

De hieronder vermelde historische gegevens zijn ontleend aan gegevens die door de opdrachtgever zijn verstrekt alsmede gegevens uit het milieuarchief van de gemeente Dalfsen.

De historische gegevens hebben betrekking op de terreinsituatie en voormalige activiteiten op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving.

Bodemgebruik in het heden en verleden:

- De onderzoekslocatie betreft het perceel gelegen aan de Westeinde nr. 76 te Nieuwleusen. Op de locatie bevindt zich een bestaande boerderij, een vijftal stallen, een kapschuur, een schuur en een werktuigenberging. De gebouwen zijn met uitzondering van de werktuigenberging verhard met beton. De werktuigenberging is verhard met betonklinkers. Het onbebouwde deel van de locatie is grotendeels verhard met betonklinkers en betontegels en als erf in gebruik. Het noordelijk deel van het terrein is onverhard en als weiland in gebruik.
- Op de locatie is een agrarisch bedrijf gevestigd.
- Ten behoeve van de locatie is geen Hinderwet of milieuvergunning verleend.
- Ten oosten van de meest centraal gelegen stal heeft zich in het verleden een bovengrondse dieselolietank bevonden. De tan was geplaatst op een betonverharding.
- Voor zover bekend bevinden zich- en hebben zich in het verleden op onderzoekslocatie geen ondergrondse brandstoftanks bevonden. Gegevens omtrent (voormalige) ondergrondse brandstoftanks zijn niet bekend.
- In de werktuigenberging werden in het verleden landbouwwerktuigen gestald.
- Voor het overige hebben, zover bekend, het verleden op de locatie geen potentieel bodembedreigende activiteiten (verbranding afval, opslag van gevaarlijke stoffen etc.) plaatsgevonden.
- Voor zover bekend hebben in het verleden op de locatie geen potentieel bodembedreigende calamiteiten plaatsgevonden.
- Voor zover bekend hebben in het verleden t.p.v. de locatie geen sloten/greppels gelopen welke opgevuld zijn met gebiedsvreemd dempingsmateriaal.
- Voor zover bekend is er in het verleden t.p.v. de locatie geen gebiedsvreemde grond (ophogingen) opgebracht.
- Uit het milieu-archief van de gemeente Dalfsen zijn geen nadere relevante gegevens betreffende de onderzoekslocatie bekend.

Bodemonderzoeken in het verleden

- Voor zover bekend zijn er in het verleden op de locatie geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

2.3 Regionale geologie, bodemopbouw en geohydrologie

geologie en bodemsamenstelling

De ondiepe geologie in het onderzoeksgebied is afgeleid van de Grondwaterkaart van Nederland, Overijsselse Vecht, kaartblad 21 oost en 22 west en 22 oost en 23 west. (TNO/DGV 1976).

Hoewel de dikte van de verschillende lagen van plaats tot plaats kan variëren is de volgorde van de aangetroffen lagen in het onderzoeksgebied constant.

De lithostratigrafie wordt in het onderstaande beschreven.

De bovenste laag, de deklaag, (ca. 2 m+NAP) is in het boven Holoceen afgezet. De holocene veenafzettingen zijn in het gebied Emmen slechts plaatselijk aanwezig, alleen in beekdalen.

De bovenste laag, het holocene pakket, is van plaats tot plaats zeer wisselend van opbouw.

Het holocene-pakket bestaat voornamelijk uit afzettingen van de formatie van Drenthe en Twente.

De formatie van Drenthe bestaat voornamelijk uit keileem alsmede uit fijne tot grove zanden.

De formatie van Twente bestaat uit fluvioperiglaciale zanden en beekzanden, bestaande uit matig fijn tot matig grof, soms lemig, zand. Plaatselijk komen gyttalaagjes en grindafzetting (Scandinavisch materiaal) voor. Plaatselijk komen, door de wind afgezette, dekzanden voor, het betreft zeer fijne tot matig fijne, leemarme zanden.

De deklaag heeft een dikte welke varieert van enkele decimeters tot ca. 20 meter (nabij het Hunzedal).

Onder de deklaag bevindt zich een fijne tot matig fijne zandlaag bestaande uit afzettingen van de formaties van Peelo en Eindhoven. Deze fijne zandlaag heeft een dikte van ca. 30 meter.

De formatie van Peelo bestaat uit fijne soms sterk lemige zanden met weinig klei.

De formatie van Eindhoven bestaat voornamelijk uit eolische fijne tot zeer fijne zanden met plaatselijk grind, leem en veen.

Op grotere diepte, van ca. 20 m-NAP tot 60 m-NAP bevinden zich matig fijne tot grove zanden behorende tot de formatie van Urk. Plaatselijk is, vooral in het oosten, in dit pakket Cromer-klei afgezet.

geohydrologie

Voor de beschrijving van de geohydrologie in het onderzoeksgebied is gebruik gemaakt van de Grondwaterkaart van Nederland, Overijsselse Vecht, kaartblad 21 oost en 22 west en 22 oost en 23 west (TNO/DGV 1976).

De geschematiseerde geohydrologische opbouw is gebaseerd op lithologische-, hydrochemische- en geofysische gegevens.

Gezien de beperkte verbreiding van scheidende lagen en aaneensluiting van de scheidende lagen, bestaan regionaal grote verschillen in de samenstelling en de dikte van de aanwezige watervoerende pakketten.

Het eerste watervoerend pakket is slechts plaatselijk als zelfstandig pakket te onderscheiden. In de meeste gevallen wordt het eerste watervoerende pakket tot het bovenste deel van het tweede en soms derde watervoerend pakket gerekend. Het eerste watervoerend pakket bestaat voornamelijk uit fijne tot grove zand (formatie van Twente).

Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van ca. 30 meter. De transmissiviteit, het doorlaatvermogen, van het pakket bedraagt ca. 2300 m²/dag.

Het tweede watervoerend pakket bestaat uit fijne tot matig fijne zanden (formaties Peelo en Eindhoven).

In tabel 2.1 is de geohydrologische opbouw weergegeven.

Tabel 2.1 Geohydrologische opbouw

diepte m-mv	beschrijving	formatie	Eenheid
0-20	slibhoudende fijne zanden, veen, keileem	Drenthe/Twente	Deklaag
20-115	fijn tot matig fijne zanden	o.a. Peelo Eindhoven	1 ^e +2 ^e +3 ^e watervoerend pakket
115-175	kleien en zanden	Urk /Harderwijk	3 ^e scheidende laag

De stromingsrichting van het grondwater is in dit onderzoek niet vastgesteld. Opgemerkt dient te worden dat de stromingsrichting van het grondwater beïnvloed kan worden door drainepatroon, ligging van sloten, riolering, kabels, leidingen en funderingen.

2.4 Hypothese

Volgens de onderzoeksnorm NEN 5740 dient, m.b.t. de aanwezigheid van eventuele bodemverontreiniging, vooraf een onderzoekshypothese te worden opgesteld. De hypothese kan worden opgesteld op basis van bekende (historische) gegevens, uit de betrokken informatie kan blijken dat de onderzoekslocatie, vooraf, als "verdacht" of "onverdacht" wordt aangemerkt.

Op basis van de informatie uit het vooronderzoek blijkt dat zich op betreffende onderzoekslocatie één potentieel verdachte deellocatie bevindt, het betreft:

- de voormalige bovengrondse dieselolietank

De potentieel verdachte deellocatie is in dit onderzoek separaat onderzocht.

M.b.t. het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieselolietank is de opzet van het onderzoek afgeleid van de onderzoeksstrategie, volgens NEN-5740, strategie voor een verdachte locatie met een ondergrondse opslagtank (VEP-BO) (bijlage B4)

Het overig deel van de locatie wordt in eerste aanleg als milieukundig "onverdacht" aangemerkt. Op basis van deze hypothese is het bodemonderzoek op het overige deel van de locatie uitgevoerd conform de bijbehorende onderzoeksstrategie, volgens NEN 5740, strategie voor onverdachte locaties (ONV) (literatuur 1).

Bij de toetsing van de hypothese wordt een enkele overschrijding van de streefwaarde geïnterpreteerd als "onverdachte locatie". Dit geldt vooral voor parameters welke van nature verhoogd aanwezig zijn en de streefwaarde overschrijden.

Puin- en verhardingsmateriaal op de onderzoekslocatie is in dit onderzoek visueel beoordeeld op de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal.

Opgemerkt dient te worden dat de asbestanalyses geen deel uitmaken van uitgevoerde analyses in het kader van de NEN-5740.

Tevens dient opgemerkt te worden dat eventueel aanwezig puinmateriaal en/of (half)verhardingsmaterialen niet chemisch-analytisch zijn onderzocht.

3 VELDONDERZOEK

In dit hoofdstuk wordt het uitgevoerde veldwerkonderzoeksprogramma beschreven. Daarnaast worden de resultaten van het veldonderzoek weergegeven.

3.1 Uitvoering van het veldonderzoek

Het veldonderzoek is uitgevoerd onder procescertificaat BRL SIKB 2000 en conform de eisen uit de VBK-protocollen 2001 en 2002.

Het onderzoeksprogramma is ruimtelijk weergegeven in bijlage 2. In deze bijlage zijn alle geplaatste boringen geprojecteerd.

plaatsen van boringen en peilbuizen

Het uitvoeren van boringen, het plaatsen van de peilbuis en het nemen van grondmonsters heeft plaatsgevonden op 04 oktober 2007.

Het bemonsteren van het grondwater is conform NEN-5740 een week na plaatsing van de peilbuis op 11 oktober 2007 uitgevoerd.

Voorafgaand aan het plaatsen van boringen is een locatie-inspectie gehouden, hierbij zijn geen bijzonderheden aangetoond.

Alle geplaatste boringen zijn zodanig ruimtelijk verspreid over de onderzoekslocatie dat een representatieve indruk van de onderzoekslocatie wordt verkregen.

Alle boringen zijn uitgevoerd met behulp van een edelmanboor en geplaatst conform NPR 5741. De positionering van alle boringen is weergegeven in bijlage 2.

Potentieel verdachte deellocatie:

voormalige bovengrondse dieselolietank

Ter plaatse van deze deellocatie zijn twee boringen gezet tot 2.0 m-mv.

Onverdachte deel van de locatie:

In totaal zijn, gelijkmatig verdeeld, op het overige deel van de onderzoekslocatie vijftien boringen geplaatst. Alle boringen zijn doorgezet tot in de aanwezige deklaag (0.5 m-mv.) Drie boringen zijn doorgezet tot 2.0 m-mv.

Eén boring is doorgezet tot in het freatisch grondwater, deze boringen zijn ten behoeve van de bemonstering van het grondwater, afgewerkt met een peilbuis, filtertraject van 1.5-2.5 m-mv.

De geplaatste peilbuis is opgebouwd uit 1 meter HDPE peilfilter omstort met filtergrind.

Het filtergrind zorgt voor een goede instroming van het grondwater in het filter, daarnaast voorkomt het dat het filter dichtslibt. Het peilfilter is in dit onderzoek snijdend met het grondwaterniveau geplaatst.

Boven het peilfilter bevindt zich blinde HDPE opzetbuis, omstort met bentoniet (zweklei).

De zweklei dient ervoor te zorgen dat toestroming vanuit de bovengrond wordt voorkomen.

Peilbuizen zijn geplaatst conform NEN-5766.

monstername grond

Het vrijkomende bodemmateriaal is zintuiglijk beoordeeld op bodemkundige eigenschappen, o.a. de korrelgrootteverdeling (textuur), kleur en eventueel aanwezige verontreinigingskenmerken.

Na de zintuiglijke beoordeling is het bodemmateriaal in trajecten van 0.5 meter of per afwijkende bodemlaag bemonsterd.

Grondmonsters zijn genomen conform de eisen uit het VBK-protocol 2001.

monstername grondwater

Om een representatief grondwatermonster te verkrijgen is de peilbuis, na plaatsing en voor monstername, grondig (3 maal de inhoud van het peilfilter) afgepompt. Voorafgaand aan de bemonstering is de grondwaterstand t.o.v. het maaiveld ingemeten.

Grondwatermonsters zijn genomen conform de eisen uit het VBK-protocol 2002.

Tijdens de monstername van het grondwater is in het veld de zuurgraad (pH) en de elektrische geleidbaarheid (EGV) bepaald.

3.2 Resultaten van het veldonderzoek

Bodemopbouw

De boorprofielbeschrijvingen van alle verrichte boringen met bijbehorende zintuiglijke waarnemingen zijn grafisch uitgewerkt en opgenomen in bijlage 3.

In tabel 3.1 is op basis van de waarnemingen de lokale bodemopbouw beschreven.

Tabel 3.1 Lokale bodemopbouw

bodemlaag m-mv	hoofdbestanddeel	Toevoeging	kleur
0.0-0.5	zand, zwak humeus	matig fijn	bruin/geel
0.5-1.5	zand	matig fijn	geel/bruin
1.5-2.5	zand	matig fijn	geel/grijs

Veldmetingen grondwater

De resultaten van de veldwaarnemingen van het grondwater zijn in tabel 3.2 weergegeven.

Tabel 3.2 veldwaarnemingen grondwater

Peilbuis	filtertraject m-mv	grondwaterstand m-mv	voorpompen liter	pH mol/liter	geleidingsvermogen mS/m
1	1.5-2.5	1.17	15	6.67	230

Zintuiglijke waarnemingen

grond

Het bij de boringen vrijkomende bodemmateriaal is zintuiglijk beoordeeld op eventuele afwijkingen. De zintuiglijke waarnemingen zijn omschreven en grafisch weergegeven in bijlage 3. De zintuiglijke waarnemingen van het bodemmateriaal zijn in tabel 3.3 beschreven.

Tabel 3.3 Zintuiglijke waarnemingen grond

Boring	Diepte m-mv	zintuiglijke waarnemingen
1+2	0.0-0.5	puinresten
T1+T2	0.0-0.5	puinresten
112+12+13	0.0-0.3	puinresten

asbest

Het aangetroffen monstermateriaal is zintuiglijk beoordeeld op de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. Op basis van zintuiglijke waarnemingen is geen asbestverdacht materiaal aangetoond. Opgemerkt dient te worden dat geen asbestanalyses van grond en/of puin e.d. hebben plaatsgevonden. Asbestanalyses maken geen deel uit van verkennend bodemonderzoek in het kader van de NEN-5740.

Tevens wordt opgemerkt dat de zintuiglijke beoordeling op asbest niet is uitgevoerd op basis van NEN-5707 (asbestonderzoek in grond) en/of NEN-5897 (monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat).

Tevens wordt opgemerkt dat de chemische samenstelling van eventueel aanwezig verhardingsmateriaal niet in dit onderzoek is onderzocht.

Alleen een asbestonderzoek volgens P2018 /NEN-5707 geeft meer zekerheid betreffende de aanwezigheid van asbest in de bodem.

grondwater

Het bemonsterde grondwater vertoonde geen zintuiglijk waarneembare afwijkingen.

4 CHEMISCH-ANALYTISCH ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de uitvoering, het toetsingskader en de resultaten van de chemische analyses besproken. Vervolgens worden de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek geïnterpreteerd

Het chemisch onderzoek van grond is uitgevoerd door het NEN-EN-ISO 17025 geaccrediteerde milieulaboratorium van SGS BV.

Alle analyses van grondmonsters zijn geanalyseerd volgens het accreditatieschema AS3000.

4.1 Onderzoeksprogramma chemisch-analytisch onderzoek

grond

Teneinde een indruk te krijgen van de algemene kwaliteit van de grond worden de grondmonsters, welke tijdens het veldonderzoek zijn genomen, in het laboratorium met elkaar gemengd tot grondmengmonsters.

Van het totaal aantal genomen grondmonsters op de locatie zijn vier grond(meng)monsters samengesteld en geanalyseerd.

grondwater

Uit de geplaatste peilbuis is een grondwatermonster genomen en geanalyseerd.

In onderstaande tabel 4.1 wordt de samenstelling van de grondmengmonsters, grondwatermonsters, de monsternamediepte en de uitgevoerde analyses weergegeven.

Tabel 4.1 Analyse-schema

Monstercode	boringnummer(s)	diepte (m-mv)	zintuiglijke waarneming	analysepakket
verdachte deel van locatie				
voormalige bovengrondse dieselolietank				
1	T1+T2	0.0-0.5 m-mv	puinresten	minerale olie/BTEXN
onverdachte deel van locatie				
grond				
1	4 t/m 8+15	0.0-0.5 m-mv	-	NEN-grond ⁽¹⁾ + AS3000
2	1+2+3+9 t/m 14	0.0-0.5 m-mv	-	NEN-grond ⁽¹⁾ + AS3000
3	1 t/m 8	0.5-2.0 m-mv	-	NEN-grond ⁽¹⁾ + AS3000
grondwater				
1 (peilbuis)	1	1.5-2.5 m-mv	-	NEN-grondwater

verklaring van de gebruikte afkortingen en codes:⁽¹⁾

NEN-grond	=	zware metalen, PAK (10-VROM), minerale olie (GC), EOX;
NEN-water	=	zware metalen, vluchtige aromaten (incl. naftaleen), VOH, chloorbenzenen.
Zware metalen	=	arseen (As)/cadmium (Cd)/chrom (Cr)/koper (Cu)/lood (Pb)/nikkel (Ni)/zink (Zn)/ kwik(Hg);
Vluchtige aromaten	=	Benzeen (B), Toluene (T), Ethylbenzeen (E), Xylenen (X), Naftaleen (N) (BTEXN);
EOX	=	Extraheerbare organische halogenen;
PAK	=	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen;
VOH	=	Vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen.

De conservering van grond- en grondwatermonsters is uitgevoerd conform SIKB protocol 3001 "conserveringsmethoden en conserveringstermijnen voor milieumonsters".

Alle analyses van grondmonsters zijn geanalyseerd volgens het accreditatieschema AS3000.

4.2 Toetsingscriteria grond en grondwater

Om de kwaliteit van de bodem en de mate van verontreiniging te kunnen beoordelen, zijn de analyseresultaten van grondmonsters getoetst aan toetsingswaarden behorende tot de "Circulaire streef- en interventiewaarde bodemsanering" (Staatscourant 39, 24 februari 2000), literatuur 5.

De getalswaarde van de streef- en interventiewaarden is voor bepaalde stoffen afhankelijk van de aangetroffen grondsoort en wordt berekend op basis van het lutum- en organische stof gehalte van de bodem.

In het onderstaande worden de drie toetsingswaarden kort toegelicht.

Streefwaarde:

De streefwaarde (S) geeft het niveau aan waarbij sprake is van duurzame bodemkwaliteit, de bodem is dan multifunctioneel. In geval van bodemverontreiniging geven de streefwaarden het niveau aan dat bereikt moet worden om de functionele eigenschappen, die de bodem heeft voor mens, dier of plant, volledig te herstellen.

Bij overschrijding van de streefwaarde is er sprake van bodemverontreiniging.

Tussenwaarde:

De gemiddelde waarde van de streefwaarde en de interventiewaarde $(S+I)/2$, hierna te noemen 'tussenwaarde'(T), wordt gehanteerd om aan te geven dat bij overschrijding de kans aanwezig is dat er sprake is van een ernstige verontreiniging, ofwel dat nader onderzoek noodzakelijk is.

Een nader onderzoek wordt uitgevoerd indien er een vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Interventiewaarde:

De interventiewaarde (I) geeft aan dat bij overschrijding van deze waarde de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant en dier ernstig zijn verminderd of dreigen te worden verminderd.

Is er sprake van een ernstige bodemverontreiniging en wordt de interventiewaarde in meer dan 25 m³ grond of 100 m³ grondwater (bodenvolume) overschreden, dan kan er noodzaak zijn tot sanering.

De saneringsurgentie wordt bepaald door blootstellingsrisico's van mens, dier en plant en de verspreidingsrisico's van de betreffende stoffen (actuele risico's).

De interventiewaarden zijn gebaseerd op de risico's voor de volksgezondheid en het milieu (onderzoek RIVM).

Bij de beoordeling van bodemverontreiniging aan de hand van de genoemde toetsingswaarden spelen nog een aantal aspecten een rol. Rekening dient te worden gehouden met het feit dat de mobiliteit van stoffen in de bodem en daardoor de verspreiding van stoffen afhankelijk is van diverse bodemkenmerken. Daarnaast speelt de bestemming en het gebruik van de locatie in de huidige situatie alsmede de toekomstige situatie, een grote rol bij de beoordeling van de risico's voor het milieu.

In bijlage 5 is het wettelijk toetsingskader alsmede achtergrondinformatie over de rekenmethode van de streef- en interventiewaarden voor grond en grondwater opgenomen.

4.3 Analyseresultaten en interpretatie

In deze paragraaf zijn de resultaten van de chemische analyses van de grond- en grondwatermonsters, gerelateerd aan toetsingswaarden, en weergegeven in tabelvorm. Na elke tabel worden de onderzoeksresultaten besproken.

In bijlage 4 zijn van alle uitgevoerde analyses de analysecertificaten van SGS BV opgenomen.

4.3.1 Bovengrondse dieselolietank

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

In tabel 4.2 wordt een volledig overzicht weergegeven van de analyseresultaten getoetst aan de toetsingswaarde.

Tabel 4.2 Resultaten chemische analyses grond gerelateerd aan de toetsingswaarde

Code	1 (bg-tank)			
Monster	T1+T2	S	½(S+I)	I
Diepte (m-mv.)	0.0-0.5 m-mv			
droge stof (gew. -%)				
Org. Stof	2,3 %			
Lutum	1,4 %			
Vluchtige Aromaten				
benzeen	<0,02	0,002	0,1	0,23
tolueen	<0,02	0,002	15	29,9
ethylbenzeen	<0,02	0,007	6	11,5
xylenen	<0,06	0,023	3	5,75
totaal BTEX				
naftaleen	<0,25			
Minerale olie				
fractie C10-C12				
fractie C12-C22				
fractie C22-C30				
fractie C30-C40				
som C10-C40	29 *	12	581	1150

* : het gehalte is groter dan de streefwaarde

** : het gehalte is groter dan de tussenwaarde

*** : het gehalte is groter dan de interventiewaarde

interpretatie resultaten bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster 1 (boring T1+T2) ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieselolietank bevat een verhoogd gehalte minerale olie t.o.v. de streefwaarde.

Het licht verhoogd gemeten gehalte minerale olie in het bovengrondmengmonster 1 overschrijdt de streefwaarde in geringe mate.

Het licht verhoogd gemeten gehalte minerale olie in het bovengrondmengmonster 1 hangt mogelijk samen met lekverliezen t.p.v. de bovengrondse dieselolietank.

4.3.2 Onverdachte deel van de locatie

grond

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

In tabel 4.3 wordt een volledig overzicht weergegeven van de analyseresultaten getoetst aan de toetsingswaarde.

Tabel 4.3 Resultaten chemische analyses bovengrond gerelateerd aan de toetsingswaarde

Code	MM1	2 (MM1)	S	½(S+I)	I
Monster	4 t/m 8	1 t/m 3			
	15	9 t/m 14			
Diepte (m-mv.)	0.0-0.5	0.0-0.5			
droge stof (gew. -%)					
Org. Stof	2,3 %				
Lutum	1,4 %				
Metalen					
arseen	<4	<4	16	24	31
cadmium	0,43	<0,4	0,47	3,7	7,0
chromium	<15	<15	53	127	201
koper	<5	20 *	17	54	91
kwik	<0,1	<0,1	0,21	3,6	6,9
lood	13	22	54	194	335
nikkel	<3	3,2	11	40	68
zink	40	38	58	177	296
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK)					
PAK (totaal, 10 van VROM)	<0,5	0,94	1,0	21	40
EOX	0,4 *	0,3	0,30		
Minerale olie					
fractie C10-C12					
fractie C12-C22					
fractie C22-C30					
fractie C30-C40					
som C10-C40	45 *	59 *	12	581	1150

- * : het gehalte is groter dan de streefwaarde
 ** : het gehalte is groter dan de tussenwaarde
 *** : het gehalte is groter dan de interventiewaarde

interpretatie resultaten bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 4 t/m 8+15) bevat een verhoogd gehalte minerale olie en extraheerbare organische halogenen (EOX) t.o.v. de streefwaarde.

Bovengrondmengmonster MM2 (boring 1 t/m 3+9 t/m 14) bevat een verhoogd gehalte koper (zware metalen) en minerale olie t.o.v. de streefwaarde.

Het licht verhoogd gemeten gehalte koper (zware metalen) in het bovengrondmengmonster MM2 overschrijdt de streefwaarde in geringe mate en hangt mogelijk samen met de plaatselijk waargenomen puinresten in het monstermateriaal.

Opgemerkt dient te worden dat in gebieden welke reeds langere tijd door de mens in gebruik zijn vaker verhoogde gehalten aan o.a. zware metalen worden gemeten.

De licht verhoogd gemeten gehalten minerale olie in de bovengrondmengmonsters MM1 en MM2 overschrijden de streefwaarde in geringe mate en hebben mogelijk, deels, een natuurlijke oorsprong.

Uit de gaschromatografische analyse blijkt dat het chromatogram niet overeenkomt met de standaardchromatogram voor minerale olie. Op basis van dit gegeven alsmede op basis van de zintuiglijke waarnemingen wordt verwacht dat het licht verhoogd gemeten gehalte minerale olie in dit geval veroorzaakt wordt door de aanwezigheid van humusachtige componenten in het monstermateriaal.

Op basis van de fractieverdeling wordt het gemeten gehalte minerale olie aangemerkt als zijnde zwaardere niet brandstofgerelateerde olie componenten, mogelijk veroorzaakt door humuszuren.

Een EOX-bepaling vormt een indicatie voor de aanwezigheid van o.a. bestrijdingsmiddelen (PCB's en/of OCB's), chloorbenzenen en chloorfenolen. Voor extraheerbare organische halogenen (EOX) is geen interventiewaarde vastgesteld.

De EOX bepaling heeft dus een triggerfunctie voor nader onderzoek. Nader onderzoek is volgens NEN 5740 vereist wanneer er meer dan 3 milligram EOX per kilo droge bodem is aangetroffen. Het in bovengrondmengmonster MM1 gemeten gehalte extraheerbare organische halogenen (EOX) is dusdanig laag dat onderzoek naar individuele halogenen naar verwachting geen resultaat zal opleveren.

De overige onderzochte componenten zijn in de bovengrondmengmonsters MM1 en MM2 niet verhoogd gemeten t.o.v. de streefwaarde.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

In tabel 4.4 wordt een volledig overzicht weergegeven van de analyseresultaten getoetst aan de toetsingswaarde.

Tabel 4.4 Resultaten chemische analyses ondergrond gerelateerd aan de toetsingswaarde

Code	MM3	S	½(S+I)	I
Monster	1+2+3			
Diepte (m-mv.)	0.5-2.0			
droge stof (gew. -%)				
Org. Stof	2,0 % #			
Lutum	2,0 % #			
Metalen				
arseen	<4	17	24	31
cadmium	0,47 *	0,46	3,7	7,0
chrom	<15	54	130	205
koper	<5	17	55	92
kwik	<0,1	0,21	3,6	7,0
lood	<13	54	195	337
nikkel	<3	12	42	72
zink	36	59	181	303
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK)				
PAK (totaal, 10 van VROM)	<0,5	1,0	21	40
EOX	0,1	0,30		
Minerale olie				
fractie C10-C12				
fractie C12-C22				
fractie C22-C30				
fractie C30-C40				
som C10-C40	<20	10	505	1000

-
- * : het gehalte is groter dan de streefwaarde
 - ** : het gehalte is groter dan de tussenwaarde
 - *** : het gehalte is groter dan de interventiewaarde

interpretatie resultaten ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM3 (boring 1+2+3) bevat een verhoogd gehalte kwik (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde.

Het licht verhoogd gemeten gehalte kwik (zware metalen) in het ondergrondmengmonster MM3 overschrijdt de streefwaarde in geringe mate en is op basis van zintuiglijke waarnemingen niet te relateren.

De overige onderzochte componenten zijn in het ondergrondmengmonster MM3 niet verhoogd gemeten t.o.v. de streefwaarde.

grondwater

In de tabel 4.5 wordt een volledig overzicht weergegeven van de analyseresultaten getoetst aan de toetsingswaarde.

Tabel 4.5 Resultaten chemische analyses grondwater gerelateerd aan de toetsingswaarde

Code Monster Diepte (m-mv.)	1	TOETSINGSWAARDE		
	Pb 1	S	½(S+I)	I
	1.5-2.5			
Metalen				
arseen	<5	10	35	60
cadmium	<0,8	0,4	3,2	6,0
chrom	<5	1,0	16	30
koper	<5	15	45	75
kwik	<0,05	0,05	0,2	0,3
lood	<5	15	45	75
nikkel	<10	15	45	75
zink	45	65	433	800
Vluchtige Aromaten:				
benzeen	<0,2	0,2	15	30
tolueen	<0,2	7,0	504	1000
ethylbenzeen	<0,2	4,0	77	150
xylenen	<0,6	0,2	35	70
Totaal BTEX naftaleen (GC-purge & trap)	<0,5	0,01	35	70
Vluchtige Chloorkoolwaterstoffen				
1,2-dichloorethaan	<0,5	7,0	204	400
cis 1,2-dichlooretheen	<0,5	0,01	10	20
tetrachlooretheen (per)	<0,05	0,01	20	40
tetrachloormethaan	<0,05	0,01	5	10
1,1,1-trichloorethaan	<0,1	0,01	150	300
1,1,2-trichloorethaan	<0,5	0,01	65	130
trichlooretheen (tri)	<0,1	24,0	262	500
trichloormethaan (chloroform)	<0,1	6,0	203	400
Chloorbenzenen				
monochloorbenzeen	<1	7,0	94	180
dichloorbenzenen	<1,5	3,0	27	50
Minerale olie				
fractie C10 - C12				
fractie C12 - C22				
fractie C22 - C30				
fractie C30 - C40 (som C10-C40)	<50	50	325	600

- * : het gehalte is groter dan de streefwaarde
- * * : het gehalte is groter dan de tussenwaarde
- * * * : het gehalte is groter dan de interventiewaarde

interpretatie resultaten grondwater

peilbuis 1 (1.5-2.5 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de streefwaarde.

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennd milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan

Verdachte deel van de locatie

Voormalige bovengrondse dieselolietank

Grond

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster 1 (boring T1+T2) ter plaatse van deze deellocatie bevat een verhoogd gehalte minerale olie t.o.v. de streefwaarde.

Het licht verhoogd gemeten gehalte minerale olie in het bovengrondmengmonster 1 geeft geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Onverdachte deel van de locatie

Grond

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 4 t/m 8+15) bevat een verhoogd gehalte minerale olie en extraheerbare organische halogenen (EOX) t.o.v. de streefwaarde.

Bovengrondmengmonster MM2 (boring 1 t/m 3+9 t/m 14) bevat een verhoogd gehalte koper (zware metalen) en minerale olie t.o.v. de streefwaarde.

De licht verhoogd gemeten gehalten koper (zware metalen), minerale olie en/of extraheerbare organische halogenen (EOX) in de bovengrondmengmonsters MM1 en MM2 geven geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM3 (boring 1+2+3) bevat een verhoogd gehalte kwik (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde.

Het licht verhoogd gemeten gehalte kwik (zware metalen) in het ondergrondmengmonster MM3 geeft geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Grondwater

peilbuis 1 (1.5-2.5 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de streefwaarde.

Toetsing hypothese

Op basis van de vooraf in paragraaf 2.4 gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in deels als milieukundig verdacht en deels als milieukundig onverdacht aangemerkt.

De boven- en ondergrond ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk lichte verontreinigingen t.o.v. de streefwaarde.

De plaatselijk licht verhoogd gemeten verontreinigingen zijn in relatief geringe mate gemeten en geven geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen formeel niet geheel overeen met de gestelde hypothese. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er plaatselijk lichte beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de onderzoeksresultaten, echter voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.

Aanbevelingen

Indien op de locatie, als gevolg van grondverzet, grond vrijkomt dienen de toepassingsmogelijkheden te worden vastgesteld aan de hand van het Bouwstoffenbesluit bodem- en oppervlaktewaterbescherming (besluit 23 november 1995).

Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Bouwstoffenbesluit. De mogelijkheden hiertoe kunnen worden vastgesteld na overleg met de betrokken overheidsinstanties.

Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van grond volgens het Bouwstoffenbesluit, veelal, niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk, het bevoegd gezag (de gemeente waarin de grond wordt toegepast) kan hier uitsluitsel over geven.

Algemeen

In algemene zin wordt opgemerkt dat bij analyse van mengmonsters de gehalten in de individuele deelmonsters zowel hoger als lager kunnen zijn dan de aangetoonde gehalten in het betreffende mengmonster.

Hoewel het verrichte veld- en chemisch-analytisch onderzoek, zoals bij ieder bodemonderzoek, steekproefsgewijs is uitgevoerd, is er naar gestreefd om een representatieve bodemmonsters te verkrijgen. Een verkennend bodemonderzoek geeft nooit volledige zekerheid omtrent de toestand van de bodem ter plaatse van een locatie. Het is echter nooit uit te sluiten dat er lokaal afwijkingen in de bodem voorkomen. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is dan ook indicatief en een momentopname.

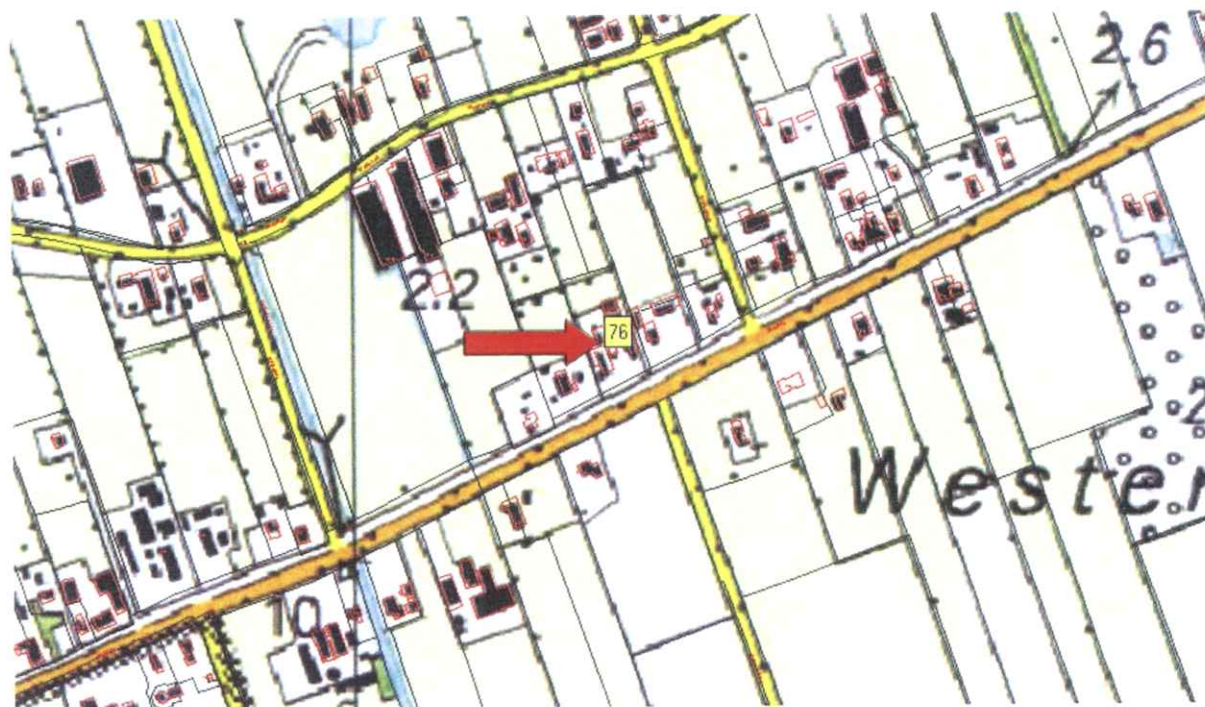
LITERATUURLIJST

1. Bodemonderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek volgens de Nederlandse norm, NEN 5740 (NNI, oktober 1999).
2. Boringen zijn geplaatst volgens NPR 5741, peilbuizen zijn geplaatst volgens NEN 5766.
3. Grondmonsters zijn genomen volgens NEN 5742 en NEN 5743, grondwatermonsters zijn genomen volgens NEN 5744 en NEN 5745.
4. De conservering van monsters in het veld is uitgevoerd volgens NPR 5746.
5. Circulaire Streef- en interventiewaarden bodemsanering, Ministerie van VROM, 24 februari 2000.
6. Classificatie van onverharde grondmonsters, NEN 5104, september 1989.
7. Geologische overzichtskaarten van Nederland, Rijks Geologische Dienst, 1995.
8. Grondwaterstromingsstelsels in Nederland, Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 1989.
9. Leidraad bij het uitvoeren van verkennend, oriënterend en nader bodemonderzoek, NVN 5725, oktober 1999.

COLOFON

opdrachtgever : **dhr. B. ten Cate**
project : **verkennend milieukundig bodemonderzoek Westeinde nr. 76 te Nieuwleusen**
omvang rapport : **23 blz.**
datum : **22 oktober 2007**
projectleider : **ing. A.D.M. van Wuykhuyse**

BIJLAGE 1 TOPOGRAFISCH OVERZICHT



Adviesgroepen:

- Bouw
- Milieu

Sigma Bouw & Milieu
Phileas Foggstraat 3
7821 AJ Emmen
Tel. (0591) 65 91 28
Fax (0591) 65 93 25

<http://www.sigma-bm.nl>

email: info@sigma-bm.nl

BIJLAGE 2 ONDERZOEKSLOCATIE



Kadastrale gemeente Nieuwleusen
Sectie L nr. 3105

Legenda	
	gras
	tegels
	puin, split ed.
	beton
	klinkers
	asfalt

	= combinatie boring/peilbuis
	= boring tot 0.5 m -mv.
	= boring tot 1.0 m -mv.
	= boring tot 2.0 m -mv.



Phileas Foggstraat 153 Vakgebieden:
7821 AJ EMMEN Bouw
Tel. (0591) 65 91 28 Milieu
fax (0591) 65 93 25

<http://www.sigma-bm.nl>

project: Westeinde 76 te Nieuwleusen

opdrachtgever: Ara Makelaardij

onderdeel: BIJLAGE

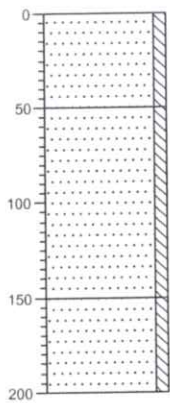
datum: 212-10-2007

schaal: 1:500

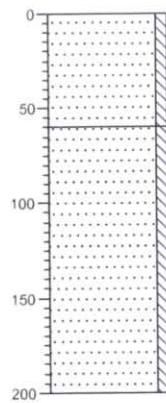
werknr.: 07-M3941

bladnr.: 2

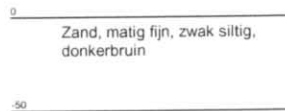
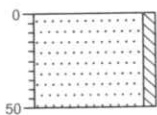
boring 3



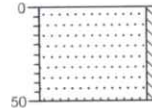
boring 4



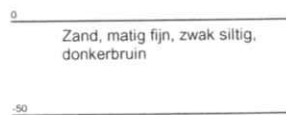
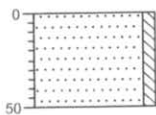
boring 5



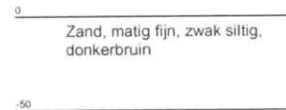
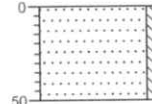
boring 6



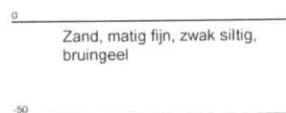
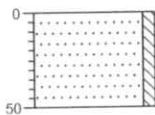
boring 7



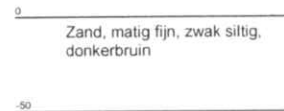
boring 8



boring 9



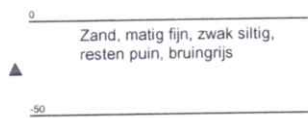
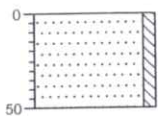
boring 10



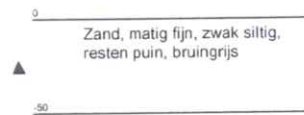
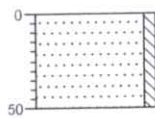
BIJLAGE 3

Boormeester:

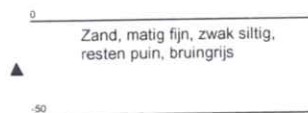
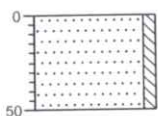
boring 11



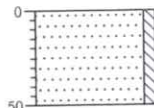
boring 12



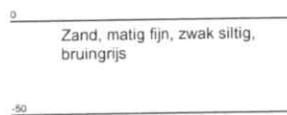
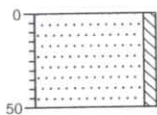
boring 13



boring 14



boring 15



BIJLAGE 4 ANALYSECERTIFICATEN

Aflever/bezoek adres
 Spoorstraat 12
 Postbus 78
 4430 AB 's Gravenpolder
 Nederland
 Dir.Tel (0113)-319 200
 Dir.Fax (0113)-319 299

Sigma Bouw en Milieu

Phileas Foggestraat 153
 7821 AJ Emmen
 Nederland

pagina : 1
 datum : 's Gravenpolder , 15/10/2007

ANALYSERAPPORT 200710000442

Opdrachtgever : Sigma Bouw en Milieu
 Omschrijving : Westeinde nr. 76 te Nieuwleusen

Bemonsterd d.d. : 04/10/2007
 Referentie : 07-M3941
 E-Lims order nr : 3106

Monsteromschrijvingen :

1	: MM1: 4 (-50) 5 (-50) 6 (-50) 7 (-50) 8 (-50) 15 (- (Grond) 50)
2	: MM2: 1 (-50) 2 (-50) 3 (-50) 9 (-50) 10 (-50) 11 ((Grond) -50) 12 (-50) 13 (-50) 14 (-50)
3	: MM3: 1 (-100) 1 (-150) 1 (-200) 2 (-100) 2 (-100) (Grond) 3 (-100) 3 (-150) 3 (-200)

Monstercode	1	2	3
Monsterontvangst datum	05/10/07	05/10/07	05/10/07

Parameter	Eenheid	Methode	1	2	3
Analyse conform AS3000			X	X	X
FYSISCH CHEMISCHE BEPALINGEN					
Q Droge stof	gew%	[Conform NEN 5747]	85.6	83.3	87.1
Q Organische stof	gew%ds	[Conform o-NEN 5754]	2.3		
CHLOORVERBINDINGEN					
Q EOX	als Cl	mg/kgds [Gelijkwaardig aan NEN 5735]	0.40	0.30	0.10
ZWARE METALEN					
Q Arseen	als As	mg/kgds [Conform o-NEN 6961/NEN 6966]	< 4.0	< 4.0	< 4.0
Q Cadmium	als Cd	mg/kgds [Conform o-NEN 6961/NEN 6966]	0.43	< 0.40	0.47
Q Chroom	als Cr	mg/kgds [Conform o-NEN 6961/NEN 6966]	< 15	< 15	< 15
Q Koper	als Cu	mg/kgds [Conform o-NEN 6961/NEN 6966]	< 5.0	20	< 5.0
Q Kwik	als Hg	mg/kgds [Conf. o-NEN6961/NEN-ISO16772]	< 0.10	< 0.10	< 0.10
Q Lood	als Pb	mg/kgds [Conform o-NEN 6961/NEN 6966]	13	22	< 13
Q Nikkel	als Ni	mg/kgds [Conform o-NEN 6961/NEN 6966]	< 3.0	3.2	< 3.0
Q Zink	als Zn	mg/kgds [Conform o-NEN 6961/NEN 6966]	40	38	36

(zie volgende pagina)

ANALYSERAPPORT 200710000442

Opdrachtgever : Sigma Bouw en Milieu
 Omschrijving : Westeinde nr. 76 te Nieuwleusen

Bemonsterd d.d. : 04/10/2007
 Referentie : 07-M3941
 E-Lims order nr : 3106

Monsteromschrijvingen :
 1 : MM1: 4 (-50) 5 (-50) 6 (-50) 7 (-50) 8 (-50) 15 (- (Grond) 50)
 2 : MM2: 1 (-50) 2 (-50) 3 (-50) 9 (-50) 10 (-50) 11 (- (Grond) -50) 12 (-50) 13 (-50) 14 (-50)
 3 : MM3: 1 (-100) 1 (-150) 1 (-200) 2 (-100) 2 (-100) (Grond) 3 (-100) 3 (-150) 3 (-200)

Monstercode	1	2	3
Monsterontvangst datum	05/10/07	05/10/07	05/10/07

Parameter	Eenheid	Methode	1	2	3
MINERALE OLIE					
Q Minerale olie fracties (GC)	mg/kgds	[Gelijkwaardig aan NEN 5733]	45	59	< 20
Fractie C-10 - C-12	mg/kgds		< 5.0	< 5.0	< 5.0
Fractie C-12 - C-22	mg/kgds		< 5.0	< 5.0	< 5.0
Fractie C-22 - C-30	mg/kgds		21	24	< 5.0
Fractie C-30 - C-40	mg/kgds		22	31	< 5.0

POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
Q Naftaleen	mg/kgds	[Conform o-NVN 5710]	< 0.05	< 0.05	< 0.05
Q Fenantreen	mg/kgds		0.052	0.18	< 0.05
Q Antraceen	mg/kgds		< 0.05	< 0.05	< 0.05
Q Fluoranteen	mg/kgds		< 0.05	0.22	< 0.05
Q Benzo[a]antraceen	mg/kgds		< 0.05	0.079	< 0.05
Q Chryseen	mg/kgds		< 0.05	0.12	< 0.05
Q Benzo[k]fluoranteen	mg/kgds		< 0.05	0.064	< 0.05
Q Benzo[a]pyreen	mg/kgds		< 0.05	0.12	< 0.05
Q Benzo[ghi]peryleen	mg/kgds		< 0.05	0.073	< 0.05
Q Indeno[123cd]pyreen	mg/kgds		< 0.05	0.091	< 0.05
Q PAK's tot. 10 (V: VROM)	mg/kgds		< 0.5	0.94	< 0.5
Q PAK's tot. 10 (factor 0,7)	mg/kgds		0.37	1.0	0.35

FRACTIE ANALYSES					
Q < 2 µm	gew%ds	[Conform o-NEN 5753]	1.4		


 K. J. Vuurmans
 Laboratorium manager

(laatste pagina)



Het analyserapport kan alleen gebruikt worden binnen de specifieke context van de opdracht en is alleen geldig voor de geanalyseerde monsters. Rapporten dienen steeds in hun geheel en in de context ervan te worden voorgelegd en/of te worden vermeld. SGS Nederland B.V. , kan niet aansprakelijk gesteld worden voor fouten of verandering van de resultaten, gedurende of na elektronische versturing of versturing per fax. Alleen het originele getekende rapport is bindend. Prestatiekenmerken van geaccrediteerde verrichtingen zijn opvraagbaar. Testen gemarkeerd met een "Q" zijn uitgevoerd onder RVA accreditatie (L092)

Een toelichting op de met * gemarkeerde resultaten is weergegeven in de bijlage behorende bij dit rapport.

Aflever/bezoek adres
Spoorstraat 12
Postbus 78
4430 AB 's Gravenpolder
Nederland
Tel (0113)-319 200
Fax (0113)-319 299

Sigma Bouw en Milieu
t.a.v.
Phileas Foggestraat 153
7821 AJ Emmen

pagina : 1
datum : 's Gravenpolder , 15/10/2007

ANALYSERAPPORT

200710000442

Opdrachtgever : Sigma Bouw en Milieu
Omschrijving : Westeinde nr. 76 te Nieuwleusen
Referentie : 07-M3941

Bemonsterd door :

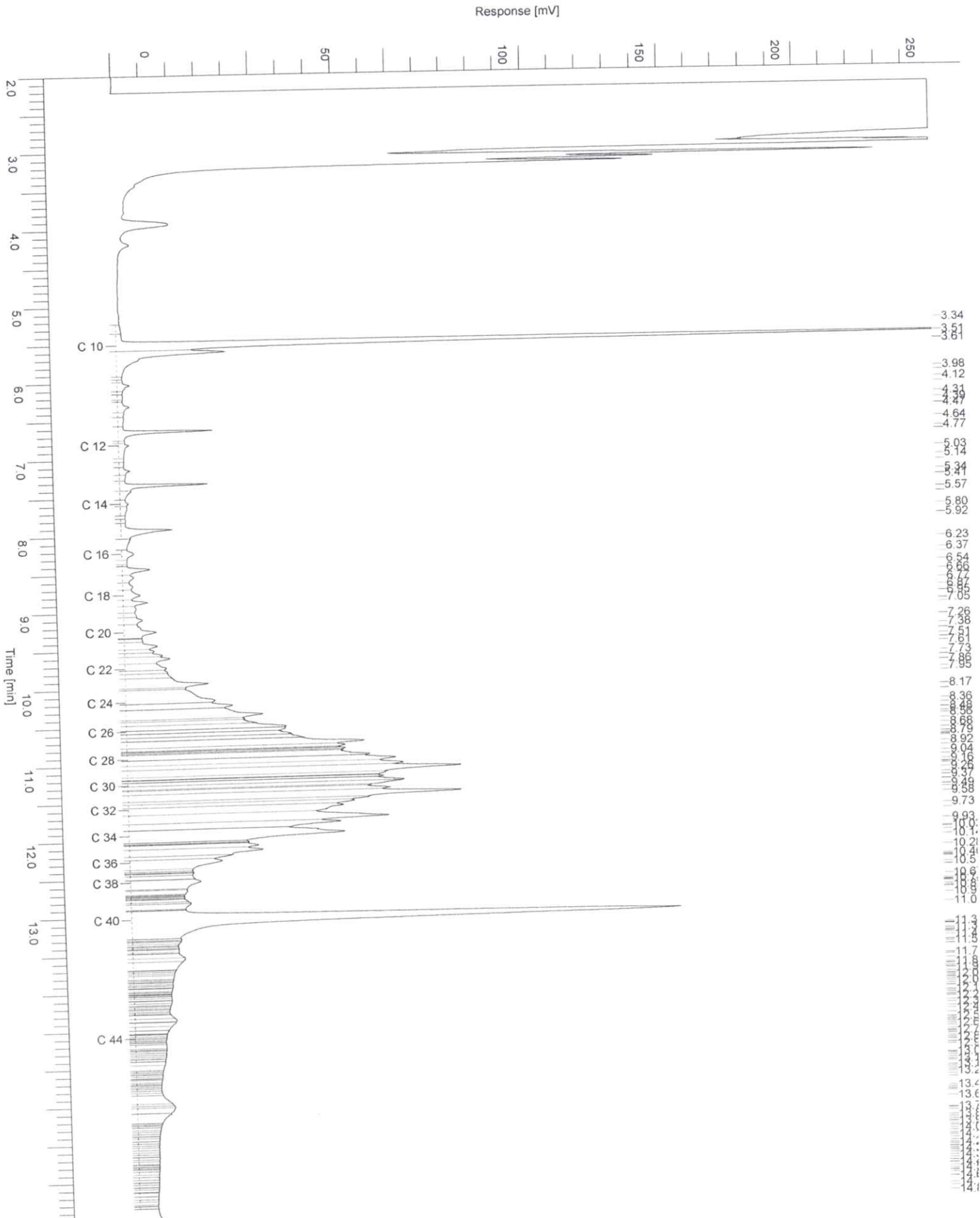
Houdbaarheids- & conserveringsopmerkingen

Alle monsters zijn correct geconserveerd en binnen de houdbaarheidstermijnen bij het laboratorium aangeleverd.

(laatste pagina)

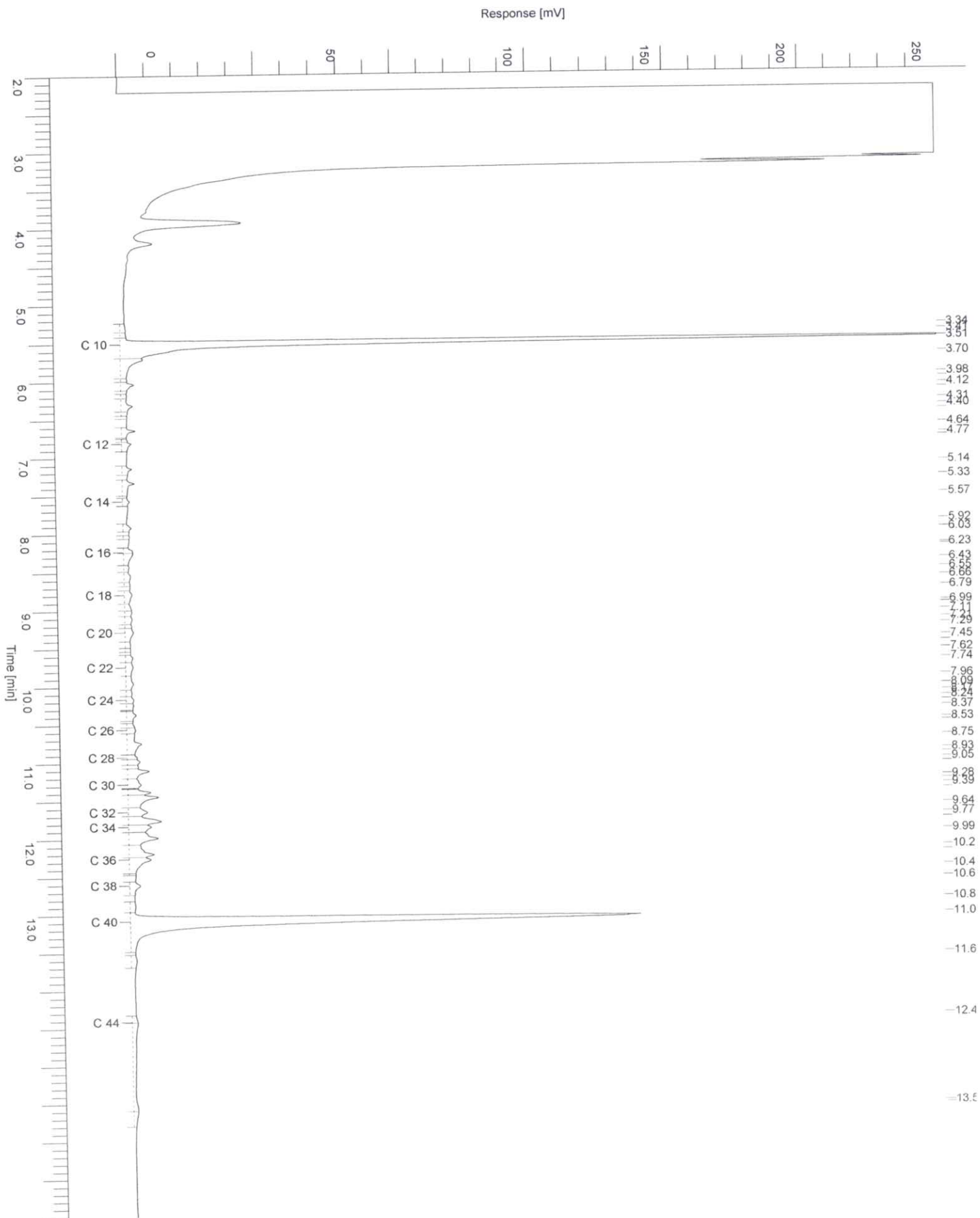
Chromatogram

Sample Name : 200710000442001 Sample # : 001 Page 1 of 1
FileName : \\NLOT006\data\Glc\ls-gc34\2007-10\mo-34-1008-127-20071011-085103.raw
Date : 10/11/2007 8:51:16 AM Time of Injection: 10/11/2007 2:51:27 AM
Method : Min olie PE
Start Time : 0.00 min End Time : 15.00 min Low Point : 0.00 mV High Point : 300.00 mV
Plot Offset: 0.00 mV Plot Scale: 300.0 mV



Chromatogram

Sample Name : 200710000442003 her Sample #: 001 Page 1 of 1
FileName : \\NLOT006\data\Glc\ls-gc34\2007-10\mo-34-1008-157-20071012-083403.raw
Date : 10/12/2007 8:34:16 AM Time of Injection: 10/11/2007 5:08:00 PM
Method : Min olie PE Start Time : 0.00 min End Time : 15.00 min Low Point : 0.00 mV High Point : 300.00 mV
Plot Offset: 0.00 mV Plot Scale: 300.0 mV



Aflever/bezoek adres
 Spoorstraat 12
 Postbus 78
 4430 AB 's Gravenpolder
 Nederland
 Dir.Tel (0113)-319 200
 Dir.Fax (0113)-319 299

Sigma Bouw en Milieu

Phileas Foggestraat 153
 7821 AJ Emmen
 Nederland

pagina : 1
 datum : 's Gravenpolder , 12/10/2007

ANALYSERAPPORT 200710000443

Opdrachtgever : Sigma Bouw en Milieu
 Omschrijving : Westeinde nr. 76 te Nieuwleusen

Bemonsterd d.d. : 04/10/2007
 Referentie : 07-M3941
 E-Lims order nr : 3108

Monsteromschrijvingen : 1 : tank: T1 (-50) T2 (-50) (Grond)

Monstercode 1
 Monsterontvangst datum 05/10/07

Parameter	Eenheid	Methode	
FYSISCH CHEMISCHE BEPALINGEN			
Q Droge stof	gew%	[Conform NEN 5747]	85.0
VLUCHTIGE AROMATISCHE VERBINDINGEN			
Q Benzeen	mg/kgds	[Conform NEN-EN-ISO 15009]	< 0.020
Q Ethylbenzeen	mg/kgds		< 0.020
Q Xylenen	mg/kgds		< 0.060
Q Naftaleen	mg/kgds		< 0.25
Q Tolueen	mg/kgds		< 0.020
MINERALE OLIEN			
Q Minerale olie fracties (GC)	mg/kgds	[Gelijkwaardig aan NEN 5733]	29
Fractie C-10 - C-12	mg/kgds		< 5.0
Fractie C-12 - C-22	mg/kgds		< 5.0
Fractie C-22 - C-30	mg/kgds		10
Fractie C-30 - C-40	mg/kgds		14

K.J. Vuurmans
 Laboratorium manager

(laatste pagina)

Het analyserapport kan alleen gebruikt worden binnen de specifieke context van de opdracht en is alleen geldig voor de geanalyseerde monsters. Rapporten dienen steeds in hun geheel en in de context ervan te worden voorgelegd en/of te worden vermeld. SGS Nederland B.V. , kan niet aansprakelijk gesteld worden voor fouten of verandering van de resultaten, gedurende of na elektronische versturing of versturing per fax. Alleen het originele getekende rapport is bindend. Prestatiekenmerken van geaccrediteerde verrichtingen zijn opvraagbaar. Testen gemarkeerd met een "Q" zijn uitgevoerd onder RvA accreditatie (L092)

Een toelichting op de met * gemarkeerde resultaten is weergegeven in de bijlage behorende bij dit rapport.

Aflever/bezoek adres
Sporstraat 12
Postbus 78
4430 AB 's Gravenpolder
Nederland
Tel (0113)-319 200
Fax (0113)-319 299

Sigma Bouw en Milieu
t.a.v.
Phileas Foggestraat 153
7821 AJ Emmen

pagina : 1
datum : 's Gravenpolder , 12/10/2007

ANALYSERAPPORT

200710000443

Opdrachtgever : Sigma Bouw en Milieu
Omschrijving : Westeinde nr. 76 te Nieuwleusen
Referentie : 07-M3941

Bemonsterd door :

Houdbaarheids- & conserveringsopmerkingen

Alle monsters zijn correct geconserveerd en binnen de houdbaarheidstermijnen bij het laboratorium aangeleverd.

(laatste pagina)

Aflever/bezoek adres
 Spoorstraat 12
 Postbus 78
 4430 AB 's Gravenpolder
 Nederland
 Dir.Tel (0113)-319 200
 Dir.Fax (0113)-319 299

Sigma Bouw en Milieu

Phileas Foggestraat 153
 7821 AJ Emmen
 Nederland

pagina : 1
 datum : 's Gravenpolder , 18/10/2007

ANALYSERAPPORT 200710000871

Opdrachtgever : Sigma Bouw en Milieu
 Omschrijving : Westeinde nr. 76 te Nieuwleusen

Bemonsterd d.d. : 11/10/2007
 Referentie : 07-M3941
 E-Lims order nr : 3153

Monsteromschrijvingen : 1 : pb 1: pb 1 (-)

(Grondwater)

Monstercode 1
 Monsterontvangst datum 12/10/07

Parameter	Eenheid	Methode	
ZWARE METALEN			
Q Arseen	als As $\mu\text{g/l}$	[Conform NEN 6426]	< 5.0
Q Cadmium	als Cd $\mu\text{g/l}$	[Conform NEN 6426]	< 0.80
Q Chroom	als Cr $\mu\text{g/l}$	[Conform NEN 6426]	< 5.0
Q Koper	als Cu $\mu\text{g/l}$	[Conform NEN 6426]	< 5.0
Q Kwik	als Hg $\mu\text{g/l}$	[Conform NEN 6445]	< 0.050
Q Lood	als Pb $\mu\text{g/l}$	[Conform NEN 6426]	< 5.0
Q Nikkel	als Ni $\mu\text{g/l}$	[Conform NEN 6426]	< 10
Q Zink	als Zn $\mu\text{g/l}$	[Conform NEN 6426]	45
VLUCHTIGE GECHLOREERDE VERBINDINGEN			
Q Trichloormethaan	$\mu\text{g/l}$	[Conf.NEN 6407/o NEN-EN-ISO 15680]	< 0.10
Q Tetrachloormethaan	$\mu\text{g/l}$		< 0.050
Q 1,2-Dichloorethaan	$\mu\text{g/l}$		< 0.50
Q 1,1,1-Trichloorethaan	$\mu\text{g/l}$		< 0.10
Q 1,1,2-Trichloorethaan	$\mu\text{g/l}$		< 0.50
Q Cis-1,2-dichlooretheen	$\mu\text{g/l}$		< 0.50
Q Trichlooretheen	$\mu\text{g/l}$		< 0.10
Q Tetrachlooretheen	$\mu\text{g/l}$		< 0.050
VLUCHTIGE AROMATISCHE VERBINDINGEN			
Q Benzeen	$\mu\text{g/l}$	[Conf.NEN 6407/o NEN-EN-ISO 15680]	< 0.20
Q Ethylbenzeen	$\mu\text{g/l}$		< 0.20

(zie volgende pagina)

ANALYSERAPPORT 200710000871


Opdrachtgever : Sigma Bouw en Milieu
 Omschrijving : Westeinde nr. 76 te Nieuwleusen

Bemonsterd d.d. : 11/10/2007
 Referentie : 07-M3941
 E-Lims order nr : 3153

Monsteromschrijvingen : 1 : pb 1: pb 1 (-) (Grondwater)

 Monstercode 1
 Monsterontvangst datum 12/10/07

Parameter	Eenheid	Methode	
Q Xylenen	µg/l		< 0.60
Q Naftaleen	µg/l		< 0.50
Q Tolueen	µg/l		< 0.20
MINERALE OLIE			
Q Totaal C-10 - C-40	mg/l	[Conform NEN-EN-ISO 9377-2]	< 0.050
Fractie C-10 - C-12	mg/l		< 0.012
Fractie C-12 - C-22	mg/l		< 0.012
Fractie C-22 - C-30	mg/l		< 0.012
Fractie C-30 - C-40	mg/l		< 0.012
CHLOORBENZENEN			
Q Monochloorbenzeen	µg/l	[Conf.NEN 6407/o NEN-EN-ISO 15680]	< 1.0
Q Dichloorbenzenen	µg/l		< 1.5


 K.J. Vuurmans
 Laboratorium manager

(laatste pagina)

Het analyserapport kan alleen gebruikt worden binnen de specifieke context van de opdracht en is alleen geldig voor de geanalyseerde monsters. Rapporten dienen steeds in hun geheel en in de context ervan te worden voorgelegd en/of te worden vermeld. SGS Nederland B.V. , kan niet aansprakelijk gesteld worden voor fouten of verandering van de resultaten, gedurende of na elektronische versturing of versturing per fax. Alleen het originele getekende rapport is bindend. Prestatiekenmerken van geaccrediteerde verrichtingen zijn opvraagbaar. Testen gemarkeerd met een "Q" zijn uitgevoerd onder RvA accreditatie (L092)

Een toelichting op de met * gemarkeerde resultaten is weergegeven in de bijlage behorende bij dit rapport.

Aflever/bezoek adres
Spoorstraat 12
Postbus 78
4430 AB 's Gravenpolder
Nederland
Tel (0113)-319 200
Fax (0113)-319 299

Sigma Bouw en Milieu

t.a.v.
Phileas Foggestraat 153
7821 AJ Emmen

pagina : 1
datum : 's Gravenpolder , 18/10/2007

ANALYSERAPPORT

200710000871

Opdrachtgever : Sigma Bouw en Milieu
Omschrijving : Westeinde nr. 76 te Nieuwleusen
Referentie : 07-M3941

Bemonsterd door :

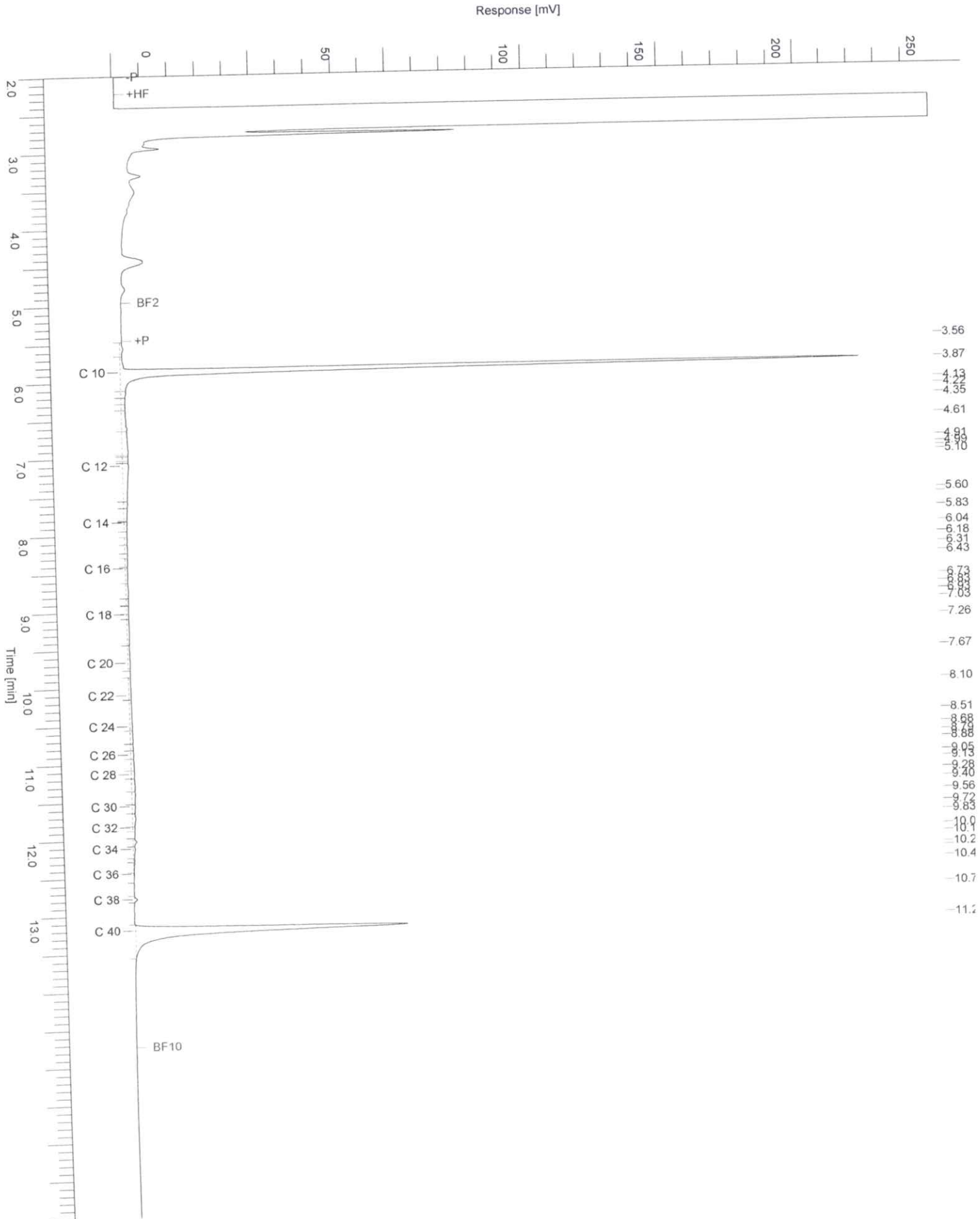
Houdbaarheids- & conserveringsopmerkingen

Alle monsters zijn correct geconserveerd en binnen de houdbaarheidstermijnen bij het laboratorium aangeleverd.

(laatste pagina)

Chromatogram

Sample Name : 200710000871001 Sample # : 001 Page 1 of 1
FileName : \\NLOT006\data\Glc\IS-GC14\2007-10\mo-14-1015-083-20071017-085412.raw
Date : 10/17/2007 8:54:25 AM Time of Injection: 10/17/2007 12:29:06 AM
Method : MINOIL PE Start Time : 0.00 min Low Point : 0.00 mV High Point : 300.00 mV
Plot Offset: 0.00 mV End Time : 15.00 min Plot Scale: 300.0 mV



BIJLAGE 5 WETTELIJK TOETSINGSKADER

Toetsingswaarden grond(gehaltenes in mg/kg d.s.) berekend op basis van organische stof en lutumgehaltenes

Lutum % (m/m d.s.)	25,0			25,0		
Organische stof % (m/m)	10,0			10,0		
	Bovengrond (0.0-0.5)			Ondergrond (0.5-2.0)		
	Streef- waarde	Tussen- waarde	Interventie- waarde	Streef- waarde	Tussen- waarde	Interventie- waarde
Cadmium (Cd)	0,8	6,4	12	0,8	6,4	12
Chroom (Cr)	100	240	380	100	240	380
Koper (Cu)	36	113	190	36	113	190
Nikkel (Ni)	35	123	210	35	123	210
Lood (Pb)	85	308	530	85	308	530
Zink (Zn)	140	430	720	140	430	720
Kwik (Hg)	0,3	5,2	10	0,3	5,2	10
Arseen (As)	29	42	55	29	42	55
Benzeen	0,01	0,5	1,0	0,01	0,5	1,0
Tolueen	0,01	65	130	0,03	65	130
Ethylbenzeen	0,03	25	50	0,01	25	50
Xylenen	0,1	13	25	0,1	13	25
Minerale olie (GC) totaal	50	2525	5000	50	2525	5000
PAK's Totaal VROM (10)	1	21	40	1	21	40

Achtergrondinformatie berekeningen

De streef- en interventiewaarden voor grondmonsters worden berekend op basis van het humus- (organische stof) en lutum- (fractie minerale bodemdeeltjes < 2 um) gehalte, vanwege de adsorptieve eigenschappen van deze parameters. De relaties zijn vastgelegd in zogenaamde bodemtype-correctiefactoren. Voor organische stoffen (zoals minerale olie en polycyclische aromatische koolwaterstoffen – PAK's) is alleen het organische stofgehalte van belang.

Berekeningen interventiewaarden grond:

Voor organische parameters: $I(b) = I(s) * \frac{\% \text{ organische stof}}{10}$

Voor anorganische parameters: $I(b) = I(s) * \frac{A + (B * \% \text{ lutum}) + C * \% \text{ organische stof}}{A + (B * 25) + (C * 10)}$

waarbij: I(b) = berekende interventiewaarde

I(s) = interventiewaarde standaardbodem (25% lutum en 10% organische stof)

A, B en C zijn stofafhankelijke constanten :

Stofnaam	A	B	C
Arseen	15	0,4	0,4
Cadmium	0,4	0,007	0,021
Chroom	50	2	0
Koper	15	0,6	0,6
Kwik	0,2	0,0034	0,0017
Lood	50	1	1
Nikkel	10	1	0
Zink	50	3	1,5

Berekeningen streefwaarden grond:

Voor toepassing van de bodemtypecorrectie bij streefwaarden wordt in bovenstaande formules interventiewaarde - I(b) en I(s)- vervangen door streefwaarde -S(b) en S(s)-.

Toetsingswaarden grondwater (gehaltenes in µg/l)

	Streef- waarde	Tussen- waarde	Interventie- waarde	eenheid
Cadmium (Cd)	0,4	3,2	6,0	µg/l
Chroom (Cr)	1,0	16	30	µg/l
Koper (Cu)	15	45	75	µg/l
Nikkel (Ni)	15	45	75	µg/l
Lood (Pb)	15	45	75	µg/l
Zink (Zn)	65	433	800	µg/l
Kwik (Hg)	0,05	0,2	0,3	µg/l
Arseen (As)	10	35	60	µg/l
Benzeen	0,2	15	30	µg/l
Ethylbenzeen	4,0	77	150	µg/l
Tolueen	7,0	504	1.000	µg/l
Xylenen	0,2	35	70	µg/l
Naftaleen	0,01	35	70	µg/l
Dichloormethaan	0,01	500	1.000	µg/l
Trichloormethaan (chloroform)	6	203	400	µg/l
Tetrachloormethaan (tetra)	0,01	5	10	µg/l
Trichlooretheen (tri)	24	262	500	µg/l
Tetrachlooretheen (per)	0,01	20	40	µg/l
1,1-Dichloorethaan	7	454	900	µg/l
1,2-Dichloorethaan	7	204	400	µg/l
1,1,1-Trichloorethaan	0,01	150	300	µg/l
1,1,2-Trichloorethaan	0,01	65	130	µg/l
1,2-Dichlooretheen (cis en trans)	0,01	10	20	µg/l
Monochloorbenzeen	7	94	180	µg/l
Dichloorbenzenen (som)	3	27	50	µg/l
Chloorbenzenen (som)			-	µg/l
Minerale olie (GC) totaal	50	325	600	µg/l

Bijlage 9 Aanvulling natuurtoets



Notitie

Contactpersoon Benjamin Flierman

Datum 29 oktober 2010

Kenmerk N001-4751521BJF-mfv-V01

Effectbepaling ganzengebied Oosteinde 56-58 en Westeinde 76 te Nieuwleusen

1.1 Inleiding

In het kader van de Rood voor Rood-regeling worden twee locaties, aan de Oosteinde 56-58 en Westeinde 76 te Nieuwleusen, gemeente Dalfsen, herontwikkeld. In dit kader is in januari 2010 een Natuurtoets uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. De gemeente heeft gevraagd om daarnaast ook eventuele effecten op het naastgelegen ganzengebied in kaart te brengen. Deze notitie beschrijft de effecten van de beoogde ontwikkelingen op de ganzengebieden.

1.2 Beleidskader

Buiten de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) zijn enkele gebieden aangewezen als weidevogel- en ganzengebieden. Deze gebieden hebben voornamelijk de functie landbouw en zijn meestal in gebruik als grasland. Het zijn meestal vochtige graslanden. Er geldt een beleid van handhaving van de condities voor de instandhouding van de weidevogel- en ganzenpopulaties (waterpeil, openheid en rust.) Het structureel verbeteren geschiedt alleen op basis van vrijwilligheid [Provincie Overijssel, 2001]

1.3 Plangebied en ontwikkeling

Het gebied kenmerkt zich als een open landschap met veel particuliere bebouwing, afgewisseld met boeren bedrijven. Het buitengebied bestaat hoofdzakelijk uit grasland met ondiepe sloten.

Westeinde 76

Het plangebied op de kavel aan de Westeinde bestaat uit een braakliggend perceel, geheel vrijgemaakt van alle obstakels. Alle gebouwen en begroeiing zijn verwijderd. Het totale oppervlakte hiervan was 724 m². Op deze locatie wordt één nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd.

Oosteinde 56-58

De kavel aan de Oosteinde 58 bestaat uit een braakliggend perceel welke ook geheel is vrijgemaakt van welk opstakel dan ook. Alle gebouwen en begroeiing zijn verwijderd. Het totale oppervlakte hiervan was 309 m². Op deze locatie wordt één nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. De naastgelegen kavel, Oosteinde 56 ten westen, bestaat uit grasland. Hier wordt tevens een woning met bijgebouw gerealiseerd, als compensatiekavel aansluitend bij de lintbebouwing.

1.4 Effectbeoordeling

Aangewezen gebied

De begrenzing van de aangewezen weidevogel- en ganzengebieden zijn slechts globaal in de kaarten van de omgevingsvisie weergegeven. In de omgevingsvisie wordt daarom ook aangegeven dat “de begrenzing geëvalueerd moet worden en zonodig aangepast”. In de situatie bij Nieuwleusen lijkt dit een noodzakelijkheid aangezien binnen de huidige begrenzing ook bebouwde kommen aanwezig zijn.

Verstoringsgevoeligheid ganzen

Onder ganzen worden de volgende soorten verstaan: Taigarietgans, Toendrarietgans, Kleine rietgans, Kolgans, Grauwe gans, Dwerggans, Brandgans en Rotgans. Deze soorten komen als niet-broedvogel in Nederland voor. Een eventuele verstoring zou kunnen optreden door de aanwezigheid van mensen binnen de percelen. Krijgsveld heeft onderzoek gedaan naar de verstoring van recreatie op vogels [Krijgsveld et al., 2008]. In dit rapport wordt verschillende verstoringsafstanden per verstoringsbron gegeven voor een aantal vogelsoorten. In ons onderzoek gaan wij uit van een verstoringsafstand van bebouwing op ganzen van 100 meter, gebaseerd op de verstoringsafstand van wandelaars: de aanwezigheid van mensen is immers bepalender dan de aanwezigheid van bebouwing.

Verstoring

In onderstaande figuur wordt de huidige en de toekomstige verstoringszone weergegeven, gebaseerd op een verstoringsafstand van 100 meter vanaf de bebouwing. In deze figuur is niet alle bebouwing opgenomen, maar alleen de van belangzijnde. In het gebied zijn ook laanbomen aanwezig. Ganzen zullen niet direct onder een boom gaan foerageren; ze hebben altijd een vluchtweg nodig en daardoor ook een bepaalde afstand tot hoge elementen als bomen. Een gans heeft gemiddeld een stijghoek van rond de 20 graden. De aanwezige laanbomen zijn 15-20 meter hoog. Dit betekent dat in een zone van 50 meter rondom de laanbomen geen geschikt leefgebied aanwezig is voor ganzen. Aanvullend op de verstoringszone rond de bebouwing is deze verstoringszone ook meegenomen in het verstoringsgebied in onderstaande figuur.



Figuur 1.1 Verandering in verstoring in het ganzengebied

Door de beoogde ontwikkeling treedt er voor ganzen op de locatie Westeinde 76 geen verandering op. Een negatief effect op het ganzengebied wordt hier uitgesloten.

Op de locatie Oosteinde 56-58 is als gevolg van de verandering in bebouwing een vergroting van de verstoringszone van circa 0,3 ha. Langs de naastgelegen Paltheweg staan echter laanbomen die het perceel afschermen, waardoor het gebied achter de laanbomen (ten oosten van de Paltheweg) waarschijnlijk in het geheel geen verstoring op ganzen als gevolg van de woning optreedt. Tevens zal het perceel ook door een heg worden afgeschermd. Effecten aan de oostzijde van de Paltheweg worden daarom niet verwacht.

Daarnaast treedt er een vermindering van leefgebied van circa 0,3 ha op direct ten zuiden van het perceel (ten westen van de Paltheweg) als gevolg van de functieverandering van open agrarische grond naar gesloten extensief weiland (begrensd door singels). Dit gebied bevindt zich echter als een klein geïsoleerd gebied tussen de reeds aanwezige verstoringszones, en is daarom om te beginnen al ongeschikt als leefgebied voor ganzen. Effecten op ganzen ten zuiden van het perceel worden daarom uitgesloten.

Concept

Kenmerk N001-4751521BJF-mfv-V01

Tijdens de uitvoeringswerkzaamheden kunnen wel effecten op locatie Oosteinde 56-58 mogelijk zijn, doordat de bouwwerkzaamheden meer verstoring door geluid, licht en menselijke aanwezigheid veroorzaken. Er zijn in de directe omgeving echter ruim voldoende foerageermogelijkheden aanwezig, waardoor deze tijdelijke effecten geen nadelig effect op ganzen veroorzaken.

Conclusie

Doordat de begrenzing van het ganzengebied globaal is weergegeven in de beleidsplannen, omvat het gebied ook bebouwde locaties. Een nadere uitwerking van de begrenzing van het ganzengebied lijkt daarom noodzakelijk. Op dit moment zijn de globale begrenzingen echter het enige formele materiaal. Op basis van dit materiaal en de ecologische uitgangspunt zoals in deze notitie beschreven kunnen we het volgende concluderen:

- De locatie Westeinde 76 wordt omringd door bebouwing, waardoor dit gebied op dit moment al ongeschikt is als ganzengebied. De beoogde ontwikkeling heeft daarom geen effect op het ganzengebied als gevolg van de bebouwing
- Door de beoogde ontwikkeling op locatie Oosteinde 56-58 treedt er theoretisch-rekenkundige vergroting van het verstoringsgebied op ten oosten van de Paltheweg. De verwachting is echter dat in het geheel geen aanvullende verstoring op zal treden doordat de laanbomen en toekomstige heg deze verstoring afschermen. Effecten op het ganzengebied ten oosten van de Paltheweg worden daarom niet verwacht
- De beoogde ontwikkeling op Oosteinde 56-58 heeft een theoretisch-rekenkundig effect op een potentieel geschikt ganzengebied. Dit gebied is echter een klein geïsoleerd stukje in een verstoringszone, dat hierdoor in beginsel al ongeschikt is als leefgebied voor ganzen. Hierdoor zijn effecten op het ganzengebied ten westen van de Paltweg geheel uitgesloten
- Tijdens de uitvoeringswerkzaamheden op locatie Oosteinde 56-58 kan wel verstoring van het ganzengebied mogelijk zijn. Er zijn in de directe omgeving echter ruim voldoende foerageermogelijkheden aanwezig, waardoor deze tijdelijke effecten geen nadelig effect op ganzen veroorzaken
- De inrichting van het perceel op locatie Oosteinde 56-58 met landschapselementen als singels heeft zeer waarschijnlijk een positief effect op andere randstedelijke soorten, zoals de Steenuil

1.5 Literatuur

[Krijgsveld K.L., R.R. Smits en J. van der Winden, 2008]

Versoringsgevoeligheid van vogels. Update literatuurstudie naar de reactie van vogels op recreatie. Bureau Waardenburg.

Concept

Kenmerk N001-4751521BJF-mfv-V01

[Provincie Overijssel, 2001]

Streekplan Overijssel 2000. Plannen voor Ruimte, Water en Milieu.

[Provincie Overijssel, 2009]

Omgevingsvisie Overijssel. Visie en uitvoeringsprogramma voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel

Bijlage 10 Advies ervenconsulent

Advies 487 DS: Oosteinde 58 te Nieuwleusen, gemeente Dalfsen

Datum : 4 augustus 2008
Fase : Initiatiefase
Kader : Rood voor Rood

Situatieschets

Het erf op Oosteinde 58 maakt deel uit van een bebouwingslint. Nieuwleusen is in de zeventiende eeuw ontstaan door veenontginningen vanuit de buurschap Leusen onder Dalfsen. Het landschap is vanuit een centrale as ontgonnen. Later is er ten zuiden van deze as een nieuwe as ontstaan. Deze nieuwe as is het bebouwingslint waar het erf aan ligt. Kenmerkend voor het landschap is de lange centrale as, de smalle en lange kavels en de houtwallen en singels op de kavelgrenzen. De bebouwing aan deze as was oorspronkelijk agrarisch. De boerderijen stonden voorop het erf en stonden dicht en haaks op de weg. De boerderij had veelal een rieten kap, zowel het type 'erin' (woning en stal onder één dak) als 'eraan' (woning en stal gescheiden in één gebouw, de T-boerderij) komen veel voor in het Vechtdal. Verder kende het erf een veelheid aan bijgebouwen. Kenmerkend voor de erfinrichting voor de erven aan het bebouwingslint is een bescheiden siertuin op het voorerf met smalle bloemborders, veel gras en een markante solitaire boom (en eventueel een haag of hekwerk) in combinatie met een nutstuin (moestuin en/of fruitgaard).

De bebouwing aan dit lint is rond de kern veelal vervangen door nieuwbouw. Een aantal erven, vooral buiten de kern zijn gerenoveerd of gerestaureerd. Dit erf, de boerderij is gebouwd rond 1890, is één van de laatste erven die nog een agrarisch karakter hebben door hun verschijningsvorm. De dwarshuisboerderij (T-boerderij) is nog aanwezig, het erf kent nog een veelheid aan (karakteristieke) bijgebouwen en de kenmerkende erfinrichting is grotendeels nog intact. Het erf is beeldbepalend voor het lint. Het erf is opgebouwd rond een kleine kruising waarbij er een doorzicht ontstaat vanaf het voorerf naar het achterliggende landschap.

De eigenaar is van plan om alle gebouwen op het erf te slopen. De staat van onderhoud van de gebouwen is over het algemeen slecht. De dwarshuisboerderij is geen monument. Met de oppervlakte voor de sloop van de bijgebouwen kan hij met behulp van de Rood-voor-Rood regeling een compensatiewoning terug bouwen. Omdat de oppervlaktes van de te slopen bebouwing aan Oosteinde 58 en Westeinde 76 worden samengevoegd kunnen er in totaal 3 nieuwe woningen worden gebouwd. Omdat Westeinde 76 volgens de gemeente onvoldoende ruimte biedt voor twee compensatiewoningen, heeft de gemeente voorgesteld om de kavel van de derde compensatiewoning naast de kavel van Oosteinde 58 te situeren (zie geplande situatie).



Opgave

Hoe kan de ruimtelijke kwaliteit hier worden verbeterd?

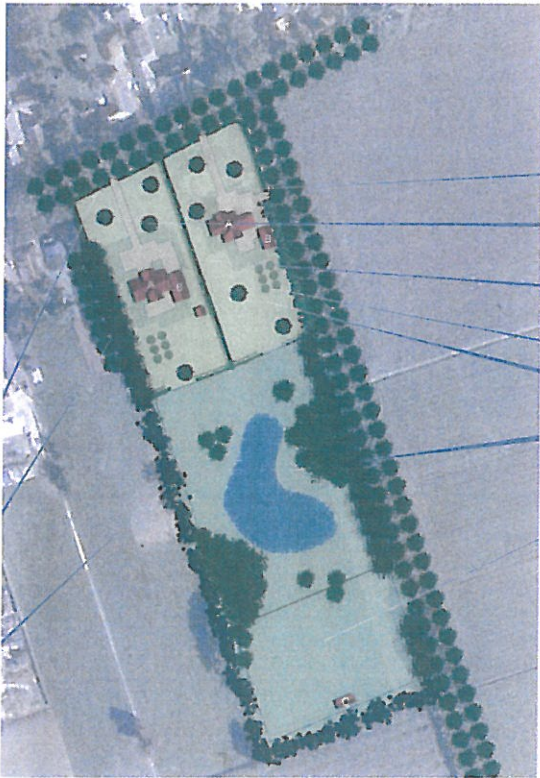
- Is de te slopen bebouwing landschapsontsierend?
- Wat zijn de kenmerken van het landschap en het bebouwingslint?
- Is de nieuwe bebouwing landschappelijk ingepast?
- Is een nieuwe kavel hier wenselijk?

Advies

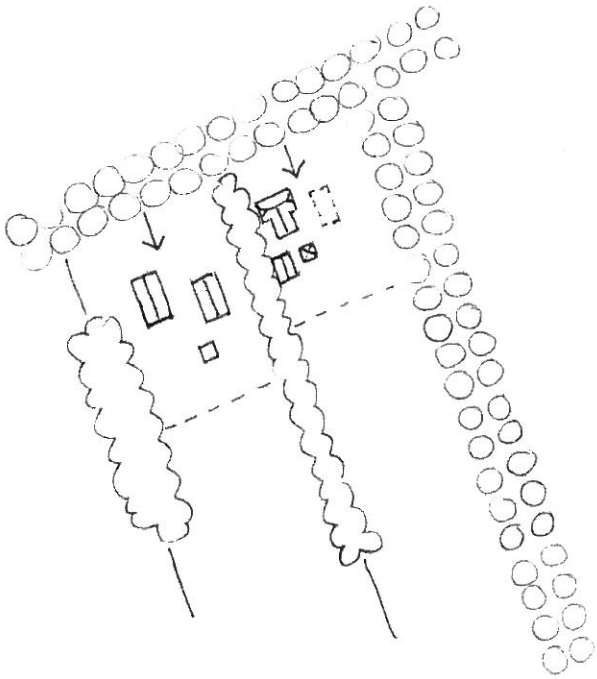
Wij zijn van mening dat er wat moet gebeuren op dit erf om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De gebouwen hebben hun functie verloren en verkeren daardoor in een slechte staat van onderhoud. De ruimtelijke kwaliteit kan hier naar ons idee worden verbeterd door sloop en nieuwbouw toe te passen mits er een aantal gebouwen behouden blijft. Wij adviseren het agrarische karakter van het bebouwingslint zoveel mogelijk te behouden en bij nieuwbouw aan te sluiten op de kenmerken van het landschap en de bebouwing aan het lint (zie adviesschets). Door meer gebruik te maken van en aan te sluiten op kenmerken van bestaande bebouwing, wordt de streekeigenheid verbeterd. Het voorkomt, dat er twee 'dezelfde' erven naast elkaar liggen die niks met hun omgeving te maken hebben. In de geplande situatie verdwijnt het agrarische karakter en wordt niet aangesloten op de bestaande kenmerken van het landschap en het bebouwingslint.

- Het agrarische karakter van het erf wordt behouden door tenminste de boerderij en de meest karakteristieke bijgebouwen, de melkveestal en de hooiberg, te behouden. De boerderij dient weer als woning gebruikt te worden. De melkveestal en de hooiberg bieden voldoende competenties voor hergebruik of herbestemming. Eventueel kunnen er nieuwe bijgebouwen bijgeplaatst worden.
- Naast de kavel kan een nieuwe kavel worden gerealiseerd mits deze door een stevige singel wordt gescheiden van het erf aan Oosteinde 58. De nieuwe singel versterkt het landschap, scheidt de erven ruimtelijk gezien van elkaar en zorgt voor privacy. De geplande singel langs de achterzijde van de kavel is niet wenselijk omdat deze het zicht op het landschap breekt en daardoor afbreuk doet aan het algemeen voorkomende beeld.
- De nieuwe woning dient aan te sluiten op de bovengenoemde kenmerken van het landschap en het bebouwingslint. Dat willen zeggen een eenvoudig, rechthoekig volume dat dicht en haaks op de weg staat en bijgebouwen die hier los van staan. Het geplande bijgebouw helemaal aan de achterzijde van de kavel is niet wenselijk omdat dit afbreuk doet aan de compacte erfstructuur.
- Er dient geen vijver te worden aangelegd. Het landschap geeft hiervoor geen aanleiding. Daarbij dienen het erf en de culturele elementen hierop zich te beperken tot het gedeelte direct om het hoofdgebouw. De rest van de kavel dient in gebruik te zijn als weide/grasland, dit sluit aan bij de omgeving. Ook het bijgebouwtje is dus niet wenselijk op deze plek.

Geplande situatie



Adviesschets



Advies 488 DS: Westeinde 76 te Nieuwleusen, gemeente Dalfsen

Datum : 31 juli 2008

Fase : Initiatieffase

Kader : Rood voor Rood

Situatieschets

Het erf op Westeinde 76 maakt deel uit van een bebouwingslint. Nieuwleusen is in de zeventiende eeuw ontstaan door veenontginningen vanuit de buurschap Leusen onder Dalfsen. Het landschap is vanuit een centrale as ontgonnen. Later is er ten zuiden van deze as een nieuwe as ontstaan. Deze nieuwe as is het bebouwingslint waar het erf aan ligt. Kenmerkend voor het landschap is de lange centrale as, de smalle en lange kavels en de houtwallen en singels op de kavelgrenzen. De bebouwing aan deze as was oorspronkelijk agrarisch. De boerderijen stonden voorop het erf en stonden dicht en haaks op de weg. De boerderij had veelal een rieten kap, zowel het type 'erin' (woning en stal onder één dak) als 'eraan' (woning en stal gescheiden in één gebouw, de T-boerderij) komen veel voor in het Vechtdal. Verder kende het erf een veelheid aan bijgebouwen. Kenmerkend voor de erfinrichting is een bescheiden siertuin op het voorerf met smalle bloemborders, veel gras en een markante solitaire boom (en eventueel een haag of hekwerk) in combinatie met een nutstuin (moestuin en/of fruitgaard) ter zijde van de woning.

De bebouwing aan dit lint is rond de kern veelal vervangen door nieuwbouw. Een aantal erven, vooral buiten de kern zijn gerenoveerd of gerestaureerd. Dit erf is een van de laatste erven die nog een agrarisch karakter kennen door hun verschijningsvorm. De boerderij (T-boerderij) is nog aanwezig, het erf kent nog een veelheid aan (karakteristieke) bijgebouwen en de kenmerkende erfinrichting is gedeeltelijk nog intact.

De eigenaar is van plan om alle gebouwen op het erf te slopen. De staat van onderhoud van de gebouwen is niet optimaal waardoor het erf een verwaarloosde uitstraling heeft. Met de oppervlakte voor de sloop van de bijgebouwen kan hij met behulp van de Roodvoorrood-regeling een compensatiewoning terug bouwen. Omdat de oppervlakte van de te slopen bebouwing aan Westeinde 76 en Oosteinde 58 worden samengevoegd kunnen er in totaal 3 nieuwe woningen worden gebouwd. Omdat Westeinde 76 volgens de gemeente onvoldoende ruimte biedt voor twee compensatiewoningen, heeft de gemeente voorgesteld om de kavel van de derde compensatiewoning naast de kavel van Oosteinde 58 te situeren. Op het erf wordt één compensatiewoning en een nieuwe schuur teruggebouwd (zie planschets).



Opgave

Hoe kan de ruimtelijke kwaliteit hier worden verbeterd?

- Is de te slopen bebouwing landschapsontsierend?
- Wat zijn de kenmerken van het landschap en het bebouwingslint?
- Is de nieuwe bebouwing landschappelijk ingepast?

Advies

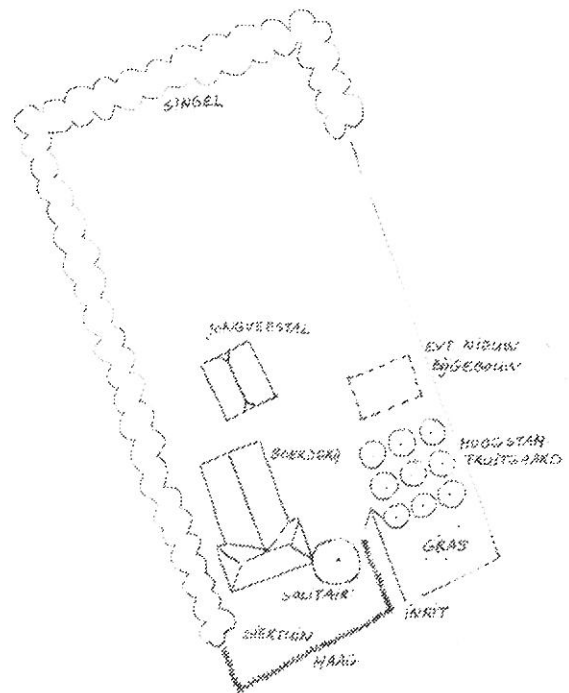
Wij zijn van mening dat er wat moet gebeuren op dit erf om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De gebouwen hebben veelal hun functie verloren en worden daardoor niet meer onderhouden. De ruimtelijke kwaliteit kan hier naar ons idee worden verbeterd door sloop en nieuwbouw toe te passen mits er wel een aantal gebouwen behouden blijven. Wij adviseren het agrarische karakter van het bebouwingslint zoveel mogelijk te behouden en bij nieuwbouw aan te sluiten op de kenmerken van het landschap en de bebouwing aan het lint (zie adviesschets). Door meer gebruik te maken van bestaande bebouwing en aan te sluiten bij bestaande kenmerken, wordt de streekeigenheid verbeterd. In de geplande situatie verdwijnt het agrarische karakter en wordt niet aangesloten bij de bestaande kenmerken van het landschap en het bebouwingslint.

- Het agrarische karakter van het erf wordt behouden door tenminste de boerderij en het meest karakteristieke bijgebouw, de jongveestal, te behouden. De boerderij dient weer als woning gebruikt te worden. De jongveestal biedt naar ons idee voldoende competenties voor hergebruik of herbestemming. Eventueel kunnen er nieuwe bijgebouwen bijgeplaatst worden.
- De aanwezige singels op de perceelsgrenzen dragen bij aan de landschappelijke inpassing. Een geheel omhaagd erf en enkele fruitbomen langs de entree sluiten niet aan bij de kenmerken van het bebouwingslint.
- Er dient geen vijver te worden aangelegd. Het landschap geeft hiervoor geen aanleiding. Daarbij dienen het erf en de culturele elementen hierop zich te beperken tot het gedeelte direct om het hoofdgebouw. De rest van de kavel dient in gebruik te zijn als weide/grasland, dit sluit aan bij de omgeving.

Geplande situatie



Adviesschets



Bijlage 11 Taxatierapport Oosteinde 56

TAXATIERAPPORT



Opdrachtgever:

Object: Oosteinde 56 te 7711 BX Nieuwleusen

Eigenaar:

Opnamedatum: 21 september 2010

Taxateur: ing. H. Aardema
Burg. Backxlaan 368
7711 AL Nieuwleusen



I Omschrijving opdracht:

heeft op 25 oktober 2010 aan aaRa rentmeesters & makelaars te Nieuwleusen opdracht verstrekt om de economische verkeerswaarde vast te stellen van een bouwkaavel van ongeveer 1.000 m² gelegen aan het Oosteinde 56 te Nieuwleusen.

De opdracht is uitgevoerd door ing. H. Aardema RMT, rentmeester/makelaar/taxateur bij aaRa *rentmeesters & makelaars*, Burg. Backxlaan 368 te 7711 AL Nieuwleusen.

Als taxateur beëdigd op 16 oktober 1989 te Dordrecht door de voorzitter van de Kamer van Koophandel en als makelaar op 20 januari 2009.

Ingeschreven in het register van Stichting Vastgoed Certificering nummer:

RMT 06.22.501.5.0225

LV 01.20.412.5.0004

BV 01.20.412.5.0006

Lid van NVR en NVM

II Ruimtelijk beleid en bestemming:

Op grond van de door de gemeenteraad op 22 oktober 2007 vastgestelde regeling Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen, biedt deze bouwkaavel de mogelijkheid om "de landschappelijke kwaliteiten en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken".

De onderhavige kavel ligt aan de zuidzijde van het Oosteinde nabij de kruising met de Paltheweg te Nieuwleusen. De kavel ligt aan de rand van de bebouwde kom van Nieuwleusen, tussen Oosteinde 54 en het gesloopte object Oosteinde 58.

Het perceel is gelegen in het 'bestemmingsplan voor kern & bedrijventerrein Nieuwleusen'.

III Kadastrale aanduiding:

Het onderhavige registergoed bestaat uit 1 kadastraal perceel te weten:

Gemeente Nieuwleusen, sectie P, nummer 409, grootte: 01.23.53 ha.

Ondergetekende heeft geen titelonderzoek naar eventuele (andere) aanwezige zakelijke rechten uitgevoerd.

IV Tenaamstelling en status wederpartij:

Het perceel is in eigendom bij en staat juridisch op naam van de en

V Omschrijving object:

Het onderhavige registergoed is gelegen net binnen de bebouwde kom van Nieuwleusen en bestaat uit een kavel zonder bebouwing.

Het registergoed ligt ten oosten van Oosteinde 54 en ten westen van Oosteinde 58 aan de zuidzijde van het Oosteinde. Het perceel had in het verleden de bestemming agrarisch. In het kader van de regeling "Rood voor rood" biedt de gemeente Dalfsen de mogelijkheid om



op dit perceel een woning te bouwen. Deze mogelijkheid is mede mogelijk omdat het woonadres van de oostelijk gelegen kavel, nummer 56, op dat perceel komt te vervallen en verplaatst zal worden naar deze kavel.

Op een kavel van minimaal 1.000 m² mag daarom in de nabije toekomst een nieuwe woning gebouwd worden.

VI Verantwoording:

Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgemaakt.

VII Uitgangspunten voor de taxatie:

In onderhavig geval is de verkoopwaarde van de uit te geven ondergrond bepaald. Dit is de prijs die naar verwachting tot stand zal komen bij ongedwongen verkoop tussen redelijk handelend koper en verkoper, vrij van huur of andere gebruiksrechten, rekening houdende met de toekomstige bestemmings- en gebruiksmogelijkheden.

In de waardering is meegewogen dat in het kader van de Rood voor rood regeling investeringen zijn uitgevoerd die de waarde van de bouwkevel negatief beïnvloeden. Dat betreft dan onder andere plankosten en kosten voor de landschappelijke inpassing van het geheel.

Met betrekking tot bodemverontreiniging is geen (bodem)onderzoek verricht. Bij de waardebeoordeling is uitgegaan van de veronderstelling dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is.

Door ondergetekende is geen onderzoek verricht naar eventuele archeologische aspecten. Het uitgangspunt bij deze taxatie is dat van archeologische vondsten in de aan te kopen grond geen sprake is.

VIII Waardering:

De waarde van een bouwkevel van ongeveer 1.000 m² stelt ondergetekende vast op een waarde van € 200.000,00.
(zegge: tweehonderd duizend euro).

Ondergetekende vertrouwt met dit advies te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de hem ten dienste staande gegevens hier op de juiste wijze te hebben verwerkt.

Nieuwleusen, 29 oktober 2010
aaRa rentmeesters & makelaars

ing. H. Aardema RMT



Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: NIEUWLEUSEN P 409 29-10-2010
Oosteinde NIEUWLEUSEN 9:04:28
Uw referentie: RA
Toestandsdatum: 28-10-2010

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: NIEUWLEUSEN P 409
Grootte: 1 ha 23 a 53 ca
Coördinaten: 216903-509928
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Oosteinde
NIEUWLEUSEN
Herinrichtingsrente: € 0,48 Eindjaar: 2033
Ontstaan op: 9-12-2005

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**1/2 EIGENDOM**

Geboren op:
Geboren te:
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 55389/105 d.d. 5-9-2008
Eerst genoemde object in brondocument: NIEUWLEUSEN P 409
Recht ontleend aan: HYP4 54471/66 d.d. 15-4-2008
Eerst genoemde object in brondocument: NIEUWLEUSEN P 409
Recht ontleend aan: HYP4 53665/190 d.d. 13-12-2007
Eerst genoemde object in brondocument: NIEUWLEUSEN P 409

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:

Geboren op:
Geboren te:
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: HYP4 54471/66 d.d. 15-4-2008

Betreft: NIEUWLEUSEN P 409 29-10-2010
Oosteinde NIEUWLEUSEN 9:04:28
Uw referentie: RA
Toestandsdatum: 28-10-2010

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:

Geboren op:
Geboren te:
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: HYP4_55389/105 d.d. 5-9-2008

Gerechtigde
1/2 EIGENDOM

Geboren op:
Geboren te:
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4_55389/105 d.d. 5-9-2008
Eerst genoemde object in brondocument: NIEUWLEUSEN P 409
Recht ontleend aan: HYP4_54471/66 d.d. 15-4-2008
Eerst genoemde object in brondocument: NIEUWLEUSEN P 409
Recht ontleend aan: HYP4_53665/190 d.d. 13-12-2007
Eerst genoemde object in brondocument: NIEUWLEUSEN P 409

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:

Geboren op:
Geboren te:
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: HYP4_54471/66 d.d. 15-4-2008

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
De heer Bertus ten Kate
Kon. Wilhelminalaan 13
7711 KJ NIEUWLEUSEN

Geboren op: 19-10-1961
Geboren te: NIEUWLEUSEN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: HYP4_55389/105 d.d. 5-9-2008

Betreft:	NIEUWLEUSEN P 409	29-10-2010
	Oosteinde NIEUWLEUSEN	9:04:28
Uw referentie:	RA	
Toestandsdatum:	28-10-2010	

Einde overzicht

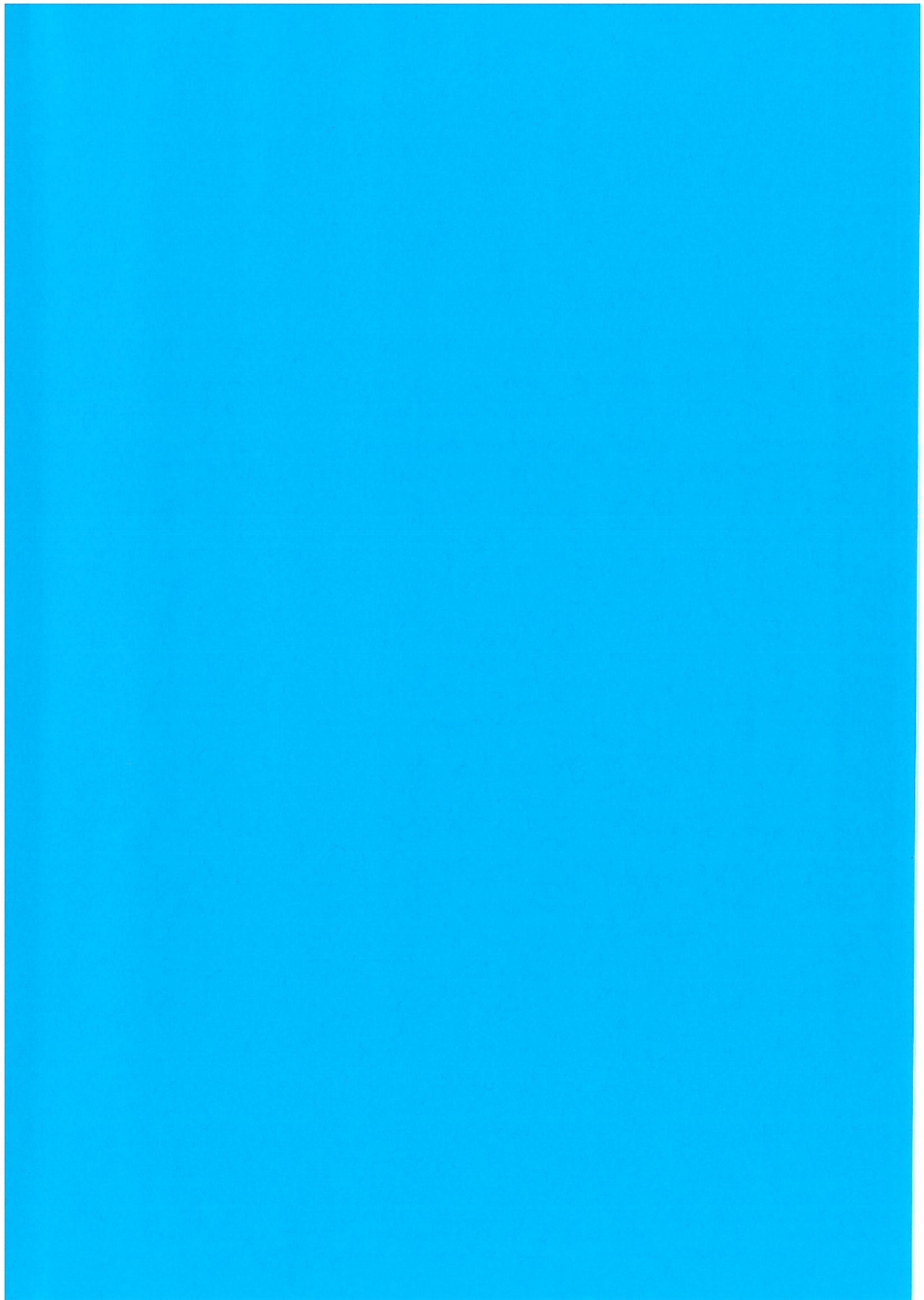
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	NIEUWLEUSEN	
25	Huisnummer	Secctie	P	
—	Kadastrale grens	Perceel	410	
- - -	Voorlopige grens			
▭	Bebouwing			
—	Overige topografie			
<p>Voor een eensluidend uittreksel, ZWOLLE, 6 oktober 2010 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>		



Aanpassingen:
- nieuw aanvalshoek wegen
20 x 14
- nieuw woonvlak 28 x 200 m²
- inparking wordt toen
- inparking worden die 25 m diep



Bijlage 12 Taxatierapport Oosteinde 58

TAXATIERAPPORT



Oprichtgever:

Object: Oosteinde 58 te 7711 BX Nieuwleusen

Eigenaar:

Opnamedatum: 21 september 2010

Taxateur: ing. H. Aardema
Burg. Backlaan 368
7711 AL Nieuwleusen



I Omschrijving opdracht:

heeft op 20 september 2010 aan aaRa rentmeesters & makelaars te Nieuwleusen opdracht verstrekt om de economische verkeerswaarde vast te stellen van een bouwkaavel van ongeveer 1.000 m² gelegen aan het Oosteinde 58 te Nieuwleusen.

De opdracht is uitgevoerd door ing. H. Aardema RMT, rentmeester/makelaar/taxateur bij aaRa rentmeesters & makelaars, Burg. Backxlaan 368 te 7711 AL Nieuwleusen.

Als taxateur beëdigd op 16 oktober 1989 te Dordrecht door de voorzitter van de Kamer van Koophandel en als makelaar op 20 januari 2009.

Ingeschreven in het register van Stichting Vastgoed Certificering nummer;

RMT 06.22.501.5.0225

LV 01.20.412.5.0004

BV 01.20.412.5.0006

Lid van NVR en NVM

II Ruimtelijk beleid en bestemming:

Op grond van de door de gemeenteraad op 22 oktober 2007 vastgestelde regeling Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen, biedt deze bouwkaavel de mogelijkheid om "de landschappelijke kwaliteiten en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken".

De onderhavige kavel ligt aan de zuidzijde van het Oosteinde met de kruising met de Paltheweg te Nieuwleusen. De kavel ligt aan de rand van de bebouwde kom van Nieuwleusen. Op deze kavel is inmiddels het dubbele woonhuis, nummers 56 en 58, met bijbehorende bedrijfsgebouwen gesloopt.

Het perceel is gelegen in het 'bestemmingsplan voor kern & bedrijventerrein Nieuwleusen'.

III Kadastrale aanduiding:

Het onderhavige registergoed bestaat uit 1 kadastraal perceel te weten:

Gemeente Nieuwleusen, sectie P, nummer 410, grootte: 01.25.90 ha.

Ondergetekende heeft geen titelonderzoek naar eventuele (andere) aanwezige zakelijke rechten uitgevoerd.

IV Tenaamstelling en status wederpartij:

Het perceel is in eigendom bij en staat juridisch op naam van

V Omschrijving object:

Het onderhavige registergoed is gelegen net binnen de bebouwde kom van Nieuwleusen en bestaat uit een kavel zonder bebouwing.

Het registergoed ligt in de oksel van het kruispunt van het Oosteinde met de Paltheweg Westelijk van de Paltheweg en zuidelijk van het Oosteinde. Het adres van het voormalige op



de kavel staande object was Oosteinde 56 en 58. De woningen met diverse bijgebouwen zijn gesloopt.

Op een kavel van minimaal 1.000 m² mag in de nabije toekomst een nieuwe woning gebouwd worden. De mogelijkheid om een dubbel woonhuis te bouwen komt hiermee te vervallen. Het adres Oosteinde 56 wordt verplaatst naar de naastgelegen kavel, kadastraal bekend staand als Nieuwleusen, sectie P, nummer 409.

VI Verantwoording:

Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgemaakt.

VII Uitgangspunten voor de taxatie:

In onderhavig geval is de verkoopwaarde van de uit te geven ondergrond bepaald. Dit is de prijs die naar verwachting tot stand zal komen bij ongedwongen verkoop tussen redelijk handelend koper en verkoper, vrij van huur of andere gebruiksrechten, rekening houdende met de toekomstige bestemmings- en gebruiksmogelijkheden.

In de waardering is meegewogen dat in het kader van de Rood voor rood regeling investeringen zijn uitgevoerd die de waarde van de bouwkevel negatief beïnvloeden. Dat betreft dan onder andere plan-, sloopkosten en kosten voor de landschappelijke inpassing van het geheel.

Met betrekking tot bodemverontreiniging is geen (bodem)onderzoek verricht. Bij de waardebepaling is uitgegaan van de veronderstelling dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is.

Door ondergetekende is geen onderzoek verricht naar eventuele archeologische aspecten. Het uitgangspunt bij deze taxatie is dat van archeologische vondsten in de aan te kopen grond geen sprake is.

VIII Waardering:

De waarde van een bouwkevel van ongeveer 1.000 m² stelt ondergetekende vast op een waarde van € 200.000,00..
(zegge: tweehonderd duizend euro).

Ondergetekende vertrouwt met dit advies te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de hem ten dienste staande gegevens hier op de juiste wijze te hebben verwerkt.

Nieuwleusen, 29 oktober 2010
aaRa rentmeesters & makelaars

ing. H. Aardema RMT

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: 6-10-2010
15:03:02
Uw referentie: RA
Toestandsdatum: 5-10-2010

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: NIEUWLEUSEN P 410
Grootte: 1 ha 25 a 90 ca
Coördinaten: 216960-509915
Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN
Locatie: Oosteinde 58
7711 BX NIEUWLEUSEN
Ontstaan op: 9-12-2005

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**1/2 EIGENDOM**

Geboren op:
Geboren te:
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 55389/105 d.d. 5-9-2008
Eerst genoemde object in brondocument: NIEUWLEUSEN P 410
Recht ontleend aan: HYP4 54192/147 d.d. 3-3-2008
Eerst genoemde object in brondocument: NIEUWLEUSEN P 410
Recht ontleend aan: HYP4 54471/66 d.d. 15-4-2008
Eerst genoemde object in brondocument: NIEUWLEUSEN P 410

Aantekening recht**BURGERLIJKE STAAT GEHUWD**

Geboren op:
Geboren te:
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan:

HYP4 54192/147 d.d. 3-3-2008**BURGERLIJKE STAAT GEHUWD**
Betrokken persoon:

Geboren op:
Geboren te:
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan:

HYP4 55389/105 d.d. 5-9-2008

Betreft: NIEUWLEUSEN P 410 6-10-2010
Oosteinde 58 7711 BX NIEUWLEUSEN 15:03:02
Uw referentie: RA
Toestandsdatum: 5-10-2010

Gerechtigde**1/2 EIGENDOM**

Geboren op:
Geboren te:
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 55389/105 d.d. 5-9-2008
Eerst genoemde object in brondocument: NIEUWLEUSEN P 410
Recht ontleend aan: HYP4 54192/147 d.d. 3-3-2008
Eerst genoemde object in brondocument: NIEUWLEUSEN P 410
Recht ontleend aan: HYP4 54471/66 d.d. 15-4-2008
Eerst genoemde object in brondocument: NIEUWLEUSEN P 410

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Geboren op:
Geboren te:
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan:

HYP4 54192/147 d.d. 3-3-2008

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:
De heer Peter Lier
Bolsterslag 2
7711 MZ NIEUWLEUSEN

Geboren op:
Geboren te:
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan:

01-03-1947
NIEUWLEUSEN
HYP4 55389/105 d.d. 5-9-2008

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		NIEUWLEUSEN
25	Huisnummer	Sectie		P
—	Kadastrale grens	Perceel		410
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een aansluitend uittreksel, ZWOLLE, 6 oktober 2010
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Aanpassingen:
 - nieuw aanvalshoek 20 x 14
 - nieuw wandvlak 10 x 100m²
 (cylinders worden teern
 - inwendig wandvlak 38m diep

Bijlage 13 Aanvraagformulier procedure Hogere Grenswaarde geluidhinder

Aanvraagformulier hogere grenswaarden

Inzenden aan:

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Dalfsen

ALGEMENE GEGEVENS

1. Aanvrager

Aanvrager : Afdeling Ontwikkeling en Grondzaken
Adres : Raadhuisstraat 1
Postcode : 7721 AZ
Woonplaats : Dalfsen
Datum : 23 november 2010

Contactpersoon : Mw. M. van Benthem
Telefoonnummer : 0529 - 488299
Dienst/afdeling : O&G

2. Akoestisch onderzoek

Titel : Akoestisch onderzoek tbv bouw woning Westeinde
Datum : 23-11-2010
Rapportnummer : nvt
Uitgevoerd door : BVA Verkeersadviezen

3. Bestemmingsplan

Naam vigerend bestemmingsplan : bestemmingsplan "Buitengebied
(voormalige gemeente)Nieuwleusen"

Naam nieuw, eventueel in voor-
bereiding zijnd, bestemmingsplan : bestemmingsplan Nieuwleusen,
Oosteinde 56-58, Westeinde"

4. Kader van de aanvraag

Bestemmingsplanprocedure
 Afgifte verklaring van geen bezwaar
ex artikel 19 WRO, zelfstandige project procedure (ZPP)
- Datum indiening verzoek
verklaring van geen bezwaar bij GS : nvt
 Aanleg/reconstructie van een weg buiten
bestemmingsplan
 Zonering industrieterrein
 Heroverweging vastgestelde waarden
- Datum + nummer eerdere GS-beslissing :

5. In het bestemmingsplan van toepassing zijnde milieu-aspecten

- Industrielawaai
- Wegverkeerslawaai
- Railverkeerslawaai

6. De aanvraag is gebaseerd op artikel 4 lid 10 van het Besluit geluidhinder (Regels ter uitvoering van de Wet geluidhinder, Staatsblad 532-2006).

7. Terinzagelegging

Periode van: 15 februari
tot: 29 maart 2011

Mondelinge reacties Ja (verslag hoorzitting bijvoegen en
weerlegging bijvoegen)
 Neen

Schriftelijke reacties Ja, (zie beschikking vaststellen hogere
grenswaarde)
 Neen

Afdeling Ontwikkeling en Grondzaken van de gemeente Dalftsien:

M.J. van Benthem

Bijlage 14 Motivatie procedure Hogere Grenswaarde geluidhinder

Motivatie aanvraag hogere grenswaarden Wet geluidhinder woning Westeinde

Inleiding

Per 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder op diverse punten gewijzigd. Eén van de wijzigingen is het overgaan van de bevoegdheid tot het verlenen van hogere grenswaarden van Gedeputeerde Staten van de provincie naar burgemeester en wethouders van de gemeente. Tot voor kort waren in de Wet geluidhinder en bijbehorende uitvoeringsbesluiten diverse criteria opgenomen op grond waarvan van de voorkeursgrenswaarden kon worden afgeweken. De laatste jaren is echter het besef ontstaan dat geluidhinder meestal een lokaal probleem is dat goed door de lokale overheid kan worden aangepakt. Tegelijkertijd is door het ministerie van VROM aanbevolen dat de lokale overheid hiervoor eigen beleid ontwikkelt en vaststelt. In de gemeente Dalfsen is nog geen lokaal geluidbeleid vastgesteld en zal bij iedere bestemmingsplan-wijziging, die leidt tot een hogere grenswaarde, een aparte motivatie moeten worden toegevoegd.

Wijziging dosismaat

Voor wegverkeerslawaai wordt met de wetswijziging overgestapt op de Europese dosismaat L_{den} . In de Wet wordt de nieuwe dosismaat L_{den} aangeduid met “dB”, de oude dosismaat L_{etmaal} wordt als voorheen aangeduid met “dB(A)”. Beide dosismaten zijn “A-gewogen”, dat wil zeggen overeenkomend met de gevoeligheid van het menselijk oor. Het bijgaande geluidrapport van de BVA Verkeersadviezen d.d. 16 maart 2010 is reeds in deze nieuwe dosismaat en kan in de hogere grenswaarde-procedure worden gebruikt.

Motivatie hogere grenswaarden

Bij een procedure in het kader van het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan zal door of namens de initiatiefnemer een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd, gericht op het treffen van maatregelen t.b.v. het realiseren van de voorkeursgrenswaarde voor woningen, namelijk 48 dB voor wegverkeerslawaai in het buitengebied.

Daar waar toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidbelasting van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen tot de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeer- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard (art. 110a, lid 5 Wgh), zullen de hogere grenswaarden in principe door ons kunnen worden verleend.

Hieronder wordt ingegaan op de wettelijke criteria en waarvan aan minstens één criterium moet worden voldaan.

Doeltreffend

Bij dit criterium wordt het aantal woningen met de verminderde geluidniveaus vergeleken met de kosten van maatregelen. Om de geluidbelasting van een verkeersweg te verminderen zijn soms bronmaatregelen mogelijk of maatregelen in de overdrachtsfeer. Bij bronmaatregelen moet worden gedacht aan stillere verhardingstype of het omleiden van verkeer. Bij maatregelen in het overdrachtsgebied kunnen geluidschermen en/of geluidswallen toegepast worden. Bij maatregelen aan de ontvanger kan gedacht worden aan een dove gevel.

Bronmaatregelen

Een stillere verharding zal in dit geval niet voldoende effect hebben, omdat er geen verhardingen beschikbaar zijn die het geluidsniveau met 8 dB terug kunnen brengen. Het verlagen van de maximumsnelheid van 80 naar 60 km/uur is wellicht een optie, maar is afhankelijk van de toekomstige functie van het Westeinde. Een verlaging van de snelheid zal echter ook niet voldoende resultaat opleveren.

Geluidsscherm

Bij maatregelen in het overdrachtsgebied kan gedacht worden aan geluidsschermen. Dit zullen echter wel vrij hoge schermen moeten zijn om ook effect te hebben op de bovenste lagen. Daarnaast zullen er onderbrekingen in het scherm aanwezig moeten zijn in verband met de geplande uitritten naar het Westeinde. Deze 'gaten' beperken het effect van afschermende maatregelen aanzienlijk.

Het verplaatsen van de woningen verder van de weg af is ook nog een mogelijke optie. Ook dit lijkt geen realistische oplossing omdat de woningen over (te) grote afstand verplaatst moeten worden om significant effect te hebben.

Stedenbouwkundige aspecten

Het verplaatsen van de woningen verder van de weg af is ook nog een mogelijke optie. Ook dit lijkt geen realistische oplossing omdat de woningen over (te) grote afstand verplaatst moeten worden om significant effect te hebben.

Landschappelijke aspecten

Het toepassen van afschermende maatregelen in het open landschap dat het buitengebied bij Nieuwleusen kenmerkt, is ongewenst.

Resumerend kan worden gesteld dat maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn.

Conclusies

- Voor de toekomstige woning aan de Westeinde te Nieuwleusen zijn hogere grenswaarden nodig. Deze hogere grenswaarden zijn nodig in het kader van de bestemmingsplan-procedure.
- Als gevolg van het wegverkeerslawaaï van de N758 Westeinde zijn hogere grenswaarden aangevraagd. Van toepassing is artikel 3 lid 10 van het Besluit geluidhinder (Staatsblad 532-2006). Op grond van dit artikel kunnen voor vervangende nieuwbouw in het buitengebied hogere waarden worden vastgesteld tot ten hoogste 58 dB.
- Het gaat om nieuwbouw van een bestaande woning gelegen buiten de bebouwde kom in buitenstedelijk gebied.
- Te treffen extra maatregelen zijn onvoldoende doeltreffend.
- De voorkeursgrenswaarde voor deze woning is 48 dB (L_{den}) vanwege het wegverkeerslawaaï.
- De vast te stellen hogere grenswaarde bedraagt maximaal 58 dB.
- Er is geen sprake van cumulatie van geluid.

Op basis van de aangeleverde informatie kunnen wij opmaken dat aan deze criteria wordt voldaan. Op basis van artikel 3 lid 10 van het Besluit geluidhinder (Staatsblad 532-2006) en artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder kunnen wij de gevraagde hogere grenswaarde van 58 dB L_{den} ten gevolge van wegverkeerslawaaï voor de woning aan de Westeinde verlenen.

- Er is één schriftelijke zienswijze ingediend.

Opgemerkt wordt dat het maximaal toegestane binnenniveau in de geluidsgevoelige ruimten van de woning de wettelijk gestelde waarden vanwege wegverkeerslawaaï niet mag overschrijden.

Gemeente Dalfsen, 12 april 2011,
M.J. van Benthem

Bijlage 15 Beschikking Hogere Grenswaarde geluidhinder

WET GELUIDHINDER
Beschikking

Vaststellen hogere grenswaarde

Aanvrager	: Afdeling Ontwikkeling en Grondzaken, gemeente Dalfsen
Betreft	: Vaststellen hogere grenswaarde
Locatie	: Woning Westeinde 76
Kadastraal	: Gemeente Nieuwleusen, sectie L, nummer 3105
Datum ontvangst aanvraag	: 23 november 2010
Datum beschikking	: 18 april 2011
Kenmerk	: N.v.t.
Projectnummer	: N.v.t.

Aanvraag

Op 23 november 2010 hebben wij een aanvraag ontvangen om hogere grenswaarden vast te stellen ten behoeve van een toekomstige woning aan de Westeinde te Nieuwleusen.

Aanleiding aanvraag hogere grenswaarde(n)

Wij hebben het voornemen mee te werken aan het verzoek betreffende de partiële herziening Westeinde van het bestemmingsplan Nieuwleusen Oosteinde 56-58, Westeinde 76".

Ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek ingesteld naar de te verwachten geluidsbelasting die de woning zal gaan ondervinden zonder de invloed van extra maatregelen die de geluidsoverdracht beperken.

Uit onderzoek is gebleken dat de woning een geluidsbelasting zal gaan ondervinden Nvanwege het wegverkeerslawaaï afkomstig van de verkeersweg N758 Westeinde die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den}.

Op grond van artikel 3 lid 10 van het Besluit geluidhinder (Staatsblad 532-2006) is de hogere grenswaarde van maximaal 58 dB aangevraagd.

Overwegingen ten aanzien van de aanvraag

Ten aanzien van het voorliggende verzoek merken wij het volgende op. Bij de beslissing op het verzoek zijn de volgende stukken beoordeeld:

- het akoestisch onderzoek van de BVA Verkeersadviezen, d.d. 16-03-2010;
- de motivatie hogere grenswaarden d.d. 24 november 2010;
- het aanvraagformulier hogere grenswaarde Wet geluidhinder van Ontwikkeling en Grondzaken van de gemeente Dalfsen d.d. 23 november 2010.

Op basis van artikel 3 lid 10 en artikel 5.2 van het Besluit geluidhinder kunnen wij een verzoek tot het vaststellen van een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde vaststellen in het kader van een bestemmingsplanprocedure. Wij zijn van mening dat de artikelen hier van toepassing zijn.

Het gaat hier om een woning gelegen buiten de bebouwde kom in buitenstedelijk gebied. Het treffen van maatregelen zijn onvoldoende doeltreffend en ontmoet overwegende bezwaren van verkeerskundige aard (artikel 110c, lid 5 Wet geluidhinder).

- De voorkeurswaarde van de woning bedraagt 48 dB L_{den}.
- De aangevraagde hogere grenswaarde bedraagt maximaal 58 dB L_{den}.
- De maximale ontheffingswaarde bedraagt 58 dB L_{den}, bij vervangende nieuwbouw in het buitengebied.

Als ontheffingscriteria geldt in dit geval, dat het zal gaan om niet geprojecteerde woning buiten de bebouwde kom, die vanwege rechtswege bedrijfsgebondenheid noodzakelijk is.

Op basis van de aangeleverde informatie kunnen wij opmaken dat aan ~~66~~ van de criteria wordt voldaan.

Er is geen sprake van cumulatie van geluid.

Op basis van art. 110a van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder d.d. 20 oktober 2006 kunnen wij dan ook de gevraagde hogere grenswaarden verlenen.

Zienswijze ontwerp-besluit vaststelling hogere grenswaarden

Ten aanzien van een ontwerp-besluit vaststelling hogere grenswaarden, kunnen belanghebbenden gedurende zes weken zienswijzen inbrengen. In dit geval heeft het ontwerpbesluit van 15 februari tot en 29 maart ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging is een zienswijze binnengekomen.

1. IN11/1497

De reclamant geeft aan dat de plaats van de woningen cq. Woningen op de kavel Westeinde 76 nog niet te bepalen is omdat het bestemming nog niet is vastgesteld. Het akoestisch onderzoek kan daarom niet op de juiste uitgangspunten zijn gedaan. De reclamant is van mening dat op de betreffende kavel twee woningen kunnen worden gerealiseerd in plaats van één woning

Reactie gemeente

De reclamant is niet de (toekomstig) zakelijk gerechtigde of gebruiker van de woning aan het Westeinde 76 waarvoor een hogere grenswaarde zal worden vastgesteld. Door het besluit worden dan ook geen rechtsgevolgen in het leven geroepen waarbij het belang van de reclamant rechtstreeks is betrokken. Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan de reclamant daarom niet als belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht worden aangemerkt. Nu slechts zienswijzen door belanghebbenden kunnen worden ingediend kan de brief van de reclamant niet als zienswijze in de zin van de Algemene wet bestuursrecht worden gezien. De zienswijze van de reclamant kan derhalve in het kader van de procedure ex afdeling 3.4 Awb niet als zienswijze worden betrokken.

De zienswijze zoals ingediend is 'niet ontvankelijk', en geeft daardoor geen aanleiding om de ontwerp beschikking 'Hogere Grenswaarden geluid' aan te passen.

Beslissing op de aanvraag

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten:

De ingediende zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren;

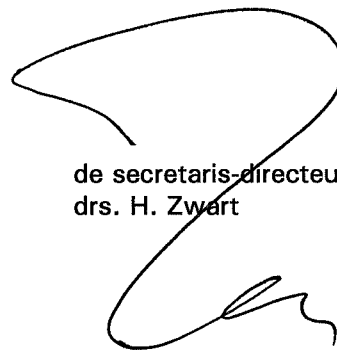
De hogere grenswaarden van 58 dB L_{den} ten gevolge van wegverkeerslawaaï voor de woning aan de Westeinde te verlenen.

De hogere grenswaarde is gebaseerd op artikel 3 lid 10 van het Besluit geluidhinder, juncto artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen



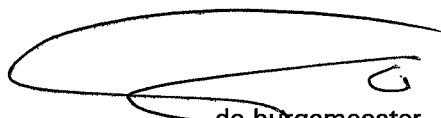
de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten



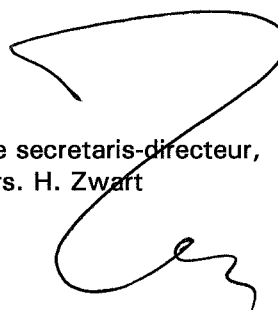
de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart

Verklaring van eensluidendheid

Ondergetekende drs. H.C.P. Noten, burgemeester van de gemeente Dalfsen, Raadhuisstraat 1, 7721 AZ Dalfsen, en Herman Zwart, secretaris-directeur van de gemeente Dalfsen, Raadhuisstraat 1, 7721 AX Dalfsen, verklaren dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten



de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart

Bijlage 16 Nota van Inspraak en overleg

Nota van Inspraak en Overleg

April 2011

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
INSPRAAKREACTIES	3
1.1. ALGEMEEN	3
1.2. INSPRAAKREACTIES	3
1. Inspraakreactie 1 (IN10/2648)	3
2. Inspraakreactie (IN10/2668)	11
3. Inspraakreactie (IN10/2669)	12
4. Inspraakreactie (IN10/2670)	12
5. Inspraakreactie (IN10/2671)	12
6. Inspraakreactie (IN10/2664)	12
7. Inspraakreactie (IN10/2665)	14
8. Inspraakreactie (IN10/2667)	14
9. Inspraakreactie (IN10/2666)	14
OVERLEGREACTIES EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	19
2.1. OVERLEG	19
1. Veiligheidsregio IJsselland te Zwolle	19
2. Waterschap Groot Salland	19
4. VROM-inspectie te Arnhem	20

Inspraakreacties

1.1. Algemeen

De in de gemeente Dalfsen gebruikelijke procedure met betrekking tot de inspraak is gevolgd. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 6 mei 2010 tot en met 16 juni 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. De inspraakreacties zijn samengevat en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van het gemeentelijk commentaar is het bestemmingsplan zo nodig aangepast.

Om privacyredenen zijn alle NAW (naam-, adres- en woonplaatsgegevens) geanonimiseerd. Indieners van de reacties zijn hiervan schriftelijk in kennis gesteld.

1.2 Inspraakreacties

1. Inspraakreactie 1 (IN10/2648)

Belangen

- A. Inspreker vindt dat de belangen van de initiatiefnemers zwaarder zijn meegewogen dan de belangen van omwonenden en andere burgers.

Algemeen

- B. Inspreker is van mening dat de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties niet wordt verbeterd, omdat:
- op beide locatie karakteristieke gebouwen zijn gesloopt;
 - de sloop van 309 m² niet opweegt tegen de realisatie van twee landhuizen, zonder inhoudsbeperkingen en twee bijgebouwen van 70 m²;
 - het bijzondere open slagenlandschap aan het Oosteinde volledig teniet wordt gedaan.

Hierna licht de inspreker zijn woorden toe aan de hand van de volgorde van het bestemmingsplan.

Nota Ruimte

- C. Er wordt absoluut niet voldaan aan het punt 'waarborging van waardevolle groengebieden' en 'behouden en versterken van de natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden', uit de Nota Ruimte.

Omgevingsvisie

- D. Er is geen rekening gehouden met de speerpunten uit de Omgevingsvisie: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.
- Er is eerder sprake van aantasting van de locatie aan het Oosteinde, dan verbetering;
 - Westeinde is een geschiktere locatie voor een compensatiekavel dan Oosteinde;
 - Oosteinde is aangewezen als ganzengebied, hier is geen rekening mee gehouden;

- Plan MER N340 Zwolle-Ommen onderschrijft het cultuurhistorisch belang van het zuiden van Nieuwleusen.

Omgevingsverordening

- E. De Omgevingsverordening is naar de mening van de inspreker, te eenzijdig en onjuist toegepast, met name op het vlak van ecologie en landschappelijke inpassing.
- F. De bijdrage in de gemeentelijke Reserve Ruimtelijke Kwaliteit in dit project is veel te laag. Het groenfonds wordt hiermee ernstig benadeeld.

Welstandsnota

- G. De Rood voor rood plannen conflicteren met wat in de Welstandsnota staat vermeld:
- karakteristieke panden zijn gesloopt, in de plaats daarvan worden twee grote landhuizen met bijgebouwen gerealiseerd;
 - de landhuizen passen qua materiaal, soberheid en kleinschaligheid niet in het gebied;
 - het volume van een landhuis absoluut niet valt onder 'kleinschaligheid';
 - het slagenlandschap wordt aangetast door het dempen van een greppel tussen P409 en P410.

Beleidsregels Rood voor Rood 2007-2009

- H. De ontwikkelingen aan Oosteinde 56-58 dragen niet bij aan ontstening en versterking van de landschappelijk uitstraling. Er hoeft niet geïnvesteerd te worden in de karakteristieke, open slagenlandschap. Het huidige landschap is karakteristiek en is een zeer uniek stukje van Nieuwleusen en dat moet zo blijven.

Betrokken partijen

- I. In het inrichtingsplan wordt nergens de omwonenden genoemd als betrokken partij. Terwijl de omwonenden wel degelijk belanghebbenden zijn. Eén van de drie hoofdtaken van de gemeenteraad in dit plan faalt: de vertegenwoordiging van de inwoners.

Provincie Overijssel

- J. In het 'Uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in Overijssel' staan enkele harde criteria. Het inrichtingsplan heeft onvoldoende rekening gehouden met deze criteria.
- Het Oversticht heeft de bebouwing gekenmerkt als karakteristiek, dit is door de gemeente Dalfsen onderkent. De provinciale kader is hier heel duidelijk over: geen sloop van karakteristieke bebouwing. Het is onbegrijpelijk dat er toch gesloopt is.
 - Er moet sprake zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit moet blijken uit een reductie van het bouwoppervlak en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing. Hier is geen sprake van een reductie van het bouwoppervlak en volume.

- Oosteinde 56-58 valt niet in het buitengebied, toepassing van de Rood voor rood regeling is daarom niet mogelijk.
- aan Oosteinde 56-58 zijn gebouwen gerealiseerd zonder bouwvergunning;
- karakteristieke en waardevolle bebouwing is gesloopt.

Gemeente Dalfsen

K. De compensatiekavel aan het Oosteinde is niet mogelijk omdat:

- het perceel P410 niet behoort aan Oosteinde 56-58 en is agrarische bestemd;
- het perceel is aangewezen als ganzengebied;
- Het perceel valt binnen de stank-/ en milieucirkels van het agrarisch bedrijf op Oosteinde 52;
- het slagenlandschap zwaar wordt aangetast;
- de ontwikkeling aan het Oosteinde meer impact heeft op de bewoners, dan de locatie aan Westeinde.
- Gesuggereerd wordt dat de gemeente Dalfsen akkoord is met de locatie van de compensatiekavel. Uit navraag bij politieke partijen en bij inspraak in de raadscommissie bleek dat raadsleden niet op de hoogte waren van de ontwikkelingen.
- De compensatiekavel moet worden gerealiseerd aan het Westeinde, omdat daar het meeste gesloopt wordt. Op het perceel Oosteinde 56-58 is in het bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 de mogelijkheid opgenomen om twee woningen aaneengeschakeld te realiseren.
- Op de locatie Oosteinde is geen sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering omdat:
 - karakteristieke, waardevolle bebouwing zijn gesloopt;
 - volume van de compensatiewoningen staan niet in verhouding tot de gesloopte gebouwen;
 - oude bomen zijn gekapt;
 - oude erf is vernietigd;
 - gronden zijn verhoogd en afgegraven.

Ruimtelijke kenschets van het plangebied

L. Er bestaat verwarring over de locatie Oosteinde 58, dit komt steeds terug in het plan. De inspreker vindt dat gesproken moet worden van de locatie Oosteinde 56-58. Oosteinde 56 is naar de mening van de inspreker onderdeel van Oosteinde 56-58.

- Er is geen sprake van bedrijfswoningen op zowel Oosteinde 58 als Westeinde 76. Beide woningen zijn in 2009 gesloopt.
- Op basis van de huidige Structuurvisie kernen, is het uitgesloten om in gebied A te bouwen. Oosteinde 56-58 valt binnen gebied A. De compensatiekavel is hierdoor strijdig met de provinciale en gemeentelijke structuurvisies.

Ecologie

M. De natuurtoets is uitgevoerd na sloop van de gebouwen, dit is zeer vreemd volgens de inspreker. In de natuurtoets wordt de conclusie getrokken dat de steenmarters nooit op het perceel hebben gezeten. Er waren wel degelijk steenmarters aanwezig op het perceel Oosteinde 56-58. Dit staat haaks op de conclusie van de natuurtoets dat geen negatieve effecten zijn in het kader van de Flora- en Faunawet. In het rapport wordt ook niet gesproken over de effecten op de ganzenpopulatie, terwijl Oosteinde 56-58 in een ganzengebied ligt.

Geurhinder en veehouderij

N. De ontwikkeling voldoet niet aan de voorwaarde dat er geen 'onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving geeft'.

Verkeer en parkeren

O. Ontsluiting van de compensatiekavel aan het Oosteinde vindt plaats via de bestaande ontsluiting. Dit is onjuist opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. De ontsluiting vindt op een andere locatie plaats dan de huidige ontsluiting

Planbeschrijving

P. Met de ontwikkeling van beide locaties vindt geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats, er is geen sprake van ontstening en de landschappelijke uitstraling wordt niet versterkt.

Beschrijving gewenste situatie

Q. Er zijn niet voor alle opstallen een bouwvergunning verleend. Deze gebouwen hadden niet meegenomen mogen worden in de totale sloopoppervlakte.

- De bouw van een nieuwe woning vindt niet plaats op Oosteinde 56, maar op het naastgelegen agrarisch perceel.
- Terugbouwen op het Westeinde is zeker mogelijk dit wordt in het gehele voorontwerp aangegeven. Hierdoor vervalt de bouw van de compensatiekavel aan het Oosteinde 56-58.
- Realisatie van dit plan leidt tot vernietiging van het slagenlandschap, in plaats van dat deze herstelt worden. De nieuwe erven passen niet in het landschap.

Afweging

R. De inspreker is het absoluut oneens dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling van twee woonbestemmingen op de locatie Oosteinde 56-58.

- Opmerkelijk is dat de gemeentelijke Reserve Ruimtelijke kwaliteit wordt gekoppeld aan de meerwaarde van de landschappelijke kwaliteit. Bij iedere Rood voor Rood aanvraag moet een bijdrage gestort worden.
- De voorgenomen ontwikkelingen zijn gewoon niet mogelijk.

- S. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan is niet correct. Het bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 is Oosteinde 56-58 expliciet genoemd dat op het desbetreffende perceel twee woningen aaneengebouwd worden toegestaan.
- In de handreiking beoordeling ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel geeft aan dat verdere verstening van de open ruimte moet worden tegengegaan. Het oprichten van een nieuwe woning is daarom uitgesloten.
- T. Samengevat verwoordt de inspreker zijn inspraakreactie als volgt:
- De bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en het toekennen van een kavel, in het kader van Rood voor rood kan juridisch niet geregeld worden.
 - De bestemmingswijziging is in strijd met vele regels en wettelijke bepalingen;
 - De inspreker verzoekt om tegemoetkoming voor zowel de materiële als immateriële schade wanneer de bestemmingswijziging toch wordt doorgezet;
 - De inspreker is behalve belanghebbende ook inwoner van de gemeente Dalfsen;
 - De inspreker beroept zich op het recht om met aanvullingen op deze inspraakreactie te komen. Dit gezien de complexiteit en de voor dit plan relatief korte termijn voor het indienen van een inspraakreactie.

Reactie gemeente:

Belangen

Ad A: *De gemeente beoordeeld een initiatief zoals dat ingediend wordt naar haar vastgestelde beleid en andere regelgeving. In dat kader wordt een belangenafweging gemaakt. Voor een andere toetsing of nieuwe beleidslijnen is weinig ruimte, omdat de aanvrager, uit moet kunnen gaan van de regels zoals die op dat moment gelden. Wel worden nu nogmaals de belangen van omwonenden meegewogen in de afweging voor de herziening van het bestemmingsplan.*

Algemeen

Ad B: *De gebouwen aan Oosteinde 56-58 hadden geen status als beschermd (gemeentelijk) monument. Hierdoor kon een aanvraag voor een sloopvergunning niet worden geweigerd. Ook was er geen wettelijke basis om de sloopaanvraag tegen te houden. De volgens de ervenconsulent aangewezen karakteristieke bebouwing en de boerderijen op de locaties, zijn expliciet geen onderdeel van de Rood voor rood regeling die op de percelen wordt toegepast. Als gemeente konden we sloop van deze bebouwing helaas niet tegengaan. De toepassing van Rood voor rood moet voor beide percelen worden bekeken. Nu de compensatiekavel aan het Oosteinde gerealiseerd wordt, zal hier per saldo het steen niet afnemen. Wel wordt op een passende locatie in het slagenlandschap teruggebouwd. Dit is door de ervenconsulent van het Oversticht ook als zodanig opgemerkt (zie bijlage 10 van het ontwerpbestemmingsplan) mits een stevige singel geplaatst wordt.*

De locatie aan Oosteinde 56-58 valt binnen de bebouwde kom van Nieuwleusen. Binnen de bebouwde kom worden in principe geen inhoudsmaten aangegeven voor woningen. Dit is ook onder punt 8 van het beleidskader Rood voor rood (oktober 2007) aangegeven:

“8) de inhoudsmaat van de woning op de bouwka­vel mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief erf­be­bouw­ing met een maximum van 75 m²). Deze inhoudsbeperking geldt niet als de woning binnen de begrenzing van het stads- en dorps­ge­bied wordt ge­bouw­d. De grootte van de bouwka­vel be­draagt minimaal 1000 m²; “

In aansluiting op de systematiek van het geldende bestemmingsplan voor het Oosteinde, “Nieuwleusen 2007” worden bouwvlakken en maximale goot- en nokhoogten aangegeven. Aangezien het hier om een Rood voor rood aanvraag gaat, is het bouwvolume de basis waarop de ruimtelijke kwaliteitscriteria bepaald worden.

Omdat de bouwvlakken die in het voorontwerp waren aangegeven dermate ruim waren, is het redelijk om deze mogelijkheden in te perken. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Nota Ruimte

Ad C: De Nota Ruimte beschrijft de borging en ontwikkeling van ruimtelijke waarden. Maar beschrijft ook het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke waarden om versnippering en verrommeling tegen te gaan. De nieuwe woningen versterken het huidige bebouwingslint en benadrukken de ruimtelijke waarden.

Ad D: *In de toelichting van het bestemmingsplan is de toetsing aan de Omgevingsvisie opgenomen. Hierin ontbreekt inderdaad de toetsing aan het aangewezen ganzengebied. Dit is toegevoegd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Zoals onder Ad B is aangegeven hadden wij als gemeente geen mogelijkheden meer om de sloop van de karakteristieke bebouwing tegen te houden. Nu de sloop heeft plaats gevonden zal de nieuwe ontwikkeling zoveel mogelijk moeten aansluiten bij de karakteristieken van het landschap. Naar onze mening kan de voorgestelde inrichting volgens het inrichtingsplan hieraan voldoen.*

De locatie Westeinde 76 is niet geschikt als compensatiekavel, ondanks dat hier meer gesloopt wordt dan op Oosteinde 56-58. De reden hiervoor is dat op de locatie aan Westeinde de geluidsnormen voor een nieuwe woning ruim worden overschreden. Voor de herbouw van de reeds aanwezige woning kan een Hogere grenswaarde worden vastgesteld. Voor deze vervangende woning gelden ruimere ontheffingsmogelijkheden als voor een eventuele nieuwe woning op deze locatie. Op deellocatie Oosteinde 56-58 worden de geluidsnormen niet overschreden.

Het in het kader van de plan-MER N340 beschreven waarden zijn betrokken in de studie voor een nieuwe tracékeuze voor deze weg. Doorsnijding van het lint of de traditionele verkaveling was landschappelijk niet gewenst, dit was een wezenlijk andere ruimtelijke opgave dan de nieuwbouw van een enkele woning, waarbij de nieuwbouw juist moet aansluiten bij de bestaande lintbebouwing en het oorspronkelijke verkavelingspatroon.

Omgevingsverordening

Ad E: Er wordt in het kader van de “kwaliteitsimpuls groene omgeving” met toepassing van ‘Rood voor rood’ een balans gevonden voor het nieuwe rood op de rand van het buitengebied. Ook landschappelijk wordt het project goed ingepast. Wat betreft ecologie is er geen sprake van ligging in de EHS of een ander beschermd bos- of natuurgebied waarvoor een beschermende regeling moet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Ook hier wordt aan de Omgevingsverordening voldaan.

Ad F: De genoemde bijdrage is het restant van de meerwaarde van de kavel dat niet op de locaties of in sloop van de landschapsontsierende bebouwing is gestoken, de vergoeding van 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde en landschappelijke inrichting van de percelen volgens het landschappelijk inrichtingsplan voor de drie percelen. Het bedrag is daarom op een juiste wijze berekend, volgens het Rood voor rood beleid. De waarde van de kavel is met de taxaties (zie bijlage 11 en 12 van het ontwerpbestemmingsplan) nu nog nader onderbouwd.

Welstandnota

Ad G: De Welstandscommissie toetst bouwplannen aan de gemeentelijke Welstandnota. Dit gaat om de (architectonische) vormgeving en materiaalgebruik van de bouwwerken. In dit geval niet relevant voor dit bestemmingsplan. **Wel worden de maximale bouwvolumes op de percelen verder ingeperkt.** Het aanbrengen van een nieuwe singel op de kavelgrens versterkt juist de traditionele slagen.

Beleidsregels Rood voor Rood 2007-2009

Ad H: De maximale bouwvolumes van de woningen worden ingeperkt zodat ontstening, als gekeken wordt naar de locaties, plaatsvindt. Traditioneel is de slagenverkaveling veel minder open dan nu het geval is. Zie ook de historische kaart figuur 7 in het inrichtingsplan (bijlage 3 toelichting). De vele (elzen) singels op de perceelsgrenzen zijn verdwenen en worden nu hersteld.

Betrokken partijen

Ad I: Het betrekken van de omwonenden hebben wij meerdere malen besproken met de initiatiefnemers. Dit is ook hun verantwoordelijkheid. Indien u suggesties heeft voor verbetering van de inrichting zijn wij zeker bereid deze in het overleg met de initiatiefnemers mee te nemen en eventueel hier aanpassingen aan te doen. Ook suggesties voor investeringen die wij kunnen doen met het bedrag dat gestort wordt in het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit in de omgeving van de projectlocaties zullen wij zeker in overleg met u willen bekijken. De gemeenteraad zal uiteindelijk als volksvertegenwoordiging een besluit nemen over de vaststelling van dit plan.

Provincie Overijssel

Ad J: Het uitvoeringkader van de provincie is opgenomen in ons beleidskader Rood voor rood. Het project voldoet naar onze mening aan deze kaders.

Gemeente Dalfsen

Ad K: *Het perceel is inderdaad op dit moment bestemt als agrarisch gebied. Daarom is deze bestemmingswijziging ook noodzakelijk. De locatie van de nieuwe woning sluit aan bij de lintbebouwing zoals deze aanwezig is. Ten aanzien van de ligging en ten opzichte van het ganzengebied is een aanvullende onderzoek uitgevoerd om mogelijke effecten uit te sluiten. In bijlage negen van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de aanvulling op de natuurtoets toegevoegd.*

In gevallen dat op twee locaties gesloopt wordt en op een locatie de compensatiewoning wordt gerealiseerd, geeft dit op de omgeving van de compensatielocatie meer impact naar de omwonenden toe. Zeker als niet exact op de slooplocatie teruggebouwd wordt. Wij vinden de huidige inrichting echter dusdanig dat dit geen onevenredige gevolgen voor de omgeving heeft.

De realisatie van compensatiewoningen aan Oosteinde 56-58 geeft geen extra beperking op het agrarisch bedrijf op Oosteinde 52. De afstand tot het agrarisch bedrijf op Oosteinde 52 bedraagt 70 meter. De woning Oosteinde 54 ligt nog dichterbij het agrarisch bedrijf en is daarom al belemmerend voor de ontwikkeling van dit bedrijf. Gezien de relatief ruime afstand van de nieuwe woning tot dit agrarische bedrijf, is ook het goede woon- en leefklimaat hier niet in het geding. Buiten de bebouwde kom is de toetsingsafstand van (rundvee)bedrijven tot woningen van derden 50 meter.

Het college is akkoord met de compensatiekavel op deze locatie. De nieuwe woning en de landschappelijke inrichting moet aansluiten op de bestaande structuur van het gebied. Dit is ook door de ervenconsulent van het Oversticht bevestigd. De gemeenteraad zal zich bij vaststelling hierover besluiten, echter de locatie past binnen de criteria zoals aangegeven in het Rood voor rood beleid zoals is vastgesteld door de gemeenteraad.

Ruimtelijke kenschets van het plangebied

Ad L: *Dit kan inderdaad voor verwarring zorgen. De voormalige boerderij aan het Oosteinde had de huisnummers 56 en 58. Nu twee woningen worden gebouwd is het logisch deze nummering aan te houden voor de nieuwe woningen. Nummer 56 voor de nieuwe (compensatiewoning) en 58 voor de vervangende woning op de slooplocatie.*

De woningen zijn inderdaad al gesloopt, maar planologisch (in het huidige bestemmingsplan) bestaat op de percelen nog wel het recht om een (bedrijfs)woning terug te bouwen. Planologisch gaat het dus om het gebruik maken van een bestaand (maar enigszins gewijzigd) recht.

De insprekers verwijzen naar het ontwerp 'Structuurvisie kernen' welke in september door de gemeenteraad is vastgesteld. Door de insprekers toegevoegde kaart heeft betrekking op de mogelijke uitbreidingsgebieden voor woningbouw en bedrijvigheid bij onder andere Nieuwleusen. In dit geval gaat het niet om een structurele uitbreiding van de kern maar om een enkele Rood voor rood woning, waarop het beleidskader Rood voor rood van toepassing is.

Ecologie

Ad M: Een beschrijving van de effecten op de ganzenpopulatie zijn toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Het uitvoeren van de sloop en voldoen aan de Flora- en faunawet is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Wij hebben in het kader van deze wetgeving geen handhavende bevoegdheden. Met de uitgevoerde inventarisatie wordt naar onze mening voldoende aangetoond dat de uitvoering van de plannen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan niet in strijd is met de Flora- en fauna wet.

Geurhinder en veehouderij

Ad N: Zoals reeds eerder onder **Ad K, 2^e alinea** is opgenomen is naar onze mening geen sprake van een onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving.

De locatie Oosteinde 56-58 had voorheen een agrarische bestemming, met bouwvlak, en lag op de overgang van de bebouwde kom en het buitengebied. De voormalige agrarische bebouwing zijn opgericht voor de vaststelling van het bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, hierdoor zijn de overgangsbepalingen van toepassing. Dat hiervoor geen specifieke bouwvergunningen meer te achterhalen waren is hierbij niet van belang.

De als karakteristiek aangemerkte bebouwing is geen onderdeel van de sloop in het kader van Rood voor rood. Wij konden de sloop van deze bebouwing echter niet voorkomen. Herstel van de oude situatie is, nu de bebouwing gesloopt is, niet meer mogelijk en wij sturen nu aan op een, wat betreft ruimtelijke kwaliteit, acceptabele nieuwe situatie.

Verkeer en parkeren

Ad O: Waar insprekers hier op doelen is niet geheel duidelijk. De compensatiekavel zal inderdaad een eigen ontsluiting op het Oosteinde krijgen.

Planbeschrijving

Ad P: Er is door de sloop, die wij niet konden voorkomen, sprake van een geheel nieuwe situatie. Deze wordt volgens de karakteristieken van het landschap, op eigentijdse wijze ingevuld. De totale ruimtelijke kwaliteit van zowel Oosteinde als Westeinde zal uiteindelijk verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. De voormalige bebouwing op deze locatie zouden zonder hergebruik verder vervallen.

Beschrijving gewenste situatie

Ad Q: Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven kan aan het Westeinde niet op de daadwerkelijke slooplocatie terug worden gebouwd. Dit vanwege geluidshinder aspecten. Daarom is landschappelijk gezien, het meest in aansluiting bij de karakteristieke bebouwingspatronen passende beschikbare locatie gekozen. Zijnde tussen Oosteinde 54 en Oosteinde 56-58. Met dit bestemmingsplan is het ook niet meer mogelijk om op de locatie Oosteinde 56-58 een twee aaneengeschakelde woningen te bouwen. Het huidige bestemmingsplan staat dit wel toe.

Ad R tot en met T: De bestemmingswijziging is naar onze mening uitvoerbaar en passend binnen de regels en wettelijke bepalingen. Indien omwonenden menen recht te hebben op planschade kunnen zij bij het college, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek doen. Met initiatiefnemers is overeengekomen dat eventuele planschadekosten voor hun rekening zullen komen.

2. Inspraakreactie (IN10/2668)

Zie beantwoording inspraakreactie 1.

3. Inspraakreactie (IN10/2669)

Zie beantwoording inspraakreactie 1.

4. Inspraakreactie (IN10/2670)

Zie beantwoording inspraakreactie 1.

5. Inspraakreactie (IN10/2671)

Zie beantwoording inspraakreactie 1.

6. Inspraakreactie (IN10/2664)

- A.** Het plan is niet transparant omdat gesproken wordt over voorgenomen ontwikkelingen terwijl deze al in 2009 zijn uitgevoerd.
- B.** Het is onduidelijk dat gesproken wordt over erfinrichting door beplanting, maar er wordt niets verteld over het uiterlijk van de nieuwe woningen.
- C.** De nieuwe woningen worden zodanig groot dat de bebouwing overheerst en hierdoor de omgeving aantast.
- D.** De geplande nieuwbouw staat niet in verhouding met de bestaande bebouwing. De architectuur van de nieuwe woningen is niet passend bij de bestaande bebouwing.
- E.** De locatie valt binnen de bebouwingslint van Nieuwleusen, maar nergens wordt melding gemaakt dat de locatie grenst aan het buitengebied.
- F.** De al uitgevoerde ontwikkelingen dragen niet bij aan het behoud, versterking en ontwikkeling van de bestaande gebiedskwaliteiten.
- G.** In de Structuurvisie is aangegeven dat een kenmerk van het veenontginningslandschap in Nieuwleusen de bebouwingslinten zijn, afgewisseld met open stroken.
- H.** De locatie op Oosteinde 56-58 heeft aan het begin gestaan van de nederzetting Nieuwleusen. In het plan is geen rekening gehouden met deze cultuurhistorische waarden.
- I.** De inspreker is van mening dat bouwen in het lint niet bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en ontstening.
- J.** De keuze van de compensatiekavel past niet binnen de Structuurvisie, een betere locatie is tussen de twee kernen van Nieuwleusen.
- K.** De inspreker is van mening dat het opheffen van het agrarische perceel leidt tot verslechtering van de ruimtelijk kwaliteit en is bovendien strijdig met de Flora- en faunawet.
- L.** De conclusie van de uitgevoerde natuurtoets is niet correct, de bebouwing op Oosteinde 56-58 was wel een verblijfplaats van de steenmarter.
- M.** Door de kap van de houtsingel en het dempen van de greppel is het leefgebied voor de flora en fauna aangetast.
- N.** In het plan is geen melding gemaakt dat de locatie onder een ganzengebied valt.
- O.** De inspreker verzoekt de gemeente, wanneer de bestemmingswijziging wordt doorgezet, om een tegemoetkoming voor de immateriële als materiële schade.

Reactie gemeente:

Ad A: het bestemmingsplan is de juridische en planologische regeling van de uitvoer van de Rood voor rood overeenkomst. De verdere vergunningen, ter uitvoering, of los van deze overeenkomst moeten wij bij iedere aanvraag zelfstandig beoordelen en eventueel binnen de wettelijke termijnen verlenen. In het plan is wel beschreven dat de sloop heeft plaatsgevonden.

Ad B: De inrichting van de percelen, en de locatie van de woningen en bijgebouwen is onderdeel van het erfinrichtingsplan. Ook de massa (goothoogte en hoogte/dakhelling enz.) zijn in het bestemmingsplan als voorschriften opgenomen. De uiterlijke verschijningsvorm van de woningen wordt getoetst aan de Welstandnota en is geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar van de te verlenen Omgevingsvergunning.

Ad C: De omvang van het bouwvlak van de woningen wordt naar aanleiding van de inspraak ingeperkt. Zie ook de beantwoording van **ad B** van inspraakreactie 1.

Ad D: Zie ad B.

Ad E: In paragraaf 3.2. wordt beschreven dat de locatie aan de rand van de kern Nieuwleusen ligt.

Ad F: De nu ontstane situatie met sloop op het perceel is een tussenvariant, die ook zonder toepassing van rood voor rood had kunnen ontstaan. Nu vanuit rood voor rood, zorgt de nieuwe aanplant en inrichting conform de gebiedskenmerken, dat het bestaande slagenlandschap wordt versterkt. Dit kan met toepassing van rood voor rood ook worden afgedwongen wat een meerwaarde geeft voor het landschap.

Ad G: Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording in **ad O** van inspraakreactie 1. De beschrijving is inderdaad de hoofdlijn van de karakteristieken van het lint, maar sluit ontwikkelingen in het lint, conform het rood voor rood beleid niet uit.

Ad H: We moeten constateren dat de oorspronkelijke bebouwing gesloopt is en dit ook zonder rood voor rood plaats had kunnen vinden. Door juist het lint hier in stand te houden en niet te verrommelen door woonbebouwing achter het lint toe te staan, wordt in de, weliswaar geheel nieuwe situatie, toch aangesloten bij het oorspronkelijke ontwikkelings- en bebouwingspatroon van Nieuwleusen.

Ad I: Zie beantwoording **ad H** en **ad R** van inspraakreactie 1.

Ad J: Zie beantwoording **ad L** van inspraakreactie 1.

Ad K: Zie beantwoording **ad M** en **ad P** van inspraakreactie 1.

Ad L: Zie beantwoording **ad M** van inspraakreactie 1

Ad M: Zie beantwoording **ad M** van inspraakreactie 1

Ad N: Zie beantwoording **ad D** en **ad M** van inspraakreactie 1

Ad O: Zie beantwoording **ad R** tot en met **ad T** van inspraakreactie 1

7. Inspraakreactie (IN10/2665)

Zie beantwoording inspraakreactie 6.

8. Inspraakreactie (IN10/2667)

Zie beantwoording inspraakreactie 6.

9. Inspraakreactie (IN10/2666)

- A. De eerdere bezwaren die zij als omwonenden in het College hebben gebracht komen niet terug in het voorontwerp bestemmingsplan.
- B. De ruimtelijke kwaliteit op beide locaties wordt niet verbeterd. Er treedt eerder een verslechtering op door de sloop van een karakteristieke boerderij, het kappen van een singel en het uitgraven van een greppel tussen P409 en P410.
- C. De gebiedskenmerken die belangrijk zijn voor de locatie zijn niet meegenomen in de situering van het plan.
- D. Het plan zorgt voor een ruimtelijk knelpunt. De gemeente staat, door de sloop, het kappen en het uitgraven van een greppel, niet in voor de waarborging van waardevolle groengebieden, behoud en versterken van natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden.
- E. Voor het perceel aan Oosteinde 56-58 geldt het beleid voor instandhouding van de weidevogel- en ganzenpopulatie.
- F. De ontwikkelingen op Oosteinde 56-58 hebben negatieve gevolgen voor de aanwezige natuurwaarden. De inspreker vindt dat gehandeld in strijd met de Flora- en faunawet en de beleidsregels Rood voor rood.
- G. Het voorliggende bestemmingsplan past niet binnen de hoofduitgangspunten van de Omgevingsvisie. Het plan sluit niet aan op de gebiedskenmerken. Het plan is ook strijdig met het LOP. De bedreigingen van het veenontginningsgebied bestaan uit het volbouwen van de slagen en het verdwijnen van karakteristieke bebouwing.
- H. Het uitgangspunt is dat verbetering van het landschap op de betreffende locaties plaatsvindt. Naar de mening van de inspreker levert het storten van een bijdrage geen meerwaarde op voor de landschappelijke kwaliteit.
- I. In de beschrijving van de ruimtelijke kenschets wordt een verkeerd beeld gegeven over de locatie aan Oosteinde 56-58. De naastgelegen perceel behoorde niet bij het perceel Oosteinde 56-58.
- J. De veronderstelling dat de gebouwen geen agrarische vervolgfunctie hebben en dat daardoor niet meer wordt geïnvesteerd in het onderhoud hiervan is niet juist. De agrarische gebouwen konden juist een nieuwe functie krijgen als een educatiecentrum met aandacht voor het historisch agrarisch bedrijf.

- K. Het Oosteinde kende een rijke historische geschiedenis als pioniersdorp. De historische waarden hadden beter beschermd moeten worden. De stelling om de compensatiekavel aan te laten sluiten in de bebouwingslint en dat hierdoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd is daarom ook niet juist. De cultuurhistorische waarden zijn niet meegenomen in het plan.
- L. De gemeente heeft geconstateerd dat er sprake was van authentieke bebouwing, maar niet de juiste stappen ondernomen om deze te beschermen.
- M. De compensatiekavel op het Oosteinde is niet geschikt, het voegt niets toe aan de bestaande gebiedskenmerken. Er treedt eerder een verslechtering op. De biotoop van de steenmarter en de ganzen worden ongeschikt door de ontwikkelingen.
- N. In het Structuurplan 1994 is het Oosteinde opgenomen als uiterste lijn met betrekking tot woningbouw, om verzwaring van de langgerekte structuur van Nieuwleusen tegen te gaan. In de nieuwe Structuurvisie is dit standpunt aangehouden. Daarnaast geeft de inspreker aan dat de nieuwe Structuurvisie een uitbreidingsrichting aangeeft en dat deze ligt tussen de twee kernen van Nieuwleusen.
- O. De gemeente werkt mee aan het bouwen van zoveel mogelijk woningen, gelet op de inpassing van een woning tussen Oosteinde 45 en Oosteinde 47.
- P. Er sprake van aantasting van bijzondere waarden. De inspreker heeft de gemeente een brief gestuurd dat Oosteinde 56-58 een karakteristieke waarde heeft. De inspreker geeft aan dat de Stichting Kennisbehoud Hooibergen dit heeft bevestigd en dat Oosteinde 56-58 onder andere is geselecteerd voor het Monumenten Inventarisatie Project.
- Q. De gemeente heeft haar verantwoordelijkheid om erfgoed te conserveren niet genomen. De inspreker is van mening dat door het niet handelen van de gemeente, de karakteristieke bebouwing is gesloopt. De inspreker vindt dat het toekennen van een bouwkegel niet mogelijk is omdat in het gebied en op het perceel bijzondere waarden aanwezig zijn.
- R. de toekenning van de bouwkegel ten koste gaat van het agrarisch bedrijf op huisnummer 52.
- S. Nieuwbouw mag alleen plaats vinden als een bijdrage wordt geleverd aan het versterken van een historisch bebouwingspatroon. De historische bebouwingslinten van Nieuwleusen worden verslechterd omdat de karakteristieke open stroken worden volgebouwd. Er vindt aantasting plaats van landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied.
- T. Er is geen sprake van aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en geen goede architectonische inpassing.
- U. Het plan voldoet niet aan de harde voorwaarde, dat het provinciale beleid er op is gericht om belangrijke cultuurhistorische waarden te beschermen.
- V. Er is geen samenhang is tussen het landschap en de architectuur.
- W. Het Oversticht deelt de mening van de omwonenden met betrekking tot de beeldkwaliteit.

- X. Wanneer de bestemmingswijziging wordt doorgezet, wordt verzocht om een tegemoetkoming voor de immateriële als materiële schade.
- Y. De gemeente moet vooral zuinig om gaan met het landschap en de cultuurhistorie van Nieuwleusen zodat de volgende generatie hier ook nog van kan genieten.

Reactie gemeente:

Ad A: Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad a** en **ad i**

Ad B: Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad B**

Ad C: Zie beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad D**

Ad D: Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad C** en **ad P**

Ad E: Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad D** en **Ad M**

Ad F: Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad J** en **ad M**

Ad G: Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad P** en **ad R** tot en met **ad T**

Ad H: Elke ruimtelijke ontwikkeling die plaatsvindt moet landschappelijk worden ingepast. Dit is opgelegd vanuit de provincie Overijssel en het is ook conform de visie van de gemeenteraad. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving mag niet verslechteren door ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteiten van de gemeente Dalfsen moeten ook bewaard blijven voor de generaties na ons. Om dit te stimuleren, wordt bij rood voor rood projecten een bijdrage gestort in de Gemeentelijke Reserve Ruimtelijke Kwaliteit.

Ad I: Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad L**

Ad J: Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad P**

Ad K: Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad Q**

Ad L: Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad B**

Ad M: Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad M**

Ad N: Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad L**, 3^e alinea

Ad O: De situatie aan Oosteinde 45- 47 valt buiten dit plan. Het gaat om een andere situatie, dan de ontwikkeling aan het Oosteinde en Westeinde.

Ad P: Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad B**

Ad Q: Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad B**

Ad R: Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad N**

Ad S: Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad P**

Ad T: Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad B**, vanaf 4^e alinea

Ad U: Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad E**

Ad V: Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad G** en **ad P**

Ad W: Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad B**

Ad X: Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie 1, **Ad R** tot en met **ad T**

Ad Y: Zie ook de beantwoording van inspraakreactie 1, **Ad R** tot en met **ad T**

10. Inspraakreactie (IN10/2978)

- A. Het Rood voor Rood beleid wordt niet goed toegepast omdat onder meer de provincie zich verzet tegen nieuwbouw in het buitengebied. Daarnaast zijn de agrarische gebouwen gesloopt terwijl de bestemmingsprocedure nog opgestart moest worden.
- B. Er treed geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op omdat de bouwvolume groter wordt dan gebruikelijk. De inspreker is verbaast dat de ervenconsulent akkoord gaat met het voorontwerpbestemmingsplan. De inspreker is van mening dat de gemeente nogmaals met de omwonenden, initiatiefnemer en de ervenconsulent naar de situatie moeten kijken.
- C. Waarom is de locatie op Westeinde 76 geen goede locatie voor een compensatiekavel? Westeinde 76 is juist een veel betere locatie.
- D. De situering van de nieuwe woningen naar achteren, doet afbreuk aan de rest van de woningen aan het Oosteinde. Voorstel is om de nieuwe woningen op dezelfde rooilijn te plaatsen als de rest van de bebouwing aan Oosteinde.
- E. De belangen van het agrarisch bedrijf op Oosteinde 52 worden geschaad. De nieuwe woningen komen binnen de stankcirkel te liggen.
- F. Wat is de reden dat de beleidsregels Rood voor rood 2007-2009 van toepassing zijn?
- G. De bouwkavel is meer waard is dan de getaxeerde €200.000,-.
- H. De historische waardevolle bebouwing op Oosteinde 56-58 kunnen als verloren worden beschouwd, maar dat het stuk tussen Oosteinde 54 en Oosteinde 56-58 gevrijwaard moet blijven van de bebouwing.

Reactie gemeente:

Ad A: Zie beantwoording **ad D, E en P** van inspraakreactie 1

Ad B: Zie beantwoording **ad B** en **I** van inspraakreactie 1.

Ad C: Zie beantwoording **ad D** van inspraakreactie 1

Ad D: In overleg met de ervenconsulent is voor deze plaatsing gekozen. Een andere plaatsing geeft voor andere insprekers wellicht weer bezwaren.

Ad E: Zie beantwoording **Ad K** van inspraakreactie 1

Ad F: De reden dat de beleidsregels rood voor rood 2007-2009 worden toegepast, is dat de overeenkomst met de initiatiefnemer op 16 december 2009 is ondertekend. De beleidsregels rood voor rood 2010 zijn op 3 februari 2010 in werking getreden, dus na de ondertekening van de overeenkomst. Overigens is de datum van indiening van de aanvraag leidend voor het bepalen of de oude of nieuwe beleidsregels toegepast worden.

Ad G: De waarde is gebaseerd op het standaard beleid van een bouwkaavel van 1000 m² met een waarde van €200 per m². De bouwvlakken worden ingeperkt conform de beleidsregels rood voor rood. Hiervoor is een nieuwe taxatie uitgevoerd, waarbij de waarde is getaxeerd op €200.000,-.

Ad H: Zie beantwoording **Ad H** van inspraakreactie 6

Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro

2.1 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het voorontwerp bestemmingsplan "Oosteinde 56-58 en Westeinde 76" aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden.

De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Veiligheidsregio IJsselland (e-mail d.d. 7 mei 2010, nummer In10/2061)
2. Waterschap Groot Salland te Zwolle (brief d.d. 1 juni 2010)
3. VROM-inspectie (e-mail d.d. 18 juni 2010, nummer In10/2735)

De reacties zijn in deze paragraaf kort samengevat en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van het gemeentelijk commentaar is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

1. Veiligheidsregio IJsselland te Zwolle

De Veiligheidsregio IJsselland heeft per e-mail aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben over het bestemmingsplan 'Oosteinde 56-58 en Westeinde 76'

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen

2. Waterschap Groot Salland

Bij de brief van 1 juni 2010 (kenmerk: In10/2434) heeft waterschap Groot Salland de volgende reactie gegeven:

A: De percelen Oosteinde 56-58 en Westeinde 76 grenzen beiden aan de zuidzijde aan watergangen die op de legger van het waterschap staan. Er geldt een beschermingszone van 5 meter, gemeten vanaf de insteek van de watergang. Bij inrichting en onderhoud van de percelen moet hier rekening mee worden gehouden. Het waterschap adviseert om bij inrichting van de percelen rekening te houden met beschermingszone en dat dit opgenomen wordt in de waterparagraaf onder het kopje "Inrichting/ beheer en onderhoud".

B: Het aspect 'Duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik' opnemen in de waterparagraaf, om zodoende een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

C: In de waterparagraaf is aangegeven dat natschade kan optreden in de winterperiode. Om wateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om een aanleghoogte te hanteren voor een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter. Wanneer gebouwd wordt zonder een kruipruimte, dan kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen te voorkomen adviseert het waterschap om een drempelhoogte te hanteren van 30 centimeter boven het straatpeil. Wanneer kelderconstructies worden aangelegd, moet gekeken worden naar het toepassen van waterdichte materialen en constructies.

Reactie gemeente:

Ad a: Het perceel aan Westeinde 76 ligt op een afstand van 14,5 meter van de watergang, gemeten vanaf de insteek. Er is daarmee voldoende ruimte voor onderhoud. Aan het Oosteinde 56-58 bevindt de watergang zich aan de noordzijde van het perceel, aan de overzijde van de weg. De afstand tot deze watergang is 27,5 meter, gemeten vanaf de insteek. Ook hier is voldoende ruimte voor onderhoud. Wij vinden het niet noodzakelijk om hierover een aparte kop op te nemen in de waterparagraaf en zullen uw advies op dit punt niet meenemen in het ontwerp bestemmingsplan.

Ad b: Het gebruik van duurzame materialen om uitloging naar het grondwater te voorkomen, is opgenomen in de bouwregelgeving. Wij vinden het niet noodzakelijk om dit in het bestemmingsplan te herhalen. Uw advies over dit punt zullen wij niet meenemen in het ontwerpbestemmingsplan.

Ad c: De initiatiefnemers hebben ten aanzien van het ontwerp een eigen verantwoordelijkheid. De gemeente wijst op het aspect 'ontwateringsdiepte' maar legt daarbij geen norm op. Voor een dergelijke norm is immers geen wettelijke basis aanwezig.

Ad d: Het advies over dit punt zullen wij niet meenemen in het ontwerpbestemmingsplan.

4. VROM-inspectie te Arnhem

De VROM-inspectie heeft per e-mail laten weten dat het bovengenoemde plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen

Bijlage 17 Nota van Zienswijzen en Kennisgeving

Nota van Zienswijzen en Kennisgeving

April 2011

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan (voormalige gemeente) Nieuwleusen, Oosteine 56-58, Westeinde 76" heeft van **22 december 2010 tot en met 8 februari 2011** voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is op 21 december 2010 gepubliceerd op de gemeentelijke informatiepagina van KernPUNTEN in het plaatselijk weekblad De Dalfser Marskramer en op de gemeentelijke website www.dalfsen.nl. Ook is het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan op 21 december 2010 in de Staatscourant gepubliceerd.

In bovengenoemde publicaties is melding gemaakt van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 11 schriftelijke zienswijzen ingediend. Van de mogelijkheid tot het inbrengen van een mondelinge zienswijze is geen gebruik gemaakt.

Om privacyredenen zijn alle ingekomen zienswijzen geanonimiseerd. De zienswijzen zijn in deze nota daarom aangeduid met een nummer. Reclamanten worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. Ook is aangegeven op welk nummer in deze nota hun zienswijze betrekking heeft.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht dient een zienswijze die niet aan het juiste bestuursorgaan is geadresseerd te worden doorgestuurd naar het bevoegde orgaan. De raad is het bevoegd bestuursorgaan als het gaat om het vaststellen van een bestemmingsplan. Alle binnengekomen zienswijzen zijn gericht aan de raad en kunnen aangemerkt worden als bij de raad naar voren gebrachte zienswijzen.

Zienswijzen 1 t/m 11 zijn tijdig ingediend. Wij stellen dan ook voor deze reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.

Schriftelijke zienswijzen:

In het onderstaande hebben wij de ontvankelijke zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van het gemeentelijk commentaar is het bestemmingsplan zo nodig aangepast.

Zienswijzen nrs. 1 t/m 11

(gearchiveerd als nrs. IN/11: 547, 586 t/m 590, 599, 600 t/m 602 en 622)

Reclamanten hebben inhoudelijk dezelfde zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn nagenoeg gelijk aan de tegen het voorontwerpbestemmingsplan ingediende inspraakreacties 1 t/m 10.

Reclamanten hebben de zienswijze ten opzichte van hun inspraakreactie gewijzigd en aangevuld.

Nummer 1, IN11/547

Situering compensatiewoning

- A. Reclamant is verontrust over de situering van de compensatiewoning aan het Oosteinde, kadastraal bekend als P409. Voor de herindeling van Nieuwleusen werd bebouwing op dit perceel, langs de rand van het dorp altijd geweigerd. Dit was gebaseerd op de richtlijnen van de provincie. Het streekplan gaf nadrukkelijk aan dat bouwen langs de rand van het dorp afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit.

Rood voor Rood

- B. Rood voor rood heeft als hoofddoel verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De bouw van een groot landhuis doet hier juist afbreuk aan. Compenseren op Westeinde is logischer omdat hier het meest gesloopt wordt. Op het Westeinde is meer ruimte en diep genoeg om buiten de geluidshinderzone te bouwen. De gemeente geeft aan dat dit niet mogelijk is omdat dan uit het bestaande lint wordt gebouwd. Naar de mening van de reclamant is dit een onjuiste bewering. Op het Oosteinde wordt juist uit het lint gebouwd.

Het Oversticht

- C. Het Oversticht heeft in het verleden aangegeven dat op het Oosteinde niet gebouwd mag worden, omdat het open karakter van de dorpsrand te kunnen waarborgen. Waarom legt de gemeente dit naast zich neer?

Stankcirkel

- D. Binnen 100 meter van de compensatiekavel ligt een agrarisch bedrijf. De compensatiekavel ligt in de stankcirkel. Volgens de gemeente geldt dit niet omdat er een woning tussenstaat.

Historisch stukje Nieuwleusen

- E. Met deze bestemmingswijziging gaat een historisch stukje Nieuwleusen verloren en dat de visie van Nieuwleusen een goede bleek.
- F. Tevens is de bijlage "Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen 2003, provincie Overijssel toegevoegd.

Reactie gemeente:

Ad A: Zie beantwoording inspraakreactie 1, **Ad P**, van de 'Nota Inspraak en overleg, december 2010'. Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Ad B: Zie beantwoording inspraakreactie 1, **Ad D, 2^e alinea**, van de 'Nota Inspraak en overleg, december 2010'. In de Beleidsregels Rood voor Rood 2007-2009, **punt 23** wordt aangegeven dat een bouwkaavel voor een woning geconcentreerd moet worden waarbij aansluiting wordt gezocht op onder ander dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren.

Compenseren aan het Westeinde is niet mogelijk wegens geluidhinderaspecten. Het akoestisch onderzoek dat voor de herbouw van de woning op het perceel aan het Westeinde is uitgevoerd, gaat uit van 'vervangend nieuwbouw' (een begrip uit de Wet geluidhinder). Vervangend nieuwbouw is een begrip uit de Wet geluidhinder waarbij de oude woning wordt gesloopt en vervangen door een 'nieuwe' woning. Voor vervangende nieuwbouw worden andere geluidsnormen gesteld dan bij nieuwbouw. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat met het vaststellen van een Hogere Grenswaarde, vervangend herbouw binnen de normen blijft. Echter, wanneer aan het Westeinde een nieuwe, compensatiewoning wordt gebouwd, dan is de maximaal vast te stellen Hogere Grenswaarde 53 dB. Dit houdt in dat een nieuwe woning op dit perceel op ruimte afstand van de weg moet komen om aan deze normen te voldoen. Hierdoor zou deze woning ver naar achteren op het perceel (ook niet op de slooplocatie) terug gebouwd moeten worden. Dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Op het Oosteinde is ruimte om de bouwkaavels in het lint terug te bouwen en is er geen sprake van geluidshinderaspecten. De geluidsbelasting is hier, vanwege een geringe verkeersaanbod en toegestane maximumsnelheid veel lager.

Ad C: Reclamant refereert aan een advies van Het Oversticht, maar het is onduidelijk welk advies bedoeld wordt. Het advies van Het Oversticht, augustus 2008, sluit nieuwbouw op de betreffende plek niet uit. Geadviseerd werd om een combinatie te zoeken tussen sloop en nieuwbouw, waarbij het agrarisch karakter bleef bestaan. De nieuwbouw wordt aangesloten op kernmerken van het landschap en de bebouwing aan het lint. In de schets bij dit advies is de nieuwe woning ook op het perceel van de huidige compensatiewoning gerealiseerd.

Ad D: Zie beantwoording inspraakreactie 1, **Ad K, 2^e alinea** van de 'Nota Inspraak en overleg, december 2010'. Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden. Hierop kan het volgende worden aangevuld.

Het bedrijf aan Oosteinde 52 valt onder het Besluit landbouw milieubeheer. Bedrijven tot 200 koeien of 50 dieren vallen onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. De compensatiewoning ligt op 70 meter afstand van dit agrarisch bedrijf. De feitelijke situatie van het bedrijf is zodanig dat het niet aannemelijk is dat het bedrijf in de toekomst zal gaan uitbreiden. Het bedrijf kan beschouwd worden als een afbouwend melkveebedrijf, gezien het huidige veebestand. Verder kan worden opgemerkt dat bij toetsing aan de Wet Geurhinder en Veehouderij (Wgv), Rood voor Rood woningen een bijzondere status hebben. In dat geval (artikel 14 Wgv) gelden voor Rood voor Rood woningen, net als bij de voormalige agrarische bedrijfswoningen, een vaste toetsingsafstand. Buiten de bebouwde kom is deze afstand 50 meter. In die gevallen is dus op 50 meter, wat betreft geurhinder, aannemelijk dat daarmee bij deze afstand een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Ook wat betreft andere milieuaspecten is aannemelijk dat op 70 meter van het agrarisch bedrijf, met daartussen nog andere bebouwing sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning.

Ad E: Zie beantwoording inspraakreactie 9, **Ad H** van de 'Nota Inspraak en vooroverleg, december 2010'.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Ad F: De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoersplan, waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Daarmee is deze visie het centrale beleidsdocument voor de fysieke leefomgeving in Overijssel. Het in de Omgevingsvisie uitgezette beleid is verankerd in de Omgevingsverordening (in werking getreden op 1 september 2009). De "Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen 2003" gebaseerd op het Streekplan is hierdoor komen te vervallen. Zie ook beantwoording inspraakreactie 1, **Ad R** tot en met **T**, 'Nota Inspraak en vooroverleg, december 2010'. Welke hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

Nummer 2, IN11/586

Inleiding

- A. Reclamant heeft gedurende het inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan meermalen telefonisch contact gehad met de gemeente, om aan te geven dat zij graag in gesprek willen en hierover geïnformeerd willen worden. De gemeente mag geen openheid van zaken geven. De initiatiefnemers starten nadere onderzoeken zonder de omwonenden hierover te informeren. Hierdoor is er sprake dat de gemeente/B&W bewust de belangen van de initiatiefnemers zwaarder laat wegen dan de belangen van de omwonenden. Naar de mening van de reclamant is hier sprake van rechtsongelijkheid.
- B. Reclamant geeft aan dat de gemeente zeer bewust hebben gehandeld dat de omwonenden niet in het besluitproces worden betrokken. Een ontwerp bestemmingsplan wordt al gepubliceerd voordat de omwonenden de kans hebben gekregen om gehoord te worden.
- C. De reclamant geeft ook aan dat tekstueel veel fouten en onjuistheden zijn gemaakt en vermeld in de "Nota van inspraak en overleg". In de 'Nota van Inspraak en overleg' staat op de voorzijde dat het om de versie 'december 2010' gaat, inhoudelijk betreft het echter de versie van augustus 2010'. Daarnaast ontbreken de punten E tot en met H op pagina vier. Tot slot is het een grote puzzel op welke punten expliciet antwoord is gegeven. Veel aangedragen punten zijn niet of onvolledig beantwoord. De benaming van de 'Nota van Inspraak en overleg' suggereert dat er overleg heeft plaatsgevonden. Dit overleg heeft niet met de omwonenden plaatsgevonden.
- D. Wederom zijn de omwonenden niet betrokken naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties.
- E. Nergens in de afwegingen van de gemeente komt tot uitdrukking dat onderzoek heeft plaatsgevonden om de compensatiewoningen aan het Westeinde te situeren. Het Rood voor Rood beleid geeft duidelijk aan dat teruggebouwd moet worden op de plek waar het meeste gesloopt wordt.

Algemeen

- F. De ruimtelijke kwaliteit op beide locaties wordt niet verbeterd is de samenvattende conclusie van de reclamant. Deze hoofdconclusie wordt vervolgens verder uitgediept, door puntsgewijs het bestemmingsplan te doorlopen:
- G. De gemeente haalt het advies van de ervenconsulent uit bijlage 10 van het ontwerpbestemmingsplan geheel uit haar verband. Er wordt beweerd dat Oversticht de compensatiekavel passend vindt als er een stevige singel wordt geplaatst op een passende locatie in het slagenlandschap. In het advies staat juist dat in de geplande situatie het agrarisch karakter verdwijnt en dat niet wordt aangesloten op de bestaande kenmerken van het landschap en het bebouwingslint.

- H. De gemeente en de initiatiefnemers hebben bewust de sloop van het agrarische ensemble aan het Oosteinde 56-58 laten plaatsvinden. Het Oversticht heeft ruim voor de sloop onderzoek gedaan en advies uitgebracht. De gemeente heeft de mogelijkheid gehad om bij de rechtszitting te sloop tegen te houden. Daarnaast heeft de gemeente verzuimd om voorafgaand aan de sloop een natuurtoets uit te laten voeren, terwijl de steenmarter in de woning gehuisvest was.
- I. Er is door het Oversticht nooit onderzoek uitgevoerd dat realisatie van een compensatiewoning aan het Westeinde tot een betere ruimtelijke kwaliteit leidt dan aan het Oosteinde. De veronderstelling van de gemeente dat het Oversticht deze overweging wel gemaakt heeft, is een onjuiste weergave van de feiten.

Nota Ruimte

- J. Compensatie van een woning aan het Westeinde kan prima zonder dat dit in conflict komt met de Nota Ruimte.

Omgevingsvisie Overijssel

- K. De reden dat terugbouwen op het Westeinde wegens geluidshinder niet mogelijk is, is onjuist. Er is geen meting verricht achterop het de kavel om deze reden te staven. Daarnaast zijn genoeg aanvullende maatregelen die op deze locatie kan worden toegepast om de geluidsnormen te reduceren.

Omgevingsverordening Overijssel

- L. De reclamant blijft bij het standpunt dat de bijdrage gemeentelijk Reserve Ruimtelijke kwaliteit veel te gering is. De nieuwe taxatie bevestigt dit standpunt.

Welstandsnota

- M. Zie kopje 'Algemeen'.

Beleidsregels rood voor rood 2007-2009

- N. Op de historische kaart, figuur 7 in het inrichtingsplan is goed zichtbaar dat de kavels P407 en P409 geheel open zijn in plaats van dat er sprake is van singels op de perceelsgrenzen.

Betrokken partijen

- O. Zie kopje 'Inleiding'.

Provincie Overijssel

- P. Aan het Oosteinde blijft de reclamant van mening dat er sprake is van onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen.

De Rood voor Rood regeling geldt voor het gehele buitengebied van de provincie Overijssel. Het Oosteinde 56-58 valt niet in het buitengebied van de provincie Overijssel. De Rood voor Rood regeling mag niet toegepast worden. De gemeente heeft hier geen antwoord op gegeven, de reclamant neemt aan dat deze stelling correct is.

De reclamant blijft bij het standpunt dat het harde criterium van de provincie Overijssel geen ruimte laat voor andere interpretatie: De Rood voor Rood regeling geldt niet voor de sloop van karakteristieke waardevolle bebouwing. De gemeente heeft hier een eigen interpretatie gegeven door te stellen dat de karakteristieke bebouwing geen onderdeel uitmaakt van de sloop in het kader van Rood voor Rood. Voor deze interpretatie ontbreekt elk wettelijk kader.

Gemeente Dalfsen

- Q. Zie Omgevingsvisie Overijssel.
- R. Zie kopje 'Algemeen'.

De compensatiekavels komen binnen de stankcirkel te liggen van het agrarisch bedrijf aan het Oosteinde 52. Bouw op de betreffende kavels kan daarom niet plaatsvinden. Dat de woning aan het Oosteinde 54 er tussen zit en buiten de bebouwde kom een toetsingsafstand geldt van 50 meter doet niet ter zake.

Het college is akkoord met de compensatiekavel op deze locatie. Reclamant heeft nergens een akkoord van het college kunnen achterhalen. Dat de locatie binnen de criteria van het Rood voor Rood past is de reclamant absoluut niet mee eens. Uit gesprekken met de raadsleden blijkt ook dat zij hier niet van overtuigd zijn.

Ruimtelijk kenschets van het gebied

- S. In de vastgesteld Structuurvisie Kernen is aangegeven dat de compensatiekavels vallen onder gebied A. Bebouwing in gebied A is uitgesloten.

Ecologie

- T. De gemeente had de taak om voorafgaande de sloop, de taak om een natuurtoets uit te laten voeren.

Geurhinder en veehouderij

- U. De nieuwe bouwkaavel valt binnen de geurcirkels van het melkveebedrijf aan het Oosteinde 52. Dit vormt wel degelijk een belemmering voor het bedrijf.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Door de ligging van de bouwkaavels in de geurcirkels kan geen garantie worden gegeven op een goed woon- en leefklimaat. De gemeente heeft hier niet op geantwoord, de reclamant gaat er van uit dat het bovenstaande juist is. Dit betekent dat een compensatiekavel niet gerealiseerd mag worden, een bestemmingswijziging is hierdoor niet mogelijk.

Aanvullend heeft de reclamant een uitspraak van de Raad van State toegevoegd, met daarin een soortgelijke situatie. Raad van State heeft geoordeeld dat bouwen binnen een stankcirkel geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dat bij het Oosteinde andere burgerwoningen staan is geen rechtvaardiging om meer woningen in de stankcirkel toe te staan.

Verkeer en parkeren

- V. De schetsen van de nieuwe inrichting geeft een ontsluiting aan midden op de kavel. De huidige ontsluiting van het perceel is echter in de hoek van de kavel aan de oostzijde.

Beschrijving gewenste situatie

- W. In het voorontwerp wordt aangegeven dat terugbouwen op het Westeinde mogelijk is. Hierdoor is de bouw van twee compensatiekavels aan het Oosteinde totaal niet aan de orde. Rood voor Rood gaat uit van terugbouwen op de slooplocatie. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat terugbouwen op het Westeinde niet wenselijk is. Wenselijk kan geïnterpreteerd worden dat het wel mogelijk is onder bepaalde voorwaarden. De redenen om niet aan het Westeinde te bouwen is met goede maatregelen wel mogelijk.

Afweging

- X. De reclamant refereert aan de ingediende inspraakreactie dat er geen belemmeringen zijn om twee woningeenheden aan het Oosteinde te zijn, dat dit absoluut onjuist is. Daarnaast refereert de reclamant aan de "Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen" van de provincie Overijssel. De realisatie van de compensatiekavels staat haaks op wat in de handreiking staat vermeld. De kavel is verworven om een mooie vrijstaande woning te kunnen realiseren. Dit is precies waar de provincie op doelde in de handreiking.

Samenvattende conclusie

- Y. De bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en het toekennen van een compensatiekavel kan niet juridisch geregeld worden. Er is strijd met vele wettelijke regels en bepalingen.

Tegemoetkoming schade en belanghebbende

- Z. De reclamant doet nogmaals het verzoek om tegemoetkoming voor materiële en immateriële schade.

Naast inwoner van de gemeente Dalfsen is de reclamant ook een directe belanghebbende omdat de compensatiekavel direct tegenover diens woning wordt gerealiseerd.

Reactie gemeente:

Ad A: De gemeente kon op het moment van het telefonisch contact nog geen nieuwe informatie verstrekken omdat deze op dat moment niet beschikbaar was. Aanvullende onderzoeken naar aanleiding van de inspraakreacties uit het voorontwerp waren net uitgezet en in volle gang.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad B: De omwonenden hebben inspraakreacties gegeven bij de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan. Voordat het ontwerp ter inzage werd gelegd hebben enkele opmerkingen uit de inspraakreacties (realisatie van landhuizen zonder inhoudsbeperking en effecten op het ganzengebied) aanleiding gegeven om op deze punten het bestemmingsplan aan te passen, ook is er nader onderzoek ingesteld. De insprekers zijn geïnformeerd als het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, over de stand van zaken en hoe en waar de reacties zijn terug te vinden. Ook tussentijds hebben de indieners van de inspraakreacties een tussenbericht van ons ontvangen. Daarnaast is zeker de mogelijkheid gegeven om mondeling een zienswijze in te dienen en is/was het mogelijk in te spreken bij de commissievergadering van de gemeenteraad.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad C: De tekstuele opmerkingen over de 'Nota van Inspraak en overleg' zijn meegenomen en aangepast.

De Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente niet om een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen voor inspraak. Om omwonenden in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken en eventuele onjuistheden er uit te halen en specifieke wensen in te passen is bewust gekozen om op het voorontwerp bestemmingsplan inspraak toe te passen. Het overleg met de besturen van het waterschap en die diensten van provincie en het rijk die betrokken zijn bij de zorg voor een goede ruimtelijke ordening, is wettelijk vastgelegd in ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft het "overleg" zoals opgenomen in de titel.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast. Wel zijn de tekstuele opmerkingen aangepast in de 'Nota van Inspraak en overleg' in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan.

*Ad D: Zie antwoordreacties Ad B en ad C van deze zienswijze.
Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.*

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast. Wel zijn de tekstuele opmerkingen aangepast in de 'Nota van Inspraak en overleg'.

Ad E: Zie beantwoording inspraakreactie 1, Ad D, 2^e alinea 'Nota van Inspraak en overleg, december 2010'.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Hierop kan het volgende worden aangevuld. Onder punt 19 van de Beleidsregels Rood voor Rood 2007-2009 is opgenomen dat inderdaad teruggebouwd moet worden op de locatie waar het meest gesloopt wordt. Tenzij terugbouw op de locatie niet mogelijk is, kan elders op een nieuw op te nemen bouwblok teruggebouwd worden, als dit passend is vanuit milieu, ruimtelijke ordening en overige beleidsregels. Terugbouw op de slooplocatie aan het Westeinde is niet mogelijk vanwege geluidshinderaspecten. Zie ook beantwoording inspraakreactie 1, Ad Q 'Nota Inspraak en vooroverleg, december 2010'.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad F: Zie beantwoording inspraakreactie 1, Ad P, 'Nota van Inspraak en overleg, december 2010'

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad G: De reclamant heeft uit het advies van de ervenconsulent een eenzijdige conclusie getrokken. De geplande situatie uit het advies van het Oversticht, is het oorspronkelijke inrichtingsplan van 27 februari 2008, zoals dat bij het principeverzoek door de aanvragers was ingediend. De gemeente en de ervenconsulent vinden deze situatie juist niet wenselijk. De ervenconsulent heeft een adviesschets gemaakt (zie bijlage 10 van de toelichting van het bestemmingsplan). Het adviesschets van de ervenconsulent is door de initiatiefnemers overgenomen in het uiteindelijke inrichtingsplan, zie bijlage drie bij de toelichting van het bestemmingsplan. Deze inrichtingsplan is gebaseerd op volledig nieuwbouw en sloop agrarische bebouwing.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad H: Zie beantwoording inspraakreactie 1, Ad B, ad M en ad P 'Nota van Inspraak en overleg', december 2010'.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad I: Zie beantwoording inspraakreactie 1, **Ad D**, 2^e alinea 'Nota van Inspraak en overleg', december 2010'. Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het Oversticht heeft niet specifiek gekeken naar het Westeinde 76 als locatie voor een compensatiekavel. Mede omdat zowel het Oversticht als de gemeente over eens waren dat bouwen uit het lint bij het Westeinde buiten de slooplocatie niet wenselijk was, omdat dit niet aansluit bij het landschaps- en bebouwingspatroon. Wel heeft de ervenconsulent van het Oversticht voor Westeinde 76 een adviesschets gemaakt om herbouw van een woning landschappelijk in te passen. Ook deze schets is in bijlage 10 van de toelichting van het bestemmingsplan terug te vinden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad J: Zie beantwoording inspraakreactie 1, **Ad C** 'Nota van Inspraak en overleg', december 2010'. Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

De Nota Ruimte beschrijft de borging en ontwikkeling van ruimtelijke waarden. Maar beschrijft ook het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke waarden om versnippering en verrommeling tegen te gaan. Juist daarom is het niet gewenst om de compensatiekavels te realiseren aan het Westeinde. Het versterkt de versnippering en verrommeling van het bebouwingslint als achter het lint op de kavel herbouw van een woning wordt gerealiseerd. Op het Oosteinde is ruimte om in het bebouwingslint een compensatiewoning te realiseren, wat bijdraagt aan de versterking van het lint.

Ad K: Zie beantwoording inspraakreactie 1, **Ad D**, 2^e alinea 'Nota van Inspraak en overleg', december 2010. Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

In de Wet geluidhinder zijn normen opgenomen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen). De geluidsbelasting wordt gemeten aan de gevel van een geluidsgevoelige bestemming. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting is 48 dB, dit wordt de voorkeursgrenswaarde genoemd. Aan het Westeinde wordt deze grenswaarde aan drie zijden overschreden. Het toepassen van alternatieve maatregelen is niet afdoende om de geluidsbelasting terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad L: Zie beantwoording inspraakreactie 1, **Ad B**, vanaf 2^e alinea en **ad F** 'Nota van Inspraak en overleg', december 2010'. Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

De woonbestemming is ingeperkt naar 1000 m², een standaard omvang voor een kavel uit het Rood voor Rood beleid. De waarde van de bouw kavels worden bepaald door taxatie. De gemeente heeft het advies van de provincie uitgewerkt in haar gemeentelijk beleidskader Rood voor Rood 2007-2009 (aanvraag dateert van voor 2010). Daarbij heeft de gemeente de waarde verder uitgewerkt door €200,- per vierkante meter als standaard voor het Rood voor Rood beleid te hanteren. Afwijken van deze richtprijs is alleen mogelijk als hier een goede motivatie aan ten grondslag ligt. Om in dit geval een objectief beeld van de waarde te verkrijgen is een specifieke taxatie uitgevoerd. Deze taxatie bevestigt dat de nieuwe omvang van de woonbestemming (1000 m²) een waarde heeft van €200.000,-. Dit is niet het bedrag dat geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit. Het bedrag voor de investering in de ruimtelijk kwaliteit wordt berekend aan de hand van een berekening. Hiervan gaan ook de sloopkosten en de 30% gecorrigeerde vervangingswaarde nog vanaf. Wat overblijft is het bedrag dat geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit. Dit is conform de gemeentelijke Rood voor Rood regels, zie berekening op pagina 11 in het inrichtingsplan (bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan).

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

*Ad M: Zie beantwoording van deze zienswijze (nummer 2), Ad F t/m ad I.
Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.*

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad N: De historische kaart van rond 1900 laat een landschap zien, waarbij de perceelsgrenzen (van noord naar zuid) zijn ingeplant met singels. Het zogenaamde slagenlandschap. De constatering dat de historische kaart van 1900 een geheel open landschap liet zien, is niet correct.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

*Ad O: Zie beantwoording van deze zienswijze Ad A tot en met ad E.
Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.*

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad P: Zie beantwoording inspraakreactie 1, Ad N 'Nota van Inspraak en overleg', december 2010'. Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

In de Rood voor Rood beleidsregels 2007-2009, punt 27, is nadrukkelijk opgenomen dat de regeling geldt voor het gehele buitengebied van de gemeente Dalfsen en de (voormalige) agrarische bedrijven binnen de lintbebouwing van de gemeente. Het Oosteinde 56-58 was een voormalig agrarisch bedrijf die zich binnen de lintbebouwing van Nieuwleusen bevond, aan de rand van de kern en aansluitend op het buitengebied. Toepassing van de Rood voor Rood regeling is op beide locaties mogelijk.

Wat betreft de sloop van de gebouwen, kan het volgende worden aangevuld. Op 12 oktober 2009 heeft de Voorzieningenrechter een uitspraak gedaan over afwijzing van het verzoek om een voorlopige voorziening, met betrekking tot de sloop van de agrarische gebouwen aan het Oosteinde 56-58. Dat er sprake was van karakteristieke bebouwing met een historische waarde voor Nieuwleusen vormde geen reden om de sloopvergunning te weigeren. De opstallen op het perceel zijn niet, op grond van enige wettelijke bepaling als monument aangemerkt.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Gemeente Dalfsen

*Ad Q: Zie beantwoording deze zienswijze (nummer 2), ad K
Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.*

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad R: Zie beantwoording zienswijze nummer 1, **ad D**.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

De gemeente heeft een privaatrechtelijke Rood voor Rood overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemers. Hierin zijn de afspraken vastgelegd ten aanzien van de daadwerkelijke inzet van gelden ten behoeve van de realisatie van de ruimtelijke kwaliteit, de te slopen stallen op de locaties, de waarborg dat wat gebouwd gaat worden een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg heeft en dat ook akkoord gegaan wordt met de herziening van de bestemming. De afgesloten overeenkomst heeft van 20 januari 2010 tot en met 2 februari 2010 ter inzage gelegen.

De compensatie locatie aan het Oosteinde is passend binnen de criteria zoals aangegeven in de Rood voor Rood beleidsregels 2007-2009, zoals is vastgesteld door de gemeenteraad.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad S: Zie inspraakreactie nummer 1, **ad L**, 3^e alinea. Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het Oosteinde valt in de Structuurvisie Kernen in gebied A (zie bijlage 5 'Structuurvisie Kernen'). Het Westeinde en het Oosteinde worden als uiterste lijn met betrekking tot een planmatige dorpsontwikkeling beschouwd. Dit was ook het uitgangspunt bij het voorgaande structuurplan uit 1994".

Bovengenoemde geeft nadrukkelijk aan dat toekomstige nieuwe woonwijken in de langgerekte oost-west structuur 'Westeinde – Oosteinde' ten zuiden van de kern Nieuwleusen uitgesloten zijn. Individuele en incidentele herbouw en compensatie in het kader van het Rood voor Rood beleid, vallen niet in de categorie 'woonwijk'.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad T: De initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid en de zorgplicht dat de ingrepen/ontwikkelingen geen schadelijke effecten mogen hebben op beschermde dieren en planten. De gemeente kan de initiatiefnemers alleen op wijzen dat een natuurtoets voorafgaand de sloop moeten worden uitgevoerd. Hierop handhaven is niet mogelijk omdat de gemeente niet het bevoegde gezag is met betrekking tot de naleving van de Flora en faunawet. Op dit moment is met de uitgevoerde natuurtoets wel aangetoond dat deze op basis van de huidige situatie uitvoerbaar is, ook op basis van de Flora- en faunawet.

Zie ook beantwoording inspraakreactie 1, **Ad M**, 'Nota van Inspraak en overleg', december 2010'. Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad U: Zie beantwoording zienswijze nummer 1, **Ad D**.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad V: De ontsluiting van de woning Oosteinde 58 aan de Paltheweg die in de inrichtingsschets is aangegeven, is een bestaande ontsluiting. Ook voor de compensatiewoning aan het Oosteinde 56 zal via een bestaande (dam)ontsluiting ontsloten worden. Parkeren gebeurt op de percelen van de woningen.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad W: Zie beantwoording deze zienswijze, **Ad E, ad I en ad L.** Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Hieraan kan worden toegevoegd dat nergens in het voorontwerp wordt aangegeven dat terugbouwen van de compensatiekavel op het Westeinde 76 mogelijk is. In het voorontwerp wordt juist nadrukkelijk aangegeven dat terugbouwen van de compensatielocatie niet mogelijk is vanwege:

1. Aantasting van de ruimtelijke kwaliteit, door de compensatiekavel achter vervangende nieuwbouw, buiten het lint terug te bouwen;
2. Het akoestisch onderzoek geeft aan dat de voorkeursgrenswaarde ruim wordt overschreden. Het nemen van aanvullende maatregelen is niet afdoende vanuit landschappelijke, financiële en maatschappelijke redenen. Om vervangend nieuwbouw mogelijk te maken moeten Hogere Grenswaarden worden vastgesteld. Voor een nieuwe (compensatie)woningen worden andere normen gesteld ten aanzien van geluid. Dit betekent dat het naast elkaar plaatsen van de woningen niet mogelijk is. Het achter elkaar plaatsen van de woningen is niet mogelijk omdat er dan uit het lint gebouwd wordt. Zie ook de beantwoording zienswijze nummer 1, **Ad B.**

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad X: Voordat een bestemmingsplanprocedure wordt opgestart wordt eerst nauwkeurig onderzocht of er geen strijdigheden of belemmeringen zijn voor de betreffende ontwikkeling. En ook of een ontwikkeling past binnen door de gemeenteraad opgestelde kaders. Bij het voorontwerp worden belanghebbenden/belangstellende geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om op de plannen te reageren. In dit geval is er ook voordat een voorontwerp bestemmingsplan was, als enkele malen contact geweest met enkele omwonenden. Ook de betreffende initiatiefnemers hebben een rol in het informeren en overleggen in het voorstadium betrekken van de omwonenden.

De gemeente komt tot de constatering dat de ontwikkeling past binnen de geldende wettelijke kaders en beleidskaders van de gemeente en er geen belemmeringen zijn om een extra woning te realiseren aan het Oosteinde 56-58.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad Y: Zie beantwoording van de bovengenoemde onderdelen van deze zienswijze **ad A t/m X.**

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad Z: Zie beantwoording inspraakreactie 1, **Ad R** tot en met **ad T** 'Nota van Inspraak en overleg', december 2010'. Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Nummer 3, IN11/587

Zie beantwoording reactie nummer 2 IN11/586

De zienswijze is identiek aan zienswijze nummer 2, de samenvatting en beantwoording kan daarom als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Nummer 4, IN11/588

Zie beantwoording reactie nummer 2 IN11/586

De zienswijze is identiek aan zienswijze nummer 2, de samenvatting en beantwoording kan daarom als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Nummer 5, IN11/589

Inleiding

*A. Zie samenvatting zienswijze nummer 2 IN11/586, **ad A t/m ad E**. Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.*

Algemeen

*B. Zie samenvatting zienswijze nummer 2 IN11/586, **ad F t/m I**. Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.*

*In aanvulling op **ad G**, samenvatting van nummer 2 IN11/586, geeft de reclamant aan dat het verbazend is dat bij het ontwerp bestemmingsplan het advies van de ervenconsulent uit 2008 is toegevoegd, maar dat dit niet is gebeurd bij het voorontwerp.*

Nota Ruimte

*C. Zie samenvatting zienswijze nummer 2, IN11/586, **ad J**. Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.*

Omgevingsvisie Overijssel

*D. Zie samenvatting zienswijze nummer 2, IN11/586, **ad K**. Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.*

Omgevingsverordening Overijssel 2009

*E. Zie samenvatting zienswijze nummer 2, IN11/586, **ad L**. Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.*

Welstandsnota

*F. Zie samenvatting zienswijze nummer 2, IN11/5886, **ad M**. Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.*

Beleidsregels Rood voor Rood 2007-2009

*G. Zie verdere samenvatting zienswijze nummer 2, IN11/586, **ad N**. Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.*

In aanvulling op **ad N**, geeft de reclamant aan dat het Oosteinde aan de basis ligt van de veenontginning. Dit staat ook omschreven in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Dalfsen.

Ontginningsgebied kenmerkt zich door een duidelijke open structuur en er komt relatief weinig bebouwing voor (uit het LOP, 'Veenontginning'). Onderscheidend voor het Oosteinde is dat deze een ander soort openheid heeft, dan andere veenontginningsgebieden, door de aanwezigheid van open graslanden tussen de ontginningsassen. Ecologisch zijn deze gebieden van belang voor de rust die het biedt aan flora en fauna.

De gemeente heeft in zijn beleid omschreven om deze karakteristieke landschapselementen voor de toekomst te behouden. Bedreigingen die genoemd worden in het Landschapsontwikkelingsplan is onder meer het volbouwen van de slagen en niet karakteristieke bebouwing.

Bond Heemschut heeft ook aangegeven dat de gemeente zorgvuldig moet omgaan met waarden in een gebied met bijzondere historie, zoals het begin van een nederzetting of veenontginning. Kenmerken van het Oosteinde gaan terug naar rond 1650. In de Höttinger-atlas is duidelijk de oernederzetting Nieuwleusen terug te zien. De voorgenomen ontwikkeling zorgen dat deze karakteristieke waarden verdwijnen. Kenmerken van het oude landschap van 1660 worden vervangen door landschapskenmerken van rond 1900. Het ontwerp bestemmingsplan sluit niet op de bestaande kenmerken van het landschap aan. Er is dus geen sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De reclamant ziet dat de vrees voor het verlies van karakteristieke en historische waarden met het samengaan van de gemeenten, werkelijkheid wordt. De voormalige gemeente Nieuwleusen is altijd tegen het bebouwen van de open ruimte geweest. Nu wordt er vanuit Dalfsen meegewerkt met de vernietiging van zeldzame landschapselementen, die historische waarde heeft in de ontstaansgeschiedenis van Nieuwleusen.

Ontwikkelingen in het lint vernietigd de oude gebiedskenmerken. Het geld uit de Gemeentelijke Reserve Ruimtelijke Kwaliteit wordt gebruikt om een slagenlandschap te creëren. Het is de reclamant duidelijk dat de gemeente voor de keus staat om, of te kiezen voor de bouw van woningen in het lint of het behouden van een karakteristiek landschap. Het behouden van het landschap levert meer op voor de omgeving, de inwoners en iedereen die hiervan geniet.

Met dit ontwerpplan voldoet de gemeente niet aan de eisen die opgelegd zijn door de provincie Overijssel.

Betrokken partijen

H Zie samenvatting zienswijze nummer 2, IN11/586, **ad O**.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Provincie Overijssel

I Zie samenvatting zienswijze nummer 2, IN11/586, **ad P**.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Gemeente Dalfsen

J Zie samenvatting zienswijze nummer 2, IN11/586 **ad Q**.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Ruimtelijke kenschets van het gebied

K Zie samenvatting zienswijze nummer 2, IN11/586, **ad S**.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Ecologie

L Zie samenvatting zienswijze nummer 2, IN11/586, ad T.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Geurhinder en veehouderij

M. Zie samenvatting zienswijze nummer 2, IN11/586, ad U.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Verkeer en parkeren

N. Zie samenvatting zienswijze nummer 2, IN11/586, ad V.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Beschrijving gewenste situatie

O. Zie samenvatting zienswijze nummer 2, IN11/586, ad W.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Afweging

P Zie samenvatting zienswijze nummer 2 IN11/586 ad X.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

In aanvulling op ad X, geeft de reclamant aan dat de in het plan opgenomen bouwvlakken zijn nog steeds te groot zijn, ondanks de aanpassing in het voorontwerp.

Rechtsonzekerheid

Q In het bestemmingsplan wordt twee keer gesproken over de bestemming 'wonen'. Dit geeft onduidelijkheid, de reclamant weet nu niet welke bestemming juist is. Dit brengt rechtsonzekerheid met zich mee.

Samenvattende conclusie

R Zie samenvatting zienswijze nummer 2 IN11/586, ad Y.

In aanvulling op ad Y vult de reclamant aan dat de raad niet kan beslissen tot vaststelling van het voorliggende ontwerp. Zeker niet zonder aanpassing volgens de zienswijzen.

Tegemoetkoming schade en belanghebbende

S Zie samenvatting zienswijze nummer 2, IN11/586, ad Z.

Schending evenredigheidsbeginsel/ belangenafweging

T De nadelige gevolgen die omwonenden zullen ondervinden met de realisatie van het project, zijn onevenredig in verhouding tot de in het plan te dienen doelen. Onder afweging van alle betrokken belangen in redelijkheid het plan niet te verwezenlijken.

Reactie gemeente:

Ad a: *Zie beantwoording zienswijze nummer 2 IN11/586, ad A t/m ad E.*

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad b: *Zie beantwoording zienswijze nummer 2 IN11/586, ad F t/m ad I.*

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

In antwoord op de aanvulling van de reclamant op ad G, het volgende. Het advies van de ervenconsulent van het Oversticht is per abuis niet opgenomen in het voorontwerp. Dit is hersteld bij het ontwerp bestemmingsplan. Het is zeker niet de intentie geweest deze voor de insprekers achter te houden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad c: Zie beantwoording zienswijze nummer 2, IN11/586, **ad J**.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad d: Zie beantwoording zienswijze nummer 2, IN11/586, **ad K**

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad e: Zie beantwoording zienswijze nummer 2, IN11/586, **ad L**

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad f: Zie beantwoording zienswijze nummer 2, IN11/586, **ad M**

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad g: Zie beantwoording zienswijze nummer 2, IN11/586, **ad N**

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) omschrijft dat het West- en Oosteinde aan de basis staan van de ontginningen. Kenmerkend is de kleinschaligheid en het besloten karakter door de beplanting. Oudere boerderijen staan op smalle kavels haaks op de weg met elzensingels en hagen langs de perceelgrens (slagenverkaveling). Kansen voor het veenontginninglandschap liggen in het herstel van het slagenlandschap en structuur van de bebouwing.

De ontwikkeling en herstel van het landschap binnen de gemeente Dalfsen is vastgelegd in het LOP, welke overeenstemt met het provinciale Omgevingsvisie. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet aansluiten bij deze beleidskaders.

De gemeente wil verlies aan landschappelijke waarden zo veel mogelijk voorkomen. Daarom hanteert de gemeente ook de eis dat flink wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Het creëren van een slagenlandschap is een kans om de bestaande waarden een impuls te geven en om het beleid uit het LOP te realiseren.

De gemeente voldoet met het ontwerpplan aan de eisen die zijn opgelegd door de provinciale Omgevingsvisie. Investeren in de ruimtelijke kwaliteit is een belangrijke pijler van het Rood voor Rood beleid en vormt daarmee ook de basis voor planvorming.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad h: Zie beantwoording zienswijze nummer 1, **Ad B** en **ad C**.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad i: Zie beantwoording en verwijzing, zienswijze nummer 2, **Ad P**

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad j: Zie beantwoording zienswijze nummer 2, **ad K**.
Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad k: Zie beantwoording zienswijze nummer 2, **ad S**.
Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad l: Zie beantwoording zienswijze nummer 2, **ad T**.
Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad m: Zie beantwoording en verwijzing, zienswijze 2, **Ad u**.
Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.
Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad n: Zie beantwoording zienswijze nummer 2, **Ad V**.
Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad o: Zie beantwoording aanvulling en verwijzing zienswijze 2, **Ad W**.
Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad p: Zie beantwoording zienswijze 2, **ad X**.
Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.
De bouwvlakken zijn naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast naar een grootte die standaard wordt gehanteerd bij Rood voor Rood woningen. Dit zijn bouwvlakken met een grootte van 1000 m². Aanvankelijk werden geen beperkingen opgelegd omtrent de grootte van de bouwvlakken, omdat de woningen binnen de bebouwde kom zijn gelegen en vallen onder de regels uit het bestemmingsplan Nieuwleusen 2007.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad q: Er bleek inderdaad twee keer de bestemming 'wonen' te zijn opgenomen in het bestemmingsplan. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt dit gewijzigd, naar één keer opnemen van de bestemming 'wonen'.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze deels aangepast, door één keer de bestemming 'wonen' op te nemen in de regels.

Ad r: Zie beantwoording zienswijze 2, **ad Y**.
Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad s: Zie beantwoording en verwijzing zienswijze 2, **ad Z**.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad t: De gemeente behandelt ruimtelijke ontwikkelingen uiterst zorgvuldig en binnen de juridische kaders. Dit betekent dat nauwkeurig een afweging wordt gemaakt over de mogelijke effecten op ruimtelijke belangen. Er is geen sprake van schending van het evenredigheidsbeginsel.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Nummer 6 IN11/590

Algemeen

Ad A: Zie samenvatting zienswijze 2, **ad F t/m I**

Beleidsregels Rood voor Rood 2007-2009

Ad B: Zie samenvatting zienswijze nummer 5 IN11/589, **ad G**.

Reactie gemeente

Ad a: Zie beantwoording zienswijze nummer 2, **ad F t/m I**.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Ad b: Zie beantwoording zienswijze nummer 5, **ad G**.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Nummer 7 IN11/599

Zie samenvatting en beantwoording zienswijze nummer 2, IN11/586.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Nummer 8 IN11/600

Zie samenvatting en beantwoording zienswijze nummer 2, IN11/586.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Nummer 9 IN11/601

Zie samenvatting en beantwoording zienswijze nummer 2, IN11/586.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Nummer 10 IN11/602

Zie samenvatting en beantwoording zienswijze nummer 2, IN11/586.
Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Nummer 11 IN11/622

De reclamant verzoekt de raad, namens de cliënt, geen medewerking te verlenen aan de vaststelling van het bestemmingsplan op grond van het navolgende:

Stankcirkel

- A. De uitleg die gegeven wordt in 3.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is niet juist. Dat er al woningen staan in de stankcirkel betekend niet dat er nog meer gebouwd mogen worden. Een goed woon- en leefklimaat kan niet worden gegarandeerd.

Bouwvlak

- B. De opgenomen bouwvlak voor het Oosteinde 58 is nog steeds te groot ondanks de aanpassing in het voorontwerp. Aan de zijde van de Paltheweg moet een strook bestemd worden als 'tuin', net als bij Oosteinde 56. De situering van de bouwvlakken liggen te ver verwijderd van de weg en vallen buiten de lintbebouwing. In het kader van het streekeigen karakter van het gebied moet de aan te leggen boomgaard voor of naast de woning worden geplant. Dit moet ook als zodanig bestemd worden.

Rechtsonzekerheid

- C. In de regels van het bestemmingsplan wordt twee keer gesproken over de bestemming 'wonen'. Dit geeft onduidelijkheid naar de reclamant over welke bestemming correct is.

Structuurplan

- D. Zowel in de Structuurvisie van 1994 als de nieuwe, vastgestelde Structuurvisie Kernen, is vastgelegd dat er niet gebouwd mag worden ten zuiden van het Oosteinde en het Westeinde.

Schending evenredigheidsbeginsel/ belangenafweging

- E. De nadelige gevolgen voor de reclamant zijn onevenredig in verhouding tot de in het plan te dienen doelen. De reclamant verwijst hierbij naar artikel 3:2, lid 2, Awb.

Reclamant geeft aan dat een visuele taxatie heeft plaatsgevonden waarbij de woningen van voor 1973 zijn getaxeerd. Met als doel om de waarde van de te slopen gebouwen vast te stellen. Deze waarde is gebaseerd op een visuele waarneming.

Het document van het Oversticht uit 2008 was niet toegevoegd in het voorontwerpbestemmingsplan. Bij het ontwerpbestemmingsplan werd dit document opeens toegevoegd. De reclamant heeft het gevoel dat het informatie is achtergehouden. Dit is in strijd met het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel dan wel de belangenafweging.

De reclamant concludeert dat de raad niet kan beslissen tot vaststelling van het voorliggende ontwerp. De zienswijzen moet toe leiden dat voorliggend plan, niet zonder aanpassing, wordt vastgesteld.

Reactie gemeente

Stankcirkel

Ad a: Zie beantwoording zienswijze nummer 2, **ad U**.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Bouwwlak

Ad b: Zie beantwoording zienswijze nummer 2, **ad L**.

Rechtsonzekerheid

Ad c: Zie beantwoording zienswijze nummer 5, **ad K**, tweede alinea.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze deels aangepast, door een keer de bestemming 'wonen' op te nemen in de regels.

Structuurplan

Ad d: Zie beantwoording zienswijze nummer 2, **ad S**.

Deze beantwoording dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Schending evenredigheidsbeginsel/ belangenafweging

Ad e: *Het aangehaalde waarnaar de reclamant verwijst, artikel 3:2, lid 2 Awb, is in het desbetreffende artikel niet terug te vinden.*

De visuele taxatie waar de reclamant op doelt heeft betrekking op het vaststellen van de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde is het bepalen van de economische restwaarde van de te slopen agrarische gebouwen. De hoogte van de economische restwaarde is van belang om te bepalen hoeveel uiteindelijk in de ruimtelijke kwaliteit moet worden geïnvesteerd.

Het Oversticht heeft niets te maken met de economische waardebeoordeling van de gebouwen in het kader van het Rood voor Rood beleid. De ervenconsulent van het Oversticht kijkt puur naar de ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk en de relatie met de omgeving, waarnaar onafhankelijk advies aan de gemeente wordt uitgebracht.

De gemeente behandelt ruimtelijke ontwikkelingen uiterst zorgvuldig en binnen de juridische kaders. Dit betekent dat nauwkeurig een afweging wordt gemaakt over de mogelijke effecten op ruimtelijke belangen. Hierbij wordt ook gekeken naar het door de gemeenteraad vastgestelde beleid. Er is geen sprake van schending van het evenredigheidsbeginsel.

Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerp bestemmingsplan "bestemmingsplan Nieuwleusen, Oosteinde 56-58, Westeinde 76" aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

1. Veiligheidsregio IJsselland.

Veiligheidsregio IJsselland hebben laten weten geen reden te zien om een zienswijze in te dienen. In het onderstaande is de reactie samengevat.

1. Veiligheidsregio IJsselland

Bij de brief van 27 januari 2011 (kenmerk V11.000148 SC G.B.J. Oosterik), ingekomen op 31 januari 2011, ingeboekt als nummer 540, heeft de Veiligheidsregio IJsselland de volgende reactie gegeven:

Wij constateren dat er geen relevante veiligheidsaspecten zijn. Wij verzoeken u om ons op de hoogte te houden van de verdere procedure.

Bijlage 18 Aanvullend Geuronderzoek

Oosteinde 56 Nieuwleusen

KWALITEIT LEEFOMGEVING -- GEUR

opdrachtgever : Gemeente Dalfsen
project : Geursituatie Oosteinde 56
auteur : Willem Foppen
bijdrage : Albert Hoekman
projectnummer : 1077-1201-002
datum : 05 maart 2012

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	3
2	ASPECT GEUR IN HET BESTEMMINGSPLAN.....	3
3	TOETSINGSKADER.....	4
3.1	DIRECTE GEURHINDER – KWALITEIT LEEFOMGEVING.....	4
3.1.1	<i>Geur- en afstandsnormen</i>	<i>4</i>
3.1.2	<i>Binnen of buiten de bebouwde kom.....</i>	<i>4</i>
3.1.3	<i>Jurisprudentie</i>	<i>5</i>
3.1.4	<i>Samenvatting toetsingskader Wgh.....</i>	<i>5</i>
3.2	CUMULATIE GEUR – LEEFOMGEVING.....	6
4	AANPAK ONDERZOEK	6
4.1	ONDERZOEKSVRAGEN	6
4.2	METHODE.....	7
5	RESULTATEN NORMTOETSING.....	8
5.1	VOORGRONDBELASTING.....	8
5.1.1	<i>Geurbelasting van bedrijven met omrekenfactoren.....</i>	<i>8</i>
5.1.2	<i>Vaste afstanden</i>	<i>8</i>
5.2	ACHTERGRONDBELASTING	9
5.2.1	<i>Kwalitatieve beoordeling</i>	<i>9</i>
5.2.2	<i>Kwantitatieve beoordeling</i>	<i>9</i>
6	BEOORDELING RESULTATEN.....	11
7	CONCLUSIE	12

1 Inleiding

Bij besluit van 30 mei 2011 heeft de raad het bestemmingsplan 'Nieuwleusen, Oosteinde 56-58, Westeinde 76' vastgesteld. Het plan heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Op elk genoemd perceel bestaat het voornemen een woning te realiseren. Tegen dit besluit is beroep aangetekend. Tevens is een verzoek om voorlopige voorziening ingediend. Naar aanleiding van het verzoek om voorlopige voorziening heeft op 8 november 2001 de Raad van State het besluit geschorst. Reden voor de schorsing is dat tijdens de zitting niet voldoende aannemelijk is gemaakt dat ter plaatse van de geplande nieuwe woning aan Oosteinde 56 een voldoende woon- en leefklimaat is gegarandeerd voor wat betreft het aspect geur.

Naar aanleiding van de schorsing heeft gemeente Dalfsen Foppen Advies opdracht gegeven om te onderzoeken of de gemeente in haar besluit zich op juiste gronden heeft kunnen stellen dat er qua geur sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat. Hiertoe zal eerst een beschouwing worden gegeven op de wijze waarop geur in de besluitvorming is betrokken. Dit gebeurt in hoofdstuk 2. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 uitvoerig het kader beschreven waaraan geur dient te worden getoetst. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de onderzoeksvragen gedefinieerd en de methode van onderzoek beschreven. In hoofdstuk 5 worden de resultaten beschreven ten opzichte van de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij en de beoordelingswaarden uit de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij'. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 nader ingegaan op de vraag of los van de vraag of wordt voldaan aan de wettelijk normen, sprake is van een woon- en leefklimaat van voldoende hoog niveau. Hoofdstuk 7 bevat de conclusie. Het rapport wordt afgesloten met hoofdstuk 8 waarin de punten worden beschreven van het rapport die mogelijk ter discussie kunnen worden gesteld.

2 Aspect geur in het bestemmingsplan

In paragraaf 3.5 in de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan geur. Daarbij is vooral de focus gelegd op het melkveebedrijf aan Oosteinde 52. Daarbij is aangegeven dat ten opzichte van dit bedrijf rekening moet worden gehouden met een in acht te nemen afstand van 100 m. De geprojecteerde woning aan Oosteinde 56 komt op een afstand van minder dan 100 m. Dit is niet als reden gezien om af te zien van een bestemmingsplanwijziging. Dit omdat er reeds andere woningen op nog kortere afstand van de melkrundveehouderij zijn gesitueerd. Hierdoor wordt door het plan de bedrijfsvoering aan Oosteinde 52 niet in verdergaande mate belemmerd.

In de Nota van inspraak en overleg (bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan) is verder ingegaan op de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor een goed woon- en leefklimaat is de veehouderij aan Oosteinde 52 maatgevend geacht. Aangegeven is dat de afstand van de geprojecteerde woningen voldoende groot is voor een goed woon- en leefklimaat. Daarbij is aangesloten bij de vaste afstandsnorm die ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij geldt ten opzichte van een melkrundveehouderij in het buitengebied. Daarmee wordt weliswaar niet voldaan aan de norm voor de vaste afstand in de bebouwde kom. Het gaat hier echter om een planlocatie dat direct grenst aan het buitengebied. Een andere woning is reeds op veel kortere afstand van de betreffende veehouderij is gelegen. In de Nota van inspraak en overleg is erop gewezen dat die woning tussen de veehouderij en de geprojecteerde woning aan Oosteinde 56 is gesitueerd. Voor wat betreft hinderaspecten zal de veehouderij reeds in vergaande mate rekening moeten met de bestaande woning. Mede om die reden heeft de gemeenteraad geoordeeld dat op de projectlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Uit bovenstaande blijkt dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan rekening is gehouden met het woon- en leefklimaat met bijzondere aandacht voor het aspect geur. Er is geen rekening gehouden met eventuele andere veehouderijen dan het bedrijf aan Oosteinde 52. De hamvraag daarbij is of de omgeving daartoe aanleiding geeft.

3 Toetsingskader

3.1 Directe geurhinder – kwaliteit leefomgeving

3.1.1 Geur- en afstandsnormen

Voor de directe geurhinder zijn normen gesteld in de Wet geurhinder en veehouderij. De volgende normen zijn gesteld:

Artikel 3, lid 1

1. Een omgevingsvergunning met betrekking tot een veehouderij wordt geweigerd indien de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object, gelegen:

- a. binnen een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom meer bedraagt dan 3,0 odour units per kubieke meter lucht;
- b. binnen een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom meer bedraagt dan 14,0 odour units per kubieke meter lucht;
- c. buiten een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom meer bedraagt dan 2,0 odour units per kubieke meter lucht;
- d. buiten een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom meer bedraagt dan 8,0 odour units per kubieke meter lucht'.

Tevens zijn de volgende normafstanden vastgelegd waaraan eveneens moet worden voldaan:

Artikel 4

1. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

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

2. In afwijking van het eerste lid wordt de afstand of de geuremissiefactor voor pelsdieren vastgesteld bij ministeriële regeling.
3. Indien de afstand, bedoeld in het eerste of tweede lid, kleiner is dan aangegeven in dat lid, wordt een omgevingsvergunning, in afwijking van die leden, niet geweigerd indien de afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object dat binnen de in het eerste of tweede lid bedoelde afstand is gelegen, niet afneemt en het aantal dieren van één of meer diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld niet toeneemt.

Artikel 5

Onverminderd de artikelen 3 en 4 bedraagt de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object:

- a. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- b. ten minste 25 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Uit bovenstaande blijkt dat de van toepassing zijn norm mede wordt bepaald door de volgende drie factoren:

1. ligging binnen of buiten een concentratiegebied;
2. ligging binnen of buiten de bebouwde kom;
3. worden er wel of geen dieren gehouden waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld.

Het plan ligt niet binnen een concentratiegebied. Of het plan binnen of buiten de bebouwde kom valt, zal moeten worden vastgesteld aan de hand van omgevingsfactoren. In paragraaf 3.1.2 wordt daarop nader ingegaan.

3.1.2 Binnen of buiten de bebouwde kom

In de memorie van toelichting van de Wgh is de volgende omschrijving gegeven van de bebouwde kom: 'gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven'. Dit houdt in dat heel goed naar de feitelijke situatie van het gebied moet worden gekeken om te beoordelen of sprake is van binnen of buiten de bebouwde kom. In figuur 1 is een luchtfoto weergegeven van de directe omgeving.

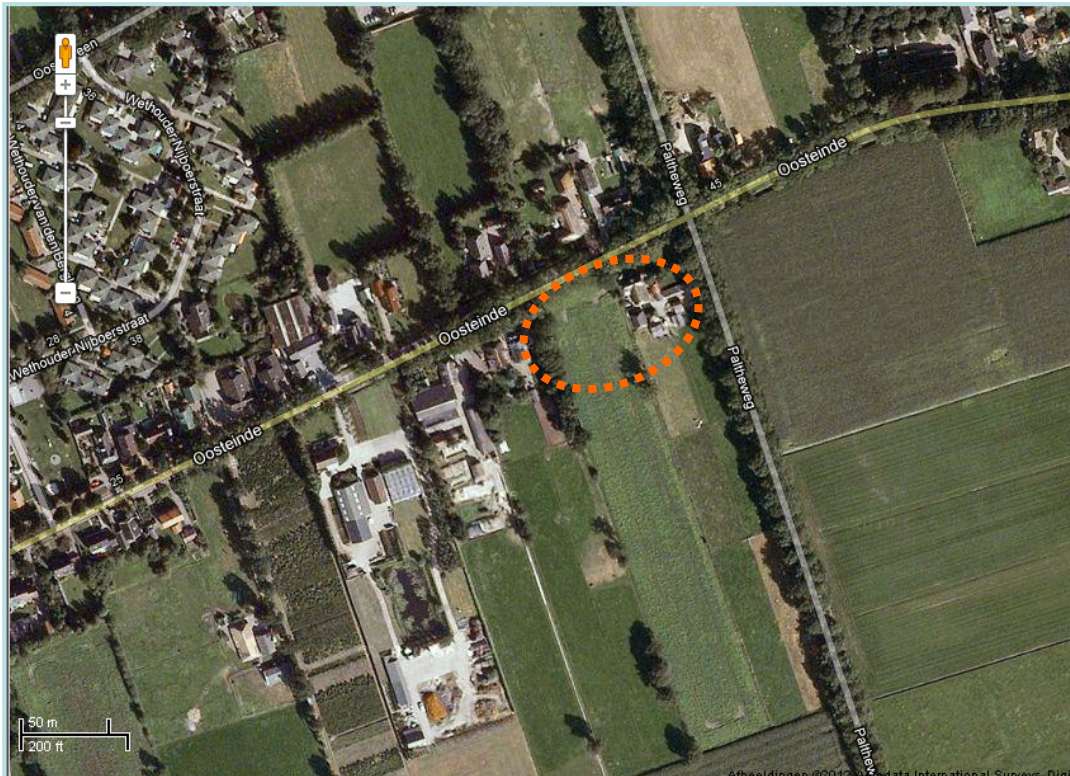


Fig. 1: directe planomgeving (Bron: Google Maps)

Uit figuur 1 blijkt dat het plan is gelegen langs de zuidkant van de doorgaande weg Oosteinde. Deze weg kenmerkt zich door lintbebouwingen met daarachter agrarische landerijen. In de lintbebouwing zijn verschillende gebruiksfuncties aanwezig, waaronder ook agrarische bedrijven. Aan de noordkant is de dichtheid aan woningen het grootst. Tevens sluit iets meer richting het westen de lintbebouwing aan op de bebouwde kom van Nieuwleusen. Direct ten westelijk van Oosteinde 56 en 58 bevinden zich een andere woning en een veehouderijbedrijf. Verder richting het westen komt vervolgens een hoveniersbedrijf, een tuinbouwperceel en een weiland die grenzen tot aan de weg. Zuidelijk en oostelijk van Oosteinde 56 en 58 liggen akkers en weilanden.

Gelet op de omgevingsfactoren ligt de projectlocatie op het grensvlak van de bebouwde kom. De gemeente heeft daarbij als uitgangspunt genomen dat de projectlocatie wel behoort tot de bebouwde kom.

3.1.3 Jurisprudentie

De in de Wgh opgenomen normen zijn het beoordelingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor inrichtingen waarin landbouwhuisdieren worden gehouden. Uit jurisprudentie blijkt dat het al dan niet voldoen aan de norm niet direct een antwoord geeft of sprake is van een voldoende milieukwaliteit. In een planologisch besluit kan dus niet zondermeer volstaan met een toets aan de Wgh. Dit is in essentie ook de reden waarom het besluit geschorst is door de Raad van State. Dit houdt in dat los van alles moet worden geoordeeld, ongeacht of wel of niet aan de normen van de Wgh wordt voldaan, sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat.

3.1.4 Samenvatting toetsingskader Wgh

Gelet op het bovenstaande moet voor de toetsing van het aspect geur rekening worden gehouden met de in tabel 1 genoemde normen, zij het dat in ruimtelijke procedures altijd een nadere interpretatie nodig is

betreft	norm
geurbelasting dieren met omrekenfactoren op gevel woning	2 OU/m ³
Afstanden emissiepunt diervblijven zonder omrekenfactoren – gevel woning	100 m
afstand gevel stal – gevel woning	50 m

Tabel 1: van toepassing zijnde normen plangebied Oosteinde 56

3.2 Cumulatie geur – leefomgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij het realiseren van een woonbestemming sprake van een leefomgeving van voldoende hoge kwaliteit. Geur is daarbij een vanzelfsprekend onderdeel in de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Voor in werking treden Wabo was dit opgenomen in de Wet ruimtelijk ordening.

Voor het bepalen tot welk geurniveau nog sprake is van een aanvaardbare leefomgeving zijn geen wettelijke norm vastgelegd. Er kan in ieder geval niet één op één worden uitgegaan van de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij. Dit omdat deze in zekere zin arbitrair zijn vastgesteld en omdat zij slechts betrekking hebben op enkelvoudige geurhinder. Om toch te kunnen toetsen aan cumulatie van geurhinder heeft Infomil de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' gepubliceerd. In tabel 2 is aangegeven welke kwaliteit geldt bij welke mate van geurbelasting. Daarvoor is bijlage 6 en 7 van de Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij geraadpleegd.

milieukwaliteit	geurgehinderden (%)	range geurbelasting ¹ (OU _E /m ³ 98-percentiel)
zeer goed	< 5	< 1,5
goed	5-10	1,5 – 3,5
redelijk goed	10-15	3,5 – 6,5
matig	15-20	6,5 – 10
tamelijk slecht	20-25	10 – 14
slecht	25-30	14 – 19
zeer slecht	30-35	19 – 25
extreem slecht	> 35	> 25

Tabel 2: milieukwaliteit in relatie tot geurgehinderden en geurbelasting²

Naast bovengenoemde waarden speelt natuurlijk de belangenafweging een rol, waarbij ook zaken een rol spelen als de beleving van het platteland etc.

4 Aanpak onderzoek

4.1 Onderzoeksvragen

Voor het beoordelen van de geursituatie moet onderscheid worden gemaakt in de voorgrond- en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting is het geurniveau zoals dat duidelijk door een bepaald bedrijf wordt veroorzaakt. Daarbij moet worden gekeken naar de bedrijven die hun directe invloedssfeer zich uitstrekt over het plangebied. Daarbij is het bepalend of de inrichting voldoet aan de gestelde normen van de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgh). De mate van geurhinder wordt bepaald door de geuremissie en de afstand.

¹ genoemde waarden gelden voor de achtergrondberlasting (cumulatie)

² Bron: Bijlage 6 Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij van Infomil en GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)

Daarbij kan weer onderscheid worden gemaakt in bedrijven waarvoor in de Wgh alleen vaste afstanden zijn genomen en bedrijven die dieren houden waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en worden omgerekend in Odour Units.

onderzoeksvraag 1:

- a. *Welke bedrijven hebben een invloedssfeer dat zich uitstrekt over het plangebied?*
- b. *Voldoen deze bedrijven aan de normen gesteld in de Wet geurhinder en veehouderij?*

De achtergrondbelasting betreft de cumulatie van geur zoals die wordt veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving te samen. De mate van achtergrondbelasting zal worden bepaald door het aantal bedrijven en het aantal Odour Units per seconde dat zij uitstoten.

onderzoeksvraag 2:

- a. *Is gelet op de dichtheid en aard van de veehouderijbedrijven in de omgeving te verwachten dat sprake is van een zodanige achtergrondbelasting dat dit bepalend is voor geurbeleving?*
- b. *Wat is de daadwerkelijke achtergrondbelasting in het plangebied en wat betekent de uitkomst voor de milieukwaliteit van de leefomgeving?*

Tot slot moet dan nog worden beoordeeld, ongeacht de toetsing aan de norm- en richtwaarden, of sprake is van een woon- en leefomgeving van voldoende kwaliteit.

onderzoeksvraag 3:

- a. *Is sprake van een zodanig invloed op het gebied dat, ongeacht of wel of niet aan de normen wordt voldaan, sprake van een woon- en leefomgeving van voldoende kwaliteit?*

4.2 Methode

De onderzoeksvragen 1 a en b worden in eerste instantie alleen kwalitatief uitgevoerd. Dat wil zeggen dat wordt getoetst aan de vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij. Daarnaast wordt bepaald of er bedrijven in de omgeving zijn die mogelijk een zodanige geuremissie hebben, dat mogelijk de grenzen van de normen in de Wgh worden benaderd of zelfs worden overschreden. Als daartoe aanleiding bestaat wordt een specifiek bedrijf doorberekend op individuele geurbelasting met het programma V-Stacks Vergunningen.

Onderzoeksvraag 2a is het ontwikkelen van een hypothese voor onderzoeksvraag 2b. Bij onderzoeksvraag 2a wordt aan de hand van de omgeving een inschatting gemaakt in hoeverre de cumulatie van geurhinder een issue is. Vervolgens wordt bij onderzoeksvraag 2b de hypothese rekenkundig getoetst. Toetsing gebeurt aan de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij'. Als het resultaat daartoe aanleiding geeft wordt alsnog een aanvullende berekening met V-stacks Vergunning uitgevoerd bij de meest maatgevende bedrijven. Dit is het geval indien de berekening met V-Stacks Gebied een hogere uitkomst heeft dan de norm die bij de Wet geurhinder en veehouderij is gesteld. In dat geval moet in de beoordeling ook nadrukkelijk gekeken worden naar de voorgrondbelasting.

Tot slot wordt aan de hand van onderzoeksvraag 3 een beschouwing gegeven op de uitkomsten van de onderzoeksvragen 1 en 2. Daarbij wordt een kwalitatieve beoordeling gegeven, waarbij met name wordt ingezoomd op de meest maatgevende factoren.

5 Resultaten normtoetsing

5.1 Voorgrondbelasting

5.1.1 Geurbelasting van bedrijven met omrekenfactoren

In bijlage 1 zijn op een luchtfoto alle omliggende agrarische bedrijven weergegeven binnen een straal van 2 km rondom het perceel Oosteinde 56. In de tabel is per bedrijf aangegeven hoeveel OU per seconde worden uitgestoten. De meeste bedrijven stoten geen OU uit, omdat daar enkele dieren worden gehouden die niet worden omgerekend in OU. Bij de bedrijven waar wel omrekenfactoren van toepassing zijn varieert het aantal OU van enkele honderden tot hoeveelheden rond de 10.000 OU.

Ter vergelijking: een hoeveelheid van 10.000 OU per seconde staat gelijk aan een bedrijf met ongeveer 560 vleesvarkens waarbij net wordt voldaan aan het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderijen. Hieruit blijkt dat de bedrijven in de omgeving relatief kleinschalig zijn.

De meest nabij gelegen inrichtingen met dieren die worden omgerekend in OU betreffen de percelen Middeldijk 19 en Middeldijk 27 met respectievelijk een emissie van 10.798 en 334 OU per seconde. De situering is weergegeven in figuur 2. Middeldijk 27 ligt op een afstand van groter dan 570 m en Middeldijk 19 op meer dan 650 m. Bij deze afstand zal reeds sprake zijn van een zodanige verdunning dat in redelijkheid de gestelde normen ter plaatse van Oosteinde 56 niet worden benaderd.

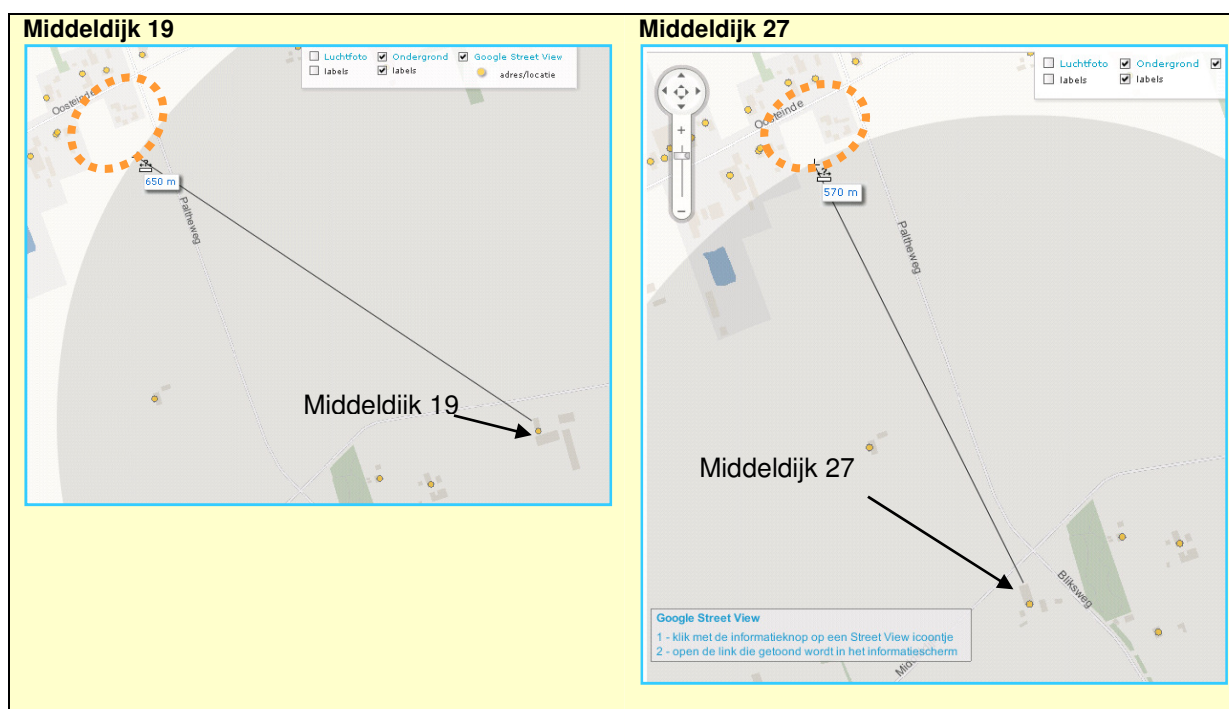


Fig. 2: situering Middeldijk 19 en 27 ten opzicht van het plangebied. (Bron: Atlas van Overijssel)

5.1.2 Vaste afstanden

Voor de vaste afstanden is het melkrundveebedrijf aan Oosteinde 52 relevant. Alle andere veehouderijen liggen op veel grotere afstand dan 100 m. De situering is weergegeven in figuur 3. De afstand is ruim 70 meter. Er wordt niet voldaan aan de afstandsnorm van 100 m.

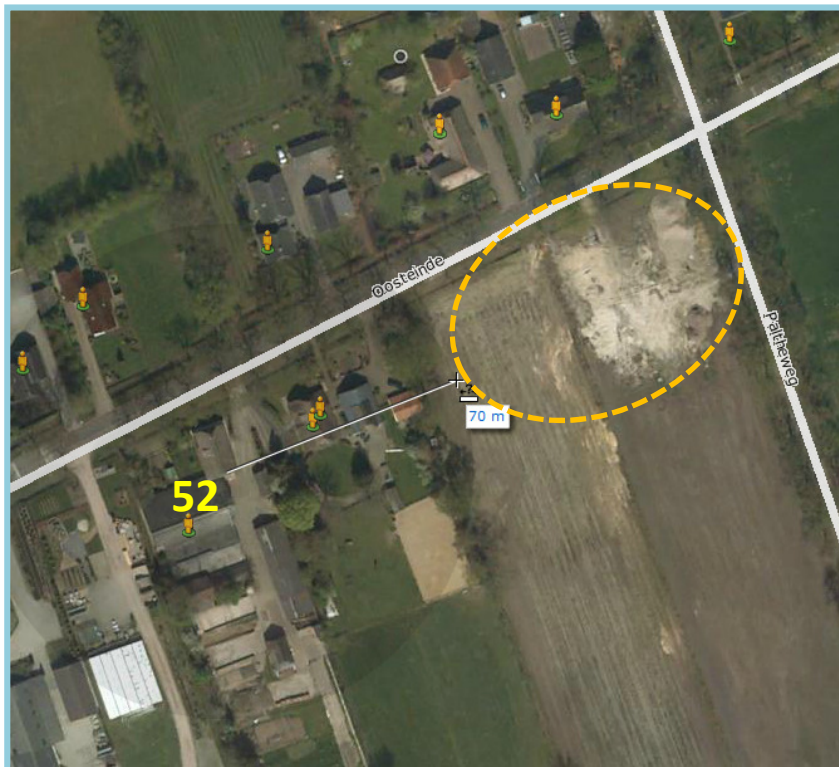


Fig 3: situering Oosteinde 52 ten opzichte van het bouwvlak voor de woning Oosteinde 56
(Bron: Atlas van Overijssel)

Voor het overige wordt voldaan aan alle afstandsnormen, zoals de minimaal in acht te nemen afstanden van gevel stal tot gevel geprojecteerde woning.

5.2 Achtergrondbelasting

5.2.1 Kwalitatieve beoordeling

Uit de luchtfoto en de tabel in de bijlage blijkt dat binnen een straal van 2 km vier bedrijven aanwezig zijn met meer dan 10.000 OU per seconde. Daarvan heeft de grootste een emissie van 13.880 OU (Middeldijk 2) per seconde. Tien bedrijven hebben een emissie tussen de 1.000 en 10.000 OU per seconde.

In paragraaf 5.1.1. is reeds aangegeven dat de meest nabij gelegen intensieve veehouderij is gelegen op een afstand van groter dan 570 m. Dit betreft de inrichting aan Middeldijk 27 met een emissie van 334 OU per seconde. Dat is op die afstand verwaarloosbaar klein. De op één na meest nabij gelegen inrichting is de inrichting aan Middeldijk 19 met een emissie van 10.798,2 OU per seconde. Dit is een inrichting van enige omvang, maar bij een afstand van 650 meter zal ook van dit bedrijf de geurbelasting veel lager zijn dan de normwaarden van de Wgh. De andere bedrijven met OU liggen zodanig veel verder weg en zijn niet zodanig van omvang dat cumulatie van stankhinder niet zal leiden tot een overmatige geurbelasting ter plaatse van Oosteinde 56.

5.2.2 Kwantitatieve beoordeling

Om er zeker van te zijn dat de hypothese in paragraaf 5.2.1 klopt, is met behulp van V-Stacks Gebied de achtergrondbelasting ter plaatse van Oosteinde 56 en 58 berekend. In het plangebied zijn twee ontvangerspunten genomen waarop de cumulatieve geurbelasting is berekend. Deze zijn in figuur 4 weergegeven. De punten zijn maatgevend voor de geprojecteerde woning.



Fig. 4 ontvangerspunten (Bron: Atlas van Overijssel)

Tabel 3: Resultaten

ontvangerspunt	geurbelasting OU/m ³	bijbehorend kwaliteitsniveau (zie tabel 1)
1.	0,781	zeer goed
2.	0,809	zeer goed

Het V-stacks Gebied Rapport is opgenomen in bijlage 2.

Gelet op bovenstaande resultaten is geen berekening nodig van het meest maatgevende bedrijf met behulp van V-Stacks Vergunning.

6 Beoordeling resultaten

Uit het voorgaande blijkt dat er voor wat betreft de geurbelasting afkomstig van bedrijven die OU uitstoten het woon- en leefklimaat niet in het geding is. Dit geldt zowel ten aanzien van de voorgrond- als achtergrondbelasting.

De afstand tot de melkrundveehouderij aan Oosteinde 52 is ten opzichte van de geplande woning aan Oosteinde 56 minder dan 100 meter. Hierdoor is een nadere beschouwing noodzakelijk om definitief vast te stellen of dit een voldoende woon- en leefklimaat in de weg staat. In figuur 5 is een luchtfoto van de inrichting weergegeven.



Figuur 5: Luchtfoto inrichting Oosteinde 52 (Bron: Atlas van Overijssel)

De inrichting aan Oosteinde 52 is een melkrundveehouderij met 30 melkkoeien en 36 stuks vrouwelijk jongvee. Daarmee is sprake van een kleinschalige melkrundveehouderij. Hierdoor is het emitterend mestopervlak in de stallen een stuk lager dan bijvoorbeeld een melkrundveehouderij met 200 melkkoeien. Voor de afstandsnormen in de Wgh maakt dit geen verschil. In de praktijk doet dit verschil wel ter zake. De geuremissie van een kleine stal is in de regel een stuk lager dan die van een grote stal. Verder is sprake van natuurlijke ventilatie. De geuremissie komt hierdoor verspreid over de nok vrij. Er dus geen sprake van een zodanig ventilatie waardoor geforceerd geur richting de planlocatie wordt uitgestoten.

Bij een melkrundveehouderij dient ook rekening gehouden te worden met bijkomende zaken zoals opslagplaatsen voor vaste mest, opslag kuilvoer etc. Dergelijke opslagen zijn niet gerealiseerd buiten het erf, althans niet aan de zijde richting de projectlocatie. Op het erf vindt dit niet plaats aan de oostelijke erfgrens. Al deze zaken bevinden zich op grotere afstand dan de stallen binnen de inrichting.

Gelet op de afstand moet ook nog rekening worden gehouden met overige hinder. In dit kader is het van belang dat tussen de inrichting en de planlocatie reeds een burgerwoning is gesitueerd. Ten aanzien van deze woning zal het bedrijf reeds moeten voldoen aan de gestelde normen van de van toepassing zijnde milieuvergunning of het Besluit landbouw milieubeheer. Hierdoor hoeft in redelijkheid geen normoverschrijding te worden verwacht van de geldende normen.

Overigens zal bij een afstand van meer dan 70 m een melkrundveehouderij goed in staat zijn te voldoen aan alle geldende voorschriften. Op dit punt is er geen reden te veronderstellen dat dit op de projectlocatie niet zou kunnen.

De veehouderij aan Oosteinde zit op slot vanwege de korte afstand op andere woningen derden. Bedrijfsuitbreidingen met mogelijke gevolgen voor de leefomgeving zijn niet aan de orde.

7 Conclusie

Ter plaatse van de projectlocatie Oostende 56 is de geurbelasting in OU zodanig laag dat dit bij toetsing aan de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' sprake is van een leefomgeving die als zeer goed kan worden bestempeld. Op basis van de omgeving kon dit op voorhand al worden ingeschat.

In het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is terecht uitgegaan van de veehouderij aan Oosteinde 52 als maatgevende situatie.

Uit de nadere beoordeling van de situatie blijkt dat in redelijkheid geen onaanvaardbare geurhinder of overige hinder op de projectlocatie hoeft te worden verwacht, ten gevolge van de veehouderij aan Oosteinde 52. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse van de projectlocatie aan Oosteinde 56 is van een voldoende hoog niveau.

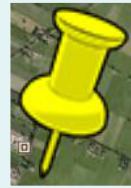
BIJLAGE 1

LUCHTFOTO MET LIGGING PROJECTLOCATIE EN VEEHOUDERIJBEDRIJVEN IN DE OMGEVING

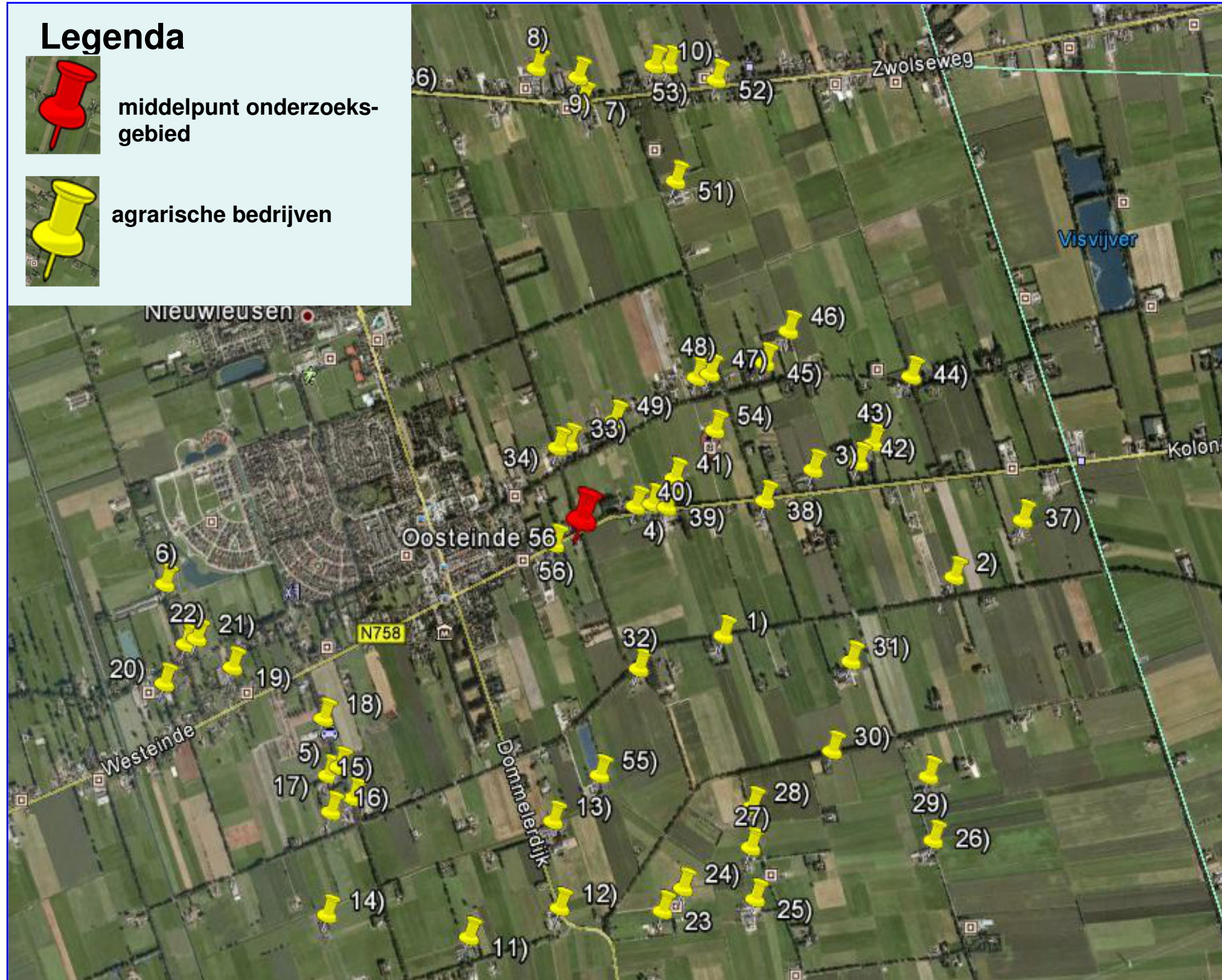
Legenda



middelpunt onderzoeks-
gebied



agrarische bedrijven



nr. lucht-foto	Adres	Odeur Units
1)	Middeldijk 19	10798,2
2)	Middeldijk 2	13800
3)	Oosteinde 65	11700
4)	Oosteinde 62	0
5)	Arendnevenweg ong.	1180
6)	Bouwhuisweg 9	11475
7)	Oosterhulst 49B	1530
8)	Den Hulst 4	7560
9)	Oosterhulst 62	6210
10)	Oosterhulst 58	2530
11)	Kringslootweg West 15	0
12)	Kringslootweg West 17	0
13)	Dommelerdijk 36	0
14)	Arendnevenweg 10	0
15)	Middeldijk 12	0
16)	Middeldijk 10	0
17)	Arendnevenweg 8	0
18)	Arendnevenweg 2C	0
19)	Westeinde 54A	0
20)	Westerveen 63	1363,6
21)	Westerveen 36	0
22)	Westerveen 38	11040
23)	Dommelerdijk 34	0
24)	Kringsloot Oost 2	0
25)	Korte Kampen 9	0
26)	Brouwersweg 5	0
27)	Korte Kampen 13	655,4
28)	Korte Kampen 15	0
29)	Brouwersweg 10	195
30)	Kringsloot Oost 8	1610
31)	Middeldijk 13	0
32)	Middeldijk 27	334
33)	Oosterveen 39	0
34)	Oosterveen 35	0
35)	Den Hulst 21A	234
36)	Den Hulst 19	0
37)	Oosteinde 86	320,4
38)	Oosteinde 70	0
39)	Oosteinde 64	0
40)	Oosteinde 58	0
41)	Oosteinde 59	0
42)	Oosteinde 67	0
43)	Oosteinde 69	9802,4
44)	Oosterveen 50	483
45)	Oosterveen 71	93
46)	Oosterveen 73	0
47)	Oosterveen 63	0
48)	Oosterveen 61	2759,1
49)	Oosterveen 45A	0
50)	Oosterveen 45A	1780
51)	Bouwmansweg 10	0
52)	Oosterhulst 31	0
53)	Oosterhulst 56	690
54)	Oosteinde 61	0
55)	Middeldijk 29	0
56)	Oosteinde 52	0

BIJLAGE 2

RAPPORT V-STACKS-GEBIED

Naam van de berekening: Oosteinde, Nieuwleusen
 Gemaakt op: 2-27-2012 11:48:36
 Rekening: 0:00:58
 Naam van het gebied: Nieuwleusen, Oosteinde

Berekende ruwheid: 0,24 m
 Meteo station: Eindhoven

Rasterpunt linksonder x: 216417 m
 Rasterpunt linksonder y: 509579 m
 Gebied lengte (x): 1000 m , Aantal gridpunten: 10
 Gebied breedte (y): 1000 m , Aantal gridpunten: 10

Hoogst toelaatbare emissies per bron, zoals berekend

BronID	X-coor	Y-coor	E-vergund	E-maxverg	E-calcul	E-maxcomb	E=Em?	RatioM/V	KriRecePuntX	KrirecePuntY
1002	218489.0	509917.0	13800	20700	961601	20700	1	1.50	216907.0	510102.0
1003	217862.0	510388.0	11700	17550	442535	17550	1	1.50	216907.0	510102.0
1004	217190.0	510193.0	0	0	64016	0	1	999999.00	216907.0	510102.0
1005	215899.0	509100.0	1180	1770	497585	1770	1	1.50	216868.0	510085.0
1006	215119.0	509829.0	11475	17213	840538	17213	1	1.50	216868.0	510085.0
1007	216889.0	511881.0	1530	2295	971613	2295	1	1.50	216907.0	510102.0
1008	216703.0	511949.0	7560	11340	1046776	11340	1	1.50	216868.0	510085.0
1009	216861.0	511956.0	6210	9315	1036246	9315	1	1.50	216907.0	510102.0
1010	217185.0	511995.0	2530	3795	1077597	3795	1	1.50	216868.0	510085.0
1011	216442.0	508380.0	0	0	774091	0	1	999999.00	216868.0	510085.0
1012	216823.0	508512.0	0	0	678246	0	1	999999.00	216907.0	510102.0
1013	216767.0	508867.0	0	0	463797	0	1	999999.00	216868.0	510085.0
1014	215837.0	508498.0	0	0	762084	0	1	999999.00	216907.0	510102.0
1015	215928.0	508973.0	0	0	534705	0	1	999999.00	216868.0	510085.0
1016	215833.0	508896.0	0	0	601941	0	1	999999.00	216868.0	510085.0
1017	215826.0	509047.0	0	0	541937	0	1	999999.00	216868.0	510085.0
1018	215827.0	509281.0	0	0	495021	0	1	999999.00	216868.0	510085.0
1019	215435.0	509517.0	0	0	634736	0	1	999999.00	216868.0	510085.0
1020	215127.0	509425.0	1364	2045	843272	2045	1	1.50	216868.0	510085.0
1021	215251.0	509601.0	0	0	768293	0	1	999999.00	216868.0	510085.0
1022	215212.0	509587.0	11040	16560	796698	16560	1	1.50	216868.0	510085.0
1023	217242.0	508492.0	0	0	728420	0	1	999999.00	216868.0	510085.0
1024	217348.0	508595.0	0	0	641523	0	1	999999.00	216907.0	510102.0
1025	217622.0	508574.0	0	0	693732	0	1	999999.00	216868.0	510085.0
1026	218400.0	509075.0	0	0	876426	0	1	999999.00	216907.0	510102.0
1027	217632.0	508771.0	655	983	549649	983	1	1.50	216868.0	510085.0
1028	217643.0	508953.0	0	0	452629	0	1	999999.00	216868.0	510085.0
1029	218398.0	509077.0	195	293	877345	293	1	1.50	216907.0	510102.0
1030	217980.0	509188.0	1610	2415	544714	2415	1	1.50	216907.0	510102.0
1031	218016.0	509571.0	0	0	583956	0	1	999999.00	216907.0	510102.0
1032	217146.0	509509.0	334	501	165522	501	1	1.50	216907.0	510102.0
1033	216841.0	510429.0	0	0	95404	0	1	999999.00	216907.0	510102.0
1034	216810.0	510423.0	0	0	92533	0	1	999999.00	216907.0	510102.0
1035	215934.0	511913.0	234	351	0	351	1	1.50	0.0	0.0
1036	215994.0	511889.0	0	0	0	0	1	999999.00	0.0	0.0
1037	218788.0	510137.0	320	481	1360338	481	1	1.50	216907.0	510102.0
1038	217683.0	510218.0	0	0	306276	0	1	999999.00	216907.0	510102.0
1039	217265.0	510155.0	0	0	94598	0	1	999999.00	216907.0	510102.0
1040	217126.0	510188.0	0	0	42431	0	1	999999.00	216907.0	510102.0
1041	217342.0	510291.0	0	0	123353	0	1	999999.00	216907.0	510102.0
1042	218078.0	510408.0	0	0	592982	0	1	999999.00	216907.0	510102.0
1043	218152.0	510406.0	9802	14704	668237	14704	1	1.50	216907.0	510102.0
1044	218307.0	510746.0	483	725	747917	725	1	1.50	216907.0	510102.0
1045	217675.0	510780.0	93	140	455038	140	1	1.50	216907.0	510102.0
1046	217774.0	510914.0	0	0	564276	0	1	999999.00	216907.0	510102.0
1047	217427.0	510740.0	0	0	309801	0	1	999999.00	216907.0	510102.0
1048	217388.0	510726.0	2759	4139	280094	4139	1	1.50	216907.0	510102.0
1049	217040.0	510539.0	1780	2670	141084	2670	1	1.50	216907.0	510102.0
1050	217282.0	511520.0	0	0	799854	0	1	999999.00	216907.0	510102.0
1051	217450.0	511941.0	0	0	1152829	0	1	999999.00	216868.0	510085.0
1052	217246.0	511994.0	690	1035	1110630	1035	1	1.50	216907.0	510102.0
1053	217463.0	510491.0	0	0	210902	0	1	999999.00	216907.0	510102.0
1054	216995.0	509074.0	0	0	362660	0	1	999999.00	216907.0	510102.0
1055	216781.0	510032.0	0	0	10925	0	1	999999.00	216868.0	510085.0

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend:

ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
999	216868.0	510085.0	2.000	0.775
1000	216907.0	510102.0	2.000	0.820

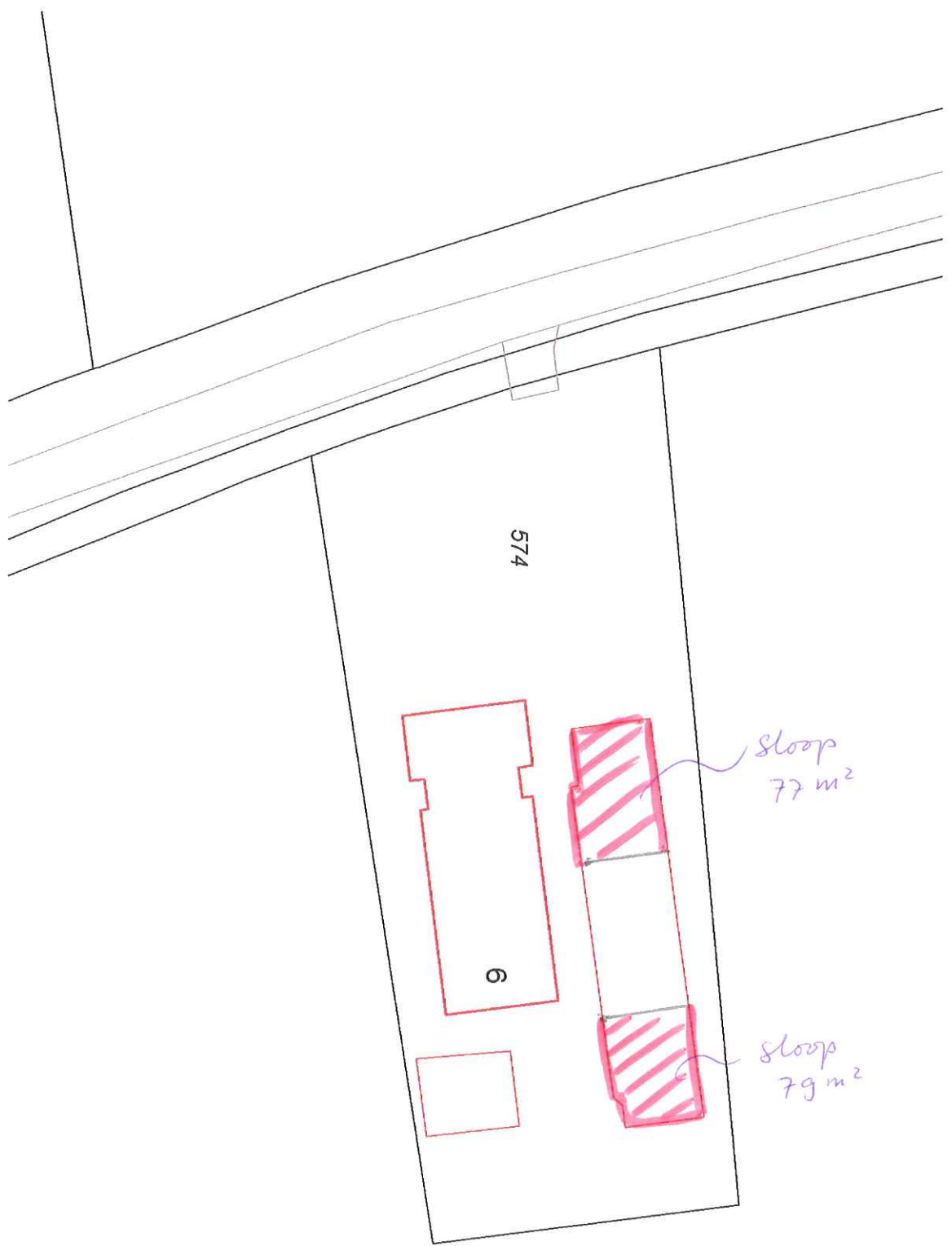
Gridpunten

216417.0	509579.0	0.612061	12
216417.0	509690.1	0.616939	12
216417.0	509801.2	0.630298	12
216417.0	509912.3	0.628811	12
216417.0	510023.4	0.647399	16
216417.0	510134.6	0.674057	17
216417.0	510245.7	0.685481	19
216417.0	510356.8	0.736913	19
216417.0	510467.9	0.716655	17
216417.0	510579.0	0.729627	17
216528.1	509579.0	0.621628	14
216528.1	509690.1	0.644598	14
216528.1	509801.2	0.651427	13
216528.1	509912.3	0.668827	14
216528.1	510023.4	0.695677	18
216528.1	510134.6	0.724451	20
216528.1	510245.7	0.789341	20
216528.1	510356.8	0.747943	19
216528.1	510467.9	0.764742	18
216528.1	510579.0	0.762914	17
216639.2	509579.0	0.617856	14
216639.2	509690.1	0.651497	15
216639.2	509801.2	0.678749	15
216639.2	509912.3	0.665250	16
216639.2	510023.4	0.695369	18
216639.2	510134.6	0.730812	20
216639.2	510245.7	0.798895	20
216639.2	510356.8	0.875623	20
216639.2	510467.9	0.892286	20
216639.2	510579.0	0.930052	19
216750.3	509579.0	0.617250	15
216750.3	509690.1	0.667339	15
216750.3	509801.2	0.687074	15
216750.3	509912.3	0.683663	16
216750.3	510023.4	0.716228	18
216750.3	510134.6	0.765265	21
216750.3	510245.7	0.789251	20
216750.3	510356.8	0.958783	20
216750.3	510467.9	1.009568	20
216750.3	510579.0	1.065235	19
216861.4	509579.0	0.640440	15
216861.4	509690.1	0.675137	16
216861.4	509801.2	0.734867	16
216861.4	509912.3	0.736681	17
216861.4	510023.4	0.760936	20
216861.4	510134.6	0.823537	21
216861.4	510245.7	0.885432	22
216861.4	510356.8	0.975029	22
216861.4	510467.9	1.396612	20
216861.4	510579.0	1.380910	20
216972.6	509579.0	0.670212	16
216972.6	509690.1	0.691377	16
216972.6	509801.2	0.761262	16
216972.6	509912.3	0.810043	17
216972.6	510023.4	0.870887	21
216972.6	510134.6	0.965242	21
216972.6	510245.7	1.003758	21
216972.6	510356.8	1.095217	21
216972.6	510467.9	1.942699	21
216972.6	510579.0	2.598686	19
217083.7	509579.0	0.761596	16
217083.7	509690.1	0.727237	16
217083.7	509801.2	0.784531	16
217083.7	509912.3	0.870983	16
217083.7	510023.4	0.933710	20

217083.7	510134.6	1.032452	20
217083.7	510245.7	1.070936	19
217083.7	510356.8	1.265739	19
217083.7	510467.9	1.987770	19
217083.7	510579.0	4.113359	19
217194.8	509579.0	0.799293	14
217194.8	509690.1	0.742824	14
217194.8	509801.2	0.854354	14
217194.8	509912.3	0.947768	14
217194.8	510023.4	1.099472	18
217194.8	510134.6	1.081000	18
217194.8	510245.7	1.087374	18
217194.8	510356.8	1.134059	18
217194.8	510467.9	1.471442	19
217194.8	510579.0	1.537195	19
217305.9	509579.0	0.767637	13
217305.9	509690.1	0.814250	13
217305.9	509801.2	0.893209	13
217305.9	509912.3	1.020545	13
217305.9	510023.4	1.185264	17
217305.9	510134.6	1.245597	18
217305.9	510245.7	1.312050	18
217305.9	510356.8	1.359193	18
217305.9	510467.9	1.559093	19
217305.9	510579.0	1.855719	18
217417.0	509579.0	0.878147	13
217417.0	509690.1	0.912849	13
217417.0	509801.2	0.999617	13
217417.0	509912.3	1.120015	13
217417.0	510023.4	1.319218	16
217417.0	510134.6	1.611198	18
217417.0	510245.7	1.629573	18
217417.0	510356.8	1.705666	18
217417.0	510467.9	1.893651	17
217417.0	510579.0	2.296715	18

Bijlage 19 Sloop en inrichtingsplan Korte Kampen 6

Korte Kampen 6



Schaal 1:500

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Nieuwleusen, Oosteinde 56-58 en Westeinde 76 van de gemeente Dalfsen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.BNNIsO5658W76-vs04 met de bijbehorende regels (en eventuele 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 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 aanhuisverbonden beroep:

Het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Voorbeelden zijn: arts, tandarts, fysiotherapeut, advocaat, architect, notaris, accountant, makelaar, verzekeringsagent of geestelijk verzorger.

1.7 aanpijling:

Een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden.

1.8 afwijken

bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aangegeven regels zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.9 agrarisch bedrijf:

Een veehouderij, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij bedrijf of een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege).

1.10 ander-bouwwerk:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.11 ander-werk:

Een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.12 bebouwing:

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.13 bebouwingspercentage:

De bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden.

1.14 bed & breakfast:

Het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.15 bedrijf:

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.16 bedrijfsgebouw:

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.17 bedrijfswoning/dienstwoning:

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.18 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aanhuisverbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.19 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 Bevi-inrichting:

Inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

1.22 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.23 bijgebouw:

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

1.24 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.

1.25 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.26 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 onderbouw en zolder.

1.27 bouwperceel:

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

1.28 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak:

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

1.30 bouwwerk:

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

1.31 carport:

Een ander-bouwwerk, dat plat is afgedekt en voorzien van maximaal 2 wanden met een maximale hoogte van 4 m.

1.32 consumentenvuurwerk:

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.33 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 van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.34 dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.35 detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.36 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in omvangrijke producten en materialen, als keukens, badkamers, sanitair, woninginrichting waaronder meubelen, auto's, boten, caravans en tenten, grove bouwmaterialen, brand- en explosiegevaarlijke stoffen, bouwmarkten en tuincentra.

1.37 dienstverlening:

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.38 discotheek:

Een gebouw, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek en het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken.

1.39 eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond.

1.40 eerste verdieping:

De tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen (Let op! Bij recreatiewoningen wordt de inhoud van de kelder wel meegerekend).

1.41 erker:

Een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.

1.42 gebouw:

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

1.43 glastuinbouwbedrijf:

Een bedrijf dat (overwegend) is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen door gebruik te maken van kassen (staand glas).

1.44 halfvrijstaande woning:

twee-aaneengebouwde woningen

1.45 hoofdgebouw:

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

1.46 horeca(bedrijf):

Een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;

het verstrekken van nachtverblijf;

het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.

Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

1.47 kampeermiddel:

Een tent, tentwagen, een kampeerauto of een caravan, niet zijnde een stacaravan of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.48 kantoor:

Een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige dan wel financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie.

1.49 kas:

Een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

1.50 kleinschalig kampeerterrein:

Een kampeerterrein voor niet meer dan 15 kampeermiddelen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.51 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

De in bijlage (Bedrijvenlijst ontleend aan de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.52 kwetsbaar object:

Een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.53 landschappelijke waarde:

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.54 LPG-doorzet:

De afzet van LPG in m³ per jaar.

1.55 maaiveld:

de gemiddelde hoogte van het bestaande terrein grenzende aan de gevels.

1.56 maatschappelijke voorzieningen:

Educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.57 nadere eis:

Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.58 natuur(wetenschappelijke) waarde:

De aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied.

1.59 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

Werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming.

1.60 onderkomens

Voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen.

1.61 overkapping:

Een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander-bouwwerk, bestaande uit slechts van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden.

1.62 passantenhaven:

gronden (i.c. met water) die (dat) in hoofdzaak gericht zijn op het bieden van een ligplaats aan recreatievaartuigen voor een beperkte termijn.

1.63 peil:

de kruin van de dichtstbij gelegen weg, indien de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 10 m of minder van die weg;

de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende maaiveld vóór het bouwrijp maken, indien de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, is gelegen op een afstand van meer dan 10 m van de dichtstbij gelegen weg.

1.64 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.65 productiegebonden detailhandel:

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.66 professioneel vuurwerk:

Vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk.

1.67 prostitutie:

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding.

1.68 recreatiewoning

een gebouw, waarvoor een vergunning ingevolge artikel 40 van de Woningwet is vereist en dat dient als periodiek verblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.69 scheidingsgrens:

Een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen lijn, die binnen een bestemming een scheiding aangeeft tussen gronden waarop een opgenomen aanduiding wel respectievelijk niet van toepassing is.

1.70 seksinrichting:

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder 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.

1.71 stacaravan

een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grote afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen.

1.72 sportkantine:

Een verblijfslocatie waarin verstrekking van drank- en etenswaren gericht is op gebruikers van de sportvoorziening.

1.73 tenthuisje

Een seizoensgebonden kampeermiddel, waarbij op een grondplaat een huisvormige constructie is geplaatst met zijwanden van hout en/of tentdoek en een dak van tentdoek.

1.74 trekkershut

Een gebouw van eenvoudige constructie, niet voorzien van sanitair, dat bestemd is voor kortdurend recreatief woonverblijf van passanten.

1.75 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.

1.76 verkoopvloeroppervlakte:

De voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel (Let op!. Dit is dus de netto-vloeroppervlakte).

1.77 volkstuin:

Een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik.

1.78 voorgevel:

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

1.79 voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn als in de Bouwverordening, tenzij dit anders is aangegeven in het bestemmingsplan.

1.80 vrijstaande woning:

Een op zichzelf staande woning

1.81 vuurwerkbedrijf:

Inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 Kg consumentenvuurwerk aanwezig is.

1.82 Wgh-inrichting:

Een inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer.

1.83 winkel:

Een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.

1.84 woning:

Een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.85 woongebouw:

Een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.86 woonhuis:

Een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 *De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:*

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.1.2 *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.

2.1.3 *De breedte van een gebouw:*

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.4 *De dakhelling:*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 *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.

2.1.6 *De inhoud van een bouwwerk:*

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.7 *De oppervlakte van een bouwwerk:*

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

2.1.8 *Afstanden*

Loodrecht.

2.1.9 *Maten*

Buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lifschachten, airco kasten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);

- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden ($^\circ$).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de op de kaart aangegeven lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch met waarden - Landschap**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. het weiden van vee;
- c. het verbouwen van gewassen;
- d. het behoud, bescherming en/of herstel van de landschappelijke waarden, zoals deze tot uitdrukking komt in de voorkomende landschapselementen (houtwallen en -singels en bosjes) afzonderlijk en als samenhangend onderdeel van de (oorspronkelijke) verkavelingsstructuur;
- e. infrastructurele voorzieningen die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- f. de waterhuishouding;
- g. extensieve (dag)recreatie;

met daarbijbehorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- j. overige voorzieningen, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest.

3.2 Bouwregels

Op de voor '**Agrarisch met waarden - Landschap**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 *Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, voet-, fiets- en/of ruiterspaden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m², met uitzondering van:

1. het aanleggen en verharderen van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
2. het aanleggen van koe- of kavelpaden;
- b. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het verwijderen of beschadigen van bomen en andere houtopstanden, voor zover dit niet is geregeld in de Boswet, zoals deze luidde ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in **3.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Natuurbeschermingswet;
- d. die worden uitgevoerd krachtens een in het kader van de Natuurbeschermingswet vastgesteld beheersplan.

3.4.3 Strijd met bestemmingsplan

Uitvoering van de werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden is in strijd met de bestemming indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
met daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2,50 m bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Wonen'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met bed & breakfast; met daarbijbehorende:
- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- e. tuinen;
- f. erven;

met dien verstande dat:

- g. per bouwvlak niet meer dan één vrijstaande woning is toegestaan;
- h. gebouwen mogen worden gebruikt als praktijk- of studioruimte, mits hierdoor de woonfunctie als overwegende functie niet wordt aangetast;

5.2 Bouwregels

Op de voor **'Wonen'** aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "**maximum volume (m3)**" geldt dat de inhoud van een hoofdgebouw niet meer dan 750 m³ mag bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- e. de breedte mag niet minder dan 5 bedragen;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 40° bedragen;
- g. de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen.

5.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor een aanbouw en een bijgebouw gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij het bijgebouw in de perceelgrens wordt gebouwd;
- d. een bijgebouw dient op een afstand van tenminste 4 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan te worden gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning;
- e. het bouwvlak mag met inachtneming van **sub a tot en met d** overschreden worden.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bewoning, afwijken van het bepaalde in:

- a. **Aan- en bijgebouwen onder a** en toestaan dat de oppervlakte bijgebouwen wordt vergroot ten behoeve van één bijgebouw voor het kweken en/of houden van planten of het houden van huisdieren, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte niet meer bedraagt dan 2,50 m;
 - 2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m²;
- b. **5.2.2 onder a** en toestaan dat de oppervlakte bijgebouwen wordt vergroot ten behoeve van een carport, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
- c. **5.2.2 onder d** voor wat betreft het bouwen achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de woning.

5.3.2 *Afwegingskader*

Een in **5.3** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

5.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruik van bijgebouwen (waaronder begrepen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) als woning of recreatiewoning.

5.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.5.1 *Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bewoning, afwijken van het bepaalde in **lid 5.1 onder g**, ten behoeve van twee of meer huishoudens.

5.5.2 *Afwegingskader*

Een in **5.5** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de landschappelijke waarden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het wijzigen van het met het plan strijdige gebruik van gronden en opstallen, tenzij door deze wijziging van het gebruik de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

7.1.1 Toegestaan gebruik

Het gebruik van gronden en opstallen strijdig met het plan op het tijdstip van het van rechtskracht worden daarvan, mag worden gehandhaafd.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Bevoegdheid tot afwijken

8.1.1 *Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan:

- a. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein en aan het beloop van bepaalde gegevens, met dien verstande dat:
 - de op de kaart aangegeven afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind;
 - de structuur van het plan niet wordt aangetast;
 - de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad;
 - indien dit noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
 - voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% mogen bedragen van de in deze regels genoemde, dan wel op de kaart aangegeven maten;
- b. ten behoeve van bouw van bouwwerken voor openbare nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:
 - de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m³;
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - ten behoeve van de aanleg van eenvoudige recreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en zitbanken, met dien verstande dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer bedraagt dan 1,50 m;
 - ten behoeve van de aanleg van kunstzinnige objecten, met dien verstande dat de hoogte van de hierbij op te richten bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 12 m bedraagt.

8.1.2 *Afwegingskader*

Een in 8.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de landschappelijke waarden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 nadere eis

Voor het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

11.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in het eerste lid 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.

11.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **11.4**, 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.

Indien het gebruik, bedoeld **lid 11.4**, 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.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **Nieuwleusen, Oosteinde 56-58 en Westeinde 76**.

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d.

Vaststellingsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 april 2011, nummer 81;

overwegende dat;

overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan Nieuwleusen, "Oosteinde 56-58, Westeinde 76" en de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148. BNNisO5658W76-vs01 met de bijbehorende bestanden, van 22 december 2010 tot en met 8 februari 2011 voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het gemeentehuis van Dalfsen en het servicepunt in Nieuwleusen en voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;

elf zienswijzen zijn ingediend naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen;

in het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen;

deze wijzigingen de tekstuele aanpassingen van de Nota van Inspraak en overleg betreffen en het aanpassen van de regels met betrekking tot een keer opnemen van de bestemming 'wonen';

bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN-versie van 15 november 2010;

er in dit geval geen sprake is van een bouwplan zoals opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en dat er derhalve geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) hoeft te worden vastgesteld.

er wordt verwezen naar het bestemmingsplan, de toelichting daarop en de bijbehorende stukken.

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Nieuwleusen, "Oosteinde 56-58, Westeinde 76" en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO. BNNisO5658W76-vs01 met de bijhorende bestaanden en toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan Nieuwleusen, "Oosteinde 56-58, Westeinde 76";
3. In te stemmen met de bantwoording van de Nota van Zienswijzen en Kennisgeving;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu en de provincie Overijssel te verzoeken het besluit eerder bekend te mogen maken dan de wettelijk voorgeschreven termijn van zes weken die artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening vereist.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 30 mei 2011.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
N.A. IJnema Msc

