

**Wijker N340, Hofmanssteeg  
ongenummerd**



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Algemeen	6
1.2 Aanleiding	6
1.3 De bij het plan behorende stukken	7
<b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>	<b>8</b>
2.1 Europees- en rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 3 Onderzoek</b>	<b>17</b>
3.1 Beschrijving van de huidige situatie	17
3.2 Onderzoeken	17
<b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving</b>	<b>25</b>
4.1 Algemeen	25
4.2 Beschrijving gewenste situatie	25
<b>Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels</b>	<b>26</b>
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
<b>Hoofdstuk 7 Vooroverleg en overleg</b>	<b>28</b>
7.1 Vooroverleg	28
7.2 Overleg	28
<b>Bijlagen toelichting</b>	<b>29</b>
Bijlage 1 Nota Wijkersbeleid N340/N48 Zwolle - Ommen	30
Bijlage 2 Advies ervenconsulent	48
Bijlage 3 Archeologisch onderzoek	53
Bijlage 4 Archeologisch onderzoek kaart	65
Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek	67
Bijlage 6 Quickscan flora & faunawet	113
Bijlage 7 Watertoets	127
Bijlage 8 Nota van Zienswijze en kennisgeving	130
<b>Regels</b>	<b>137</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>138</b>
Artikel 1 Begrippen	138
Artikel 2 Wijze van meten	145
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>147</b>
Artikel 3 Wonen	147
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>150</b>
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	150
Artikel 5 Algemene gebruiksregels	151
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels	152
Artikel 7 Algemene procedureregels	153
Artikel 8 Overige regels	154
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>155</b>
Artikel 9 Overgangsrecht	155



# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de bestemmingsplan herziening en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven.

## 1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan "Wijker N340, Hofmanssteeg ongenummerd" betreft een nieuw bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt in het kader van het Wijkersbeleid N340/N348 een woonbestemming in het buitengebied toegekend. Om dit mogelijk te maken wordt de vigerende bestemming 'agrarisch cultuurgebied' omgezet in de bestemming 'Wonen'. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Hofmanssteeg ongenummerd, kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie Q nummer 1922.

### Kaart 1 Ligging van het perceel



Hofmanssteeg ongenummerd

bron: Giskit viewer 2005 gem. Dalfsen

## 1.2 Aanleiding

### 1.2.1 Hofmanssteeg ongenummerd

Op 22 november 2010 is door de gemeente Dalfsen, gemeente Ommen en de provincie Overijssel de Nota Wijkersbeleid vastgesteld. Het doel van deze nota is kaders te bieden voor de woningen in het buitengebied die door de aan te passen N340/N48 moeten wijken. Hieronder vallen woningen die door ruimtebeslag van de N340/N48 of door geluidsregelgeving moeten wijken.

Bewoners kunnen ervoor kiezen elders een bestaande woning te kopen of te huren of ze kunnen, binnen de kaders van de Omgevingsvisie, herbouwen in 'de groene omgeving'. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan is in dit kader gemaakt.

Dit plan heeft als doel de bouw van een woning in het buitengebied mogelijk te maken ter vervanging van een te slopen woning langs de N340 (Hessenweg).

### **1.3 De bij het plan behorende stukken**

Het bestemmingsplan "Wijker N340, Hofmanssteeg ongenummerd" bestaat uit de volgende stukken:

- a. Toelichting;
- b. Verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.BDifsWijkHofm-;
- c. Regels.

## Hoofdstuk 2    **Beleid**

### 2.1    **Europees- en rijksbeleid**

#### 2.1.1    **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

De MIRT-regio Oost-Nederland bestaat uit de provincies Overijssel en Gelderland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (wegen, spoorwegen en vaarwegen) die door Oost-Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de Mainports Rotterdam en Schiphol. Hiervoor wordt onder meer een MIRT-onderzoek naar het goederenvervoer over spoor op de lange termijn uitgevoerd, evenals het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren van het Deltaprogramma ten behoeve van het formuleren van een integrale strategie voor het rivierengebied. In Oost-Nederland gaat het deelprogramma Rivieren over de Waal, Neder-Rijn, Lek, IJssel en IJssel-Vechtdelta;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet en het buisleidingennetwerk.

Oost-Nederland omvat veel natuurgebieden en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan het (inter)nationale natuurnetwerk voor biodiversiteit. Daarnaast kent de regio belangrijke cultuurhistorische waarden. Tegelijkertijd zijn er in Oost-Nederland een aantal gebieden waar de effecten van bevolkingsdaling nu al voelbaar zijn en gebieden waar deze effecten nu nog niet voelbaar zijn, maar naar verwachting op termijn wel (zogenaamde anticipatiegebieden).



### **2.1.2 Vogel- en Habitatrictlijn**

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Het Natura 2000-netwerk dient ter bescherming van zowel de gebieden (natuurlijke habitatten) als wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten. Natura 2000 wordt op zijn beurt weer gevormd door de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrictlijn (1992). Deze richtlijnen richten zich op de (directe) bescherming van soorten en op de instandhouding van hun leefgebieden en andere natuurlijke habitatten. Sinds 1 oktober 2005 vallen de Natura 2000-gebieden samen met de beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten) onder de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast is het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrictlijn vertaald in de Flora- en faunawet.

### **2.1.3 Kaderrichtlijn Water**

De Kaderrichtlijn Water (KRW), is een Europese richtlijn. Deze richtlijn is bedoeld om de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa op goed niveau te houden en te krijgen. Het doel is om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewateren te hebben en een goede chemische en kwantitatieve toestand voor alle grondwateren. Voor grondwater betekent dit onder meer dat er geen directe lozingen mogen plaatsvinden en de toename van chemische verontreiniging moet worden voorkomen.

Het grondgebied van de gemeente Dalfsen behoort tot het stroomgebied van de Rijn, deelgebied Rijn-Oost. Voor dit deelgebied is in 2009 het stroomgebiedsbeheerplan vastgesteld.

### **2.1.4 Nationaal Waterplan**

De Vierde Nota Waterhuishouding is op 22 december 2009 vervangen door het Nationaal Waterplan. Dit is de nieuwe planvorm op Rijksniveau op basis van de nieuwe Waterwet. Het Nationaal Waterplan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding, waarbij veel van het ingezette beleid uit deze nota's wordt voortgezet. Het Nationaal Waterplan heeft de status van een structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Er komen nieuwe normen op basis van overstromingskansen die per dijkkringgebied zullen worden vastgesteld.

### **2.1.5 Waterbeleid 21e eeuw**

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aanbod.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Omgevingsvisie en verordening Provincie Overijssel

De Omgevingsvisie richt zich op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De hiernavolgende hoofdstukken geven aan dat de met het plan beoogde ontwikkelingen aansluiten bij de Omgevingsvisie.

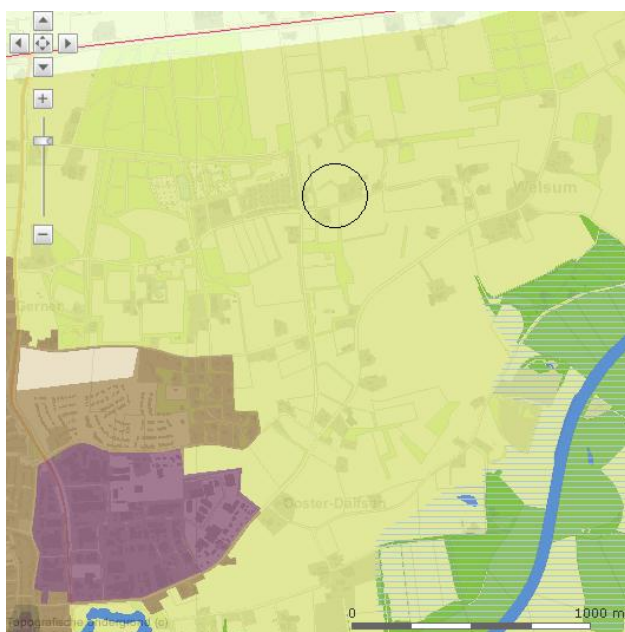
De Omgevingsvisie richt zich op het versterken en beschermen van bestaande en nieuwe kwaliteiten door middel van gebiedskenmerken. De Omgevingsverordening verankert dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de gebiedskenmerken. Verder dient onderbouwd te worden dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat voor het gebied is neergelegd.

De gebiedskenmerken zijn inzichtelijk gemaakt op kaart. De nadere uitwerking is neergelegd in de Catalogus Gebiedskenmerken. Bestemmingsplannen dienen in overeenstemming te zijn met de normerende uitspraken uit voornoemde Catalogus. Voorts worden er richtinggevende uitspraken gedaan. Voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen dienen bestemmingsplannen ook hiermee in overeenstemming te zijn.

### 2.2.2 Ontwikkelingsperspectief

Het perceel Hofmanssteeg ongenummerd ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief "buitengebied accent veelzijdig gebruikruimte (mixlandschap)" geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

#### Kaart 2. Hofmanssteeg ongenummerd



*Figuur: Relevant deel kaart Ontwikkelingsperspectieven*

Dit ontwikkelingsperspectief geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapsonwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en overige bedrijvigheid.

De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

De onderhavige ontwikkeling op de Hofmanssteeg ongenummerd past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd. Op generlei wijze wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. Voorts wordt het erf conform het advies van het Oversticht aangesloten bij het landschap. Het landschap blijft zodoende herkenbaar. Het advies van de ervenconsulent is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting.

### 2.2.3 Gebiedskennmerken

Op de Hofmanssteeg ongenummerd zijn drie lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied en de lust en leisurelaag. Hieronder worden de ontwikkelingen nader toegespitst op deze drie lagen.

#### 2.2.3.1 Gebiedskennmerken

##### 2.2.3.1.1 Natuurlijke laag

Op de volgende figuur is aangegeven dat het plangebied valt onder zandgebieden en meer specifiek: "dekzandvlakte"



*Figuur: Relevant deel natuurlijke laag*

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij behorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlakten van Overijssel. Het is een reliëf rijk landschap, gevormd door de wind dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Het onderhavige plan volgt de structuren die in het landschap aanwezig zijn. Hierdoor is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met voornoemde richtinggevende uitspraak.

### 2.2.3.1.2 Agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied Hofmanssteeg ongenummerd wordt gekenmerkt als een "essenlandschap".



*Figuur: Relevant deel agrarische cultuurlandschap*

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden (zie §2.3), – voormalige – heidevelden (zie §2.4) en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven, zie §3.6). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmeest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

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

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en

overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

De richtingbepalende uitspraak geeft aan dat wanneer ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

De beoogde ontwikkeling op Hofmanssteeg ongenummerd draagt bij aan het behoud en accentuering van het essenlandschap doordat bij de ligging van de woning en de erfinrichting rekening is gehouden met deze kenmerken van het landschap.

Hierdoor is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met voornoemde richtinggevende uitspraak.

#### 2.2.3.1.3 Stedelijke laag

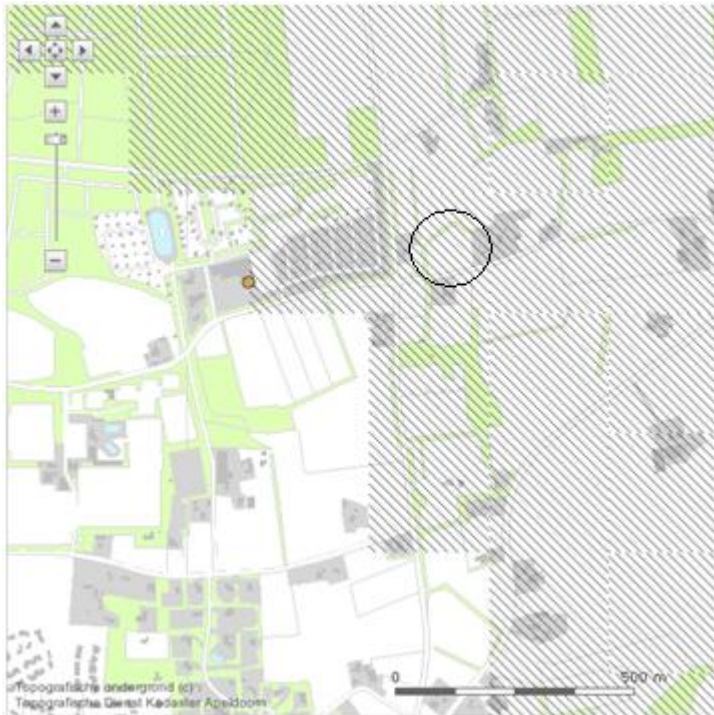


*Figuur: Relevant deel stedelijke laag.*

De locatie voor de woning ligt net buiten de kern Dalfsen. Het komt daardoor niet in de Stedelijke laag voor.

#### 2.2.3.1.4 Lust- en leisurelaag

Op de kaart voor de lust- en leisurelaag is te zien dat 'donkerte' een bij het plangebied behorend gebiedskenmerk is. Op het volgende figuur is een uitsnede van de kaart voor de lust- en leisurelaag weergegeven. Het plangebied is aangeduid met een zwarte cirkel.



*Ligging perceel Hofmanssteeg ongenummerd  
Bron: Gebiedskenmerkenkaart, Lust- en leisurelaag*

Lichte gebieden (steden, dorpen, autosnelwegen, kassengebieden, attractiegebieden, grote bedrijventerreinen en gebieden met veel bebouwing) geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie.

De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn relatief 'luwe' dun bevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. De 'donkere gebieden' hebben een rustig karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier.

De ambitie is om de donkere gebieden zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau dat je terughoudend moet zijn met verlichting. Het rustige en onthaaste karakter moet zoveel mogelijk behouden blijven. Volgens de richtinggevende afspraak mag alleen het noodzakelijk kunstlicht worden toegepast.

Verder ligt ten westen van het plangebied een verblijfsrecreatieve voorziening. Het is Buitenplaats Gerner met camping, vakantiewoningen en overige voorzieningen.

De Catalogus doet een richtinggevende uitspraak. In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning te midden van andere verspreid liggende woningen en agrarische bedrijven. Het rustige en onthaaste karakter van het gebied blijft behouden. Aan de Hofmanssteeg staan enkele bomen. Deze blijven staan, waardoor het licht van de nieuwe woning van buiten minder goed te zien is. Ook zal alleen noodzakelijke kunstlicht worden toegepast.

#### **2.2.4 Omgevingsverordening Overijssel**

Tegelijk met de Omgevingsvisie Overijssel hebben Provinciale Staten van Overijssel op 1 juli 2009 de Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld.

De Omgevingsverordening van de provincie Overijssel is één van de instrumenten om het beleid

uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken in ruimtelijke plannen van de provincie zelf en de daarbinnen gelegen gemeenten.

Het uitgangspunt van de Omgevingsverordening is dat niet meer geregeld wordt dan nodig is om uitvoering te geven aan de ambities en voornemens uit de Omgevingsvisie. Gemeente en provincie krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven.

De Omgevingsverordening is een instrument om het beleid uit de Omgevingsvisie door te laten werken. De verordening geeft aan dat er ruimte is voor sociaal-economische ontwikkelingen als er aangetoond is dat het verlies aan landschappelijke en/of ecologische waarden wordt gecompenseerd door versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving komt voort uit de omgevingsverordening en wordt behandeld in paragraaf 2.2.5.

### **2.2.5 Provinciaal Inpassingsplan N340/N48 Zwolle - Ommen (PIP N340)**

Het Provinciaal Inpassingsplan N340/N48, vastgesteld door Provinciale Staten van Overijssel op 12 juli 2012, bepaalt de planologische regeling voor het opwaarderen van de N340/N48 tot een regionale stroomweg (100 km/u), inclusief het knooppunt van deze weg met de A28 en de aansluiting van de N48 op de N36/omleiding Ommen.

De realisering van de nieuwe N 340/N48 Zwolle-Ommen heeft als gevolg dat een aantal woningen op en rond het tracé van de N 340/N48 moet wijken. Daarbij gaat het enerzijds om woningen die fysiek gelegen zijn op het tracé van de nieuwe N 340/N48 en anderzijds woningen in de directe nabijheid van de nieuwe N 340/N48, waarvan de toename in geluidsbelasting als gevolg van de weg zodanig wordt dat, ook na het nemen van maatregelen en toepassing van hogere grenswaarde, niet kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder.

### **2.2.6 Wijkersbeleid N340/N48**

Het wijkersbeleid zoals verwoord in de Nota Wijkersbeleid is gezamenlijk door Gedeputeerde Staten, gemeente Dalfsen en gemeente Ommen opgesteld (Nota Wijkersbeleid). De gemeenteraden van de gemeenten Dalfsen en Ommen hebben dezelfde Nota Wijkersbeleid op respectievelijk 22 en 25 november 2010 vastgesteld.

Bij het wijkersbeleid gaat het over woningen in het buitengebied die voor de op te waarderen N340/N48 moeten wijken. Na vaststelling van het provinciaal inpassingsplan voor de N 340/N48 staat juridisch vast welke huizen voor het project N 340/N48 moeten wijken. De provincie gaat over tot aankoop/schadeloosstelling via minnelijke weg en vervolgens - indien noodzakelijk - via onteigening.

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 ( 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) wordt aangegeven dat bestemmingsplannen voor de Groene omgeving in nieuwvestiging kunnen voorzien, uitsluitend als hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Echter in de toelichting van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 staat dat een uitzondering het wijkersbeleid is. *'Het wijkersbeleid valt buiten het toepassingsbereik van de kwaliteitsimpuls groene omgeving, omdat in het geval van wijkersbeleid er sprake is van vervanging van bestaande woningen in de groene omgeving en niet van toevoegen van extra woningen. Onder het wijkersbeleid vallen de gevallen waarin bestaande burgerwoningen in het buitengebied moeten wijken voor stadsuitleg of infrastructuur. In afwijking van de algemene regel kan dan een vervangende woning worden toegestaan in de groene omgeving.'*

Bewoners kunnen ervoor kiezen elders een bestaande woning te kopen of te huren of ze kunnen, binnen de kaders van de Omgevingsvisie, herbouwen in 'de groene omgeving'. Een aanvullende investering in ruimtelijke kwaliteit is hierbij voor wijkers niet aan de orde. De locatie dient wel ingepast te worden aan de hand van de catalogus gebiedskenmerken. Om herbouw mogelijk te maken moet het gemeentelijk bestemmingsplan worden gewijzigd. De

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dus voor dit plan niet van toepassing.

In het wijkersbeleid is op een kaart een zoekgebied aangegeven waar bij herbouw van de woning in de groene omgeving plaats moet vinden. Tevens worden er enkele voornamelijke milieutechnische randvoorwaarden genoemd voor herbouw van de woning.

Dit plan maakt de herbouw van een woning die moet wijken door het project N340/N48 aan de Hofmanssteeg ongenummerd mogelijk. Dit plan past binnen de voorwaarden die in het wijkersbeleid staan genoemd.

## **2.2.7 Omgevingsvisie - Regionaal Waterplan**

In de Omgevingsvisie Overijssel zijn twee kaarten opgenomen: Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel en de functiekaart Water. Op de kaart van de ontwikkelingsperspectieven zijn zoveel mogelijk de functie weergegeven die een rol spelen bij ruimtelijke- en gebiedsontwikkelingen (de oppervlaktewateren, drinkwaterwinlocaties). Op de functiekaart water zijn vooral de gebruiksfuncties opgenomen. In de waterparagraaf wordt het beleid voor het aspect water nader uitgewerkt.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen"**

De locatie ligt binnen het plangebied waarvoor op 28 september 1998 het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" is vastgesteld door de gemeenteraad. Deze herziening borduurt voort op de in dat plan opgenomen toelichting en regels.

Op dit moment worden de zienswijzen verwerkt die zijn ingekomen op het ontwerpbestemmingsplan voor "Buitengebied gemeente Dalfsen".



## Hoofdstuk 3    Onderzoek

### 3.1    Beschrijving van de huidige situatie

#### 3.1.1    Huidige situatie Hofmanssteeg ongenummerd

Het perceel Hofmanssteeg ongenummerd ligt ten oosten van de kern Dalfsen. Op dit moment zijn de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 1998. Het perceel heeft de bestemming 'agrarisch cultuurgebied' met de aanduidingen 'landschapselementen' en glastuinbouw uitgesloten.

In het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen" heeft dit perceel de bestemming "Agrarisch met waarden" met als dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3".

Het perceel ligt in het essenlandschap. Het essenlandschap is een samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken. De essen liggen tussen laaggelegen weilanden afgewisseld met houtwallen, singels en bosschages.

### 3.2    Onderzoeken

Voor de beoordeling wordt gekeken naar de mate waarin belangen van de bewoners en/of eigenaren van de aangrenzende gronden door de uitwerking kunnen worden geschaad. Gekeken wordt hierbij naar de verkeerssituatie, natuur en landschap, milieutechnische aspecten en water.

De effecten van de uitvoering van het bestemmingsplan zijn in het "Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen" reeds aan de orde geweest. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een verandering van de bestemming. Voor aanvullende onderdelen wordt verwezen naar het "Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen".

#### 3.2.1    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 van 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 kan de beleidskaart behorende bij het Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen worden geraadpleegd. Blijkens deze beleidskaart ligt het perceel aan de Hofmanssteeg ongenummerd, binnen een archeologisch onderzoeksgebied A (nu Waarde - Archeologie 5).

## Kaart 6. Archeologische beleidskaart



Hofmanssteeg ongenummerd bron: Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen

Op 12 januari 2012 heeft de gemeente Dalfsen het concept archeologisch karterend booronderzoek ontvangen, zie bijlage **3 Archeologisch onderzoek**. Waarna op 1 januari 2013 het definitieve onderzoek is toegestuurd. De conclusie is dat er geen vervolg onderzoek nodig is. Er was alleen houtskool aangetroffen tijdens het onderzoek dat mogelijk een natuurlijke oorsprong heeft. Verder ontbreken er andere indicatoren.

De kans op archeologische vondsten binnen de bestemming wonen wordt klein geacht.

### 3.2.2 Bodem

Voor deze nieuwe ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op 16 januari 2012 door EcoReest, zie bijlage **5 Verkennend bodemonderzoek**. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er in er het grondwater een overschrijding van de streefwaarde aan zink uit de Wet bodem- bescherming is aangetoond. De tussenwaarde nader onderzoek is niet overschreden. De verhoging wordt geschouwd als zijnde een achtergrondconcentratie.

De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, wordt gelet op het niet aantonen van verhogingen anders dan een achtergrondconcentratie aan zink in het grondwater bevestigd. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de woonbestemming van het terrein, kan worden gesteld dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu t.g.v. de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn.

De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

Milieukundig gezien zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren.

### 3.2.3 Duurzaamheid

De gemeente Dalfsen zet in op een "duurzaam Dalfsen", met als doelstelling een CO<sub>2</sub>-neutrale gemeente in 2025.

Duurzaamheid betekent letterlijk: geschikt om lang te bestaan.

Het begrip wordt ook wel omschreven als een situatie waarbij voorzien wordt in de behoefte van de huidige generatie zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

Wijker N340, Hofmanssteeg ongenummerd (vastgesteld)

1. ecologische duurzaamheid als het gaat om ecologische waarden;
2. economische duurzaamheid als het gaat om een zo efficiënt mogelijke productie en;
3. sociale duurzaamheid als het gaat om de leefkwaliteit van de mens. Hiermee worden zaken als sociale veiligheid en een schone woonomgeving bedoeld.

Voor ruimtelijke maatregelen zijn in beginsel alle drie verschijningsvormen van duurzaamheid relevant. De uiteindelijke keuze is een ruimtelijke afweging die op basis van bestuurlijke afwegingen wordt bepaald.

De gemeente Dalfsen heeft een convenant afgesloten met de provincie Overijssel. In dit convenant is een aantal overwegingen en uitgangspunten benoemd. De provincie Overijssel en de gemeente Dalfsen willen de duurzaamheidsgedachte uitdragen in de samenleving. De ambitie van de provincie Overijssel is gericht op een groene, duurzaam schone provincie. "Duurzaamheid" is met "ruimtelijke kwaliteit" de groene draad in de provinciale omgevingsvisie.

De speerpunten die worden genoemd "Investeren in duurzaam Overijssel" sluiten naadloos aan bij de gemeentelijke doelstellingen. Het gaat daarbij met name om de volgende speerpunten:

- energie en klimaat;
- veilige en gezonde leefomgeving;
- duurzaam ondernemen;
- biodiversiteit en integrale gebied- en plattelandsontwikkeling;
- innoveren in duurzaamheid;
- voorlichting en educatie.

Met de toepassing van het wijkbeleid met een leidend advies van de ervenconsulent gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan wordt er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd.

### 3.2.4 Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient er bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet.

Met de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden levert Nederland een bijdrage aan een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en bescherming van wilde flora en fauna.

In de Flora- en faunawet wordt het volgende gesteld: "eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wilde levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving". Dit betekent dat onderzoek dient te worden of middels de plannen bedreigende situaties ontstaan in de leefomgeving van, in of direct rond het gebied voorkomende flora en fauna. Het gaat hierbij om het effect van de beoogde ingreep op het natuurlijke milieu. De aard van de ingreep speelt daarbij een belangrijke rol.

Voor de bepaling van de te verwachten natuurwaarden op het onderhavige perceel aan de Hofmanssteeg ongenummerd is door Buro Zoon voor ecologie een Quickscan Natuur op 11 juni 2011 uitgevoerd, zie bijlage **6 Quickscan flora & faunawet**.

De conclusies uit de rapportage zijn. Het plangebied bestaat uit een grasland omringd door bosstroken. Het bos is goed ontwikkeld met oude bomen, gevarieerde struiklaag en kruidlaag. Er zijn diverse plantensoorten van oud bos aanwezig. Het grasland is in gangbaar agrarisch beheer (bemest, beweid en gehooïd) en herbergt geen bijzondere flora en fauna. De verwachte beschermde soorten zijn allemaal afhankelijk van de bosranden rond het perceel. Het toevoegen van een woning met erf op het open grasland heeft geen invloed op de Natura 2000 gebieden in de omgeving. Ook heeft dit geen invloed op de wezenlijke waarden en kenmerken van de Ecologische Hoofdstructuur van het Vechtdal.

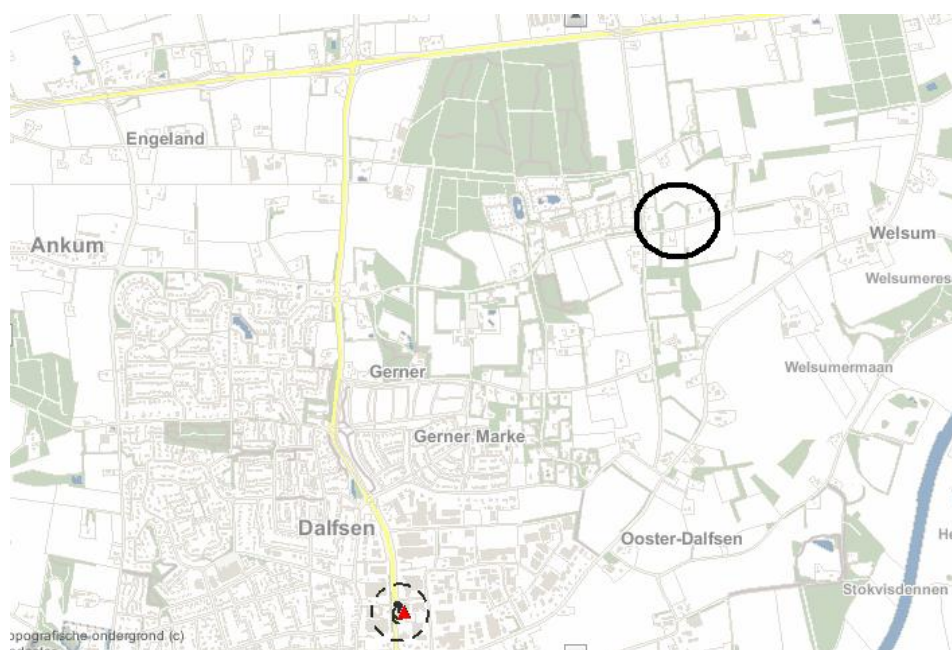
Het plan heeft geen negatieve invloed op beschermde soorten, indien het erf grotendeels een groen invulling krijgt en bebouwing voldoende uit de bosranden blijft. Om te voorkomen dat de

oude eiken in de randen op de lange termijn beïnvloed worden door bebouwing, dient deze hier tenminste 10 meter uit te blijven.

### 3.2.5 Externe veiligheid

#### *Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen 2011-2014*

In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke wijze met het aspect externe veiligheid dient te worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo is er onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en het overige gebied van de gemeente. Daarnaast is onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. In het kort komt het erop neer dat in woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd en dat op bedrijventerreinen een nieuwe risicobron kan worden geïntroduceerd indien de veiligheidscontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft. Dit betekent dat de bestaande risicobronnen wel mogen blijven, totdat de risicovolle activiteiten op die plek worden gestaakt.



#### **Afbeelding professionele risicokaart**

##### *Inrichtingen*

In de nabijheid van het plangebied ligt 1 bedrijf waar gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen en die in meer of minder mate een belemmering opleveren voor hun omgeving. Het betreft een inrichting die onder het Bevi valt. Het betreft Autobedrijf Lindeboom in Dalfsen. Autobedrijf Lindeboom heeft de volgende PR10-6 contouren: LPG vulpunt 45 meter, LPG reservoir 25 meter, LPG afleverzuil 15 meter. Het invloedsgebied ligt standaard op 150 meter. De afstand tussen het plangebied en het tankstation bedraagt circa 1,8 km. Hiermee speelt externe veiligheid vanuit deze risicobron geen rol. Dit tankstation is wel te zien op de risicokaart.

##### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

##### Weg

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving met het daarbij behorende Basisnetten wegen, spoor en water gaat de huidige Circulaire mvgs vervangen en treedt binnenkort in werking. In het navolgende onderzoek zijn reeds de bepalingen uit de nieuwe documenten in acht gehouden.

Binnen de gemeente Dalfsen vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats voor de verlading van gevaarlijke stoffen binnen bedrijven, waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt. Binnen de gemeente zijn 3 doorgaande routes waarop gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Het betreffen:

- N340 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Ommen;
- N35 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Raalte;
- N348 vanaf de gemeentegrens met Ommen tot aan de gemeentegrens met Raalte.

De routing is afgestemd op de gemeenten binnen de regio. Voornamelijk voor de bevoorrading van de LPG-tankstations zijn er ontheffingsroutes ingesteld. Gezien het gering aantal LPG wegtransporten dat plaatsvindt binnen de gemeente, wordt het plaatsgebonden risico PR 10-6 nergens overschreden.

Aan weerszijden van deze wegen ligt tevens een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 m. Binnen deze zone, mogen geen nieuwe objecten komen ten behoeve van minder zelfredzame personen komen. Als de gemeente mee wil werken aan ontwikkelingen in een PAG, dan moet er rekening worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Het plangebied ligt op circa 700 meter van de provinciale weg N340. Ook vanuit het vervoer van gevaarlijke stoffen speelt externe veiligheid voor dit plan geen rol.

#### Buisleidingen

Verder vindt in de gemeente vervoer van aardgas plaats door buisleidingen. Vanaf 2011 geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb). Dalfsen ligt vlakbij het gasdistributieknooppunt in Vilsteren in de gemeente Ommen. Door de gemeente Dalfsen lopen daardoor meerdere grote ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie. Vanuit Vilsteren liggen naar het zuiden van Nederland zes grote leidingen naast elkaar. Deze doorkruisen de gemeentegrens ten oosten van Lemelerveld ter hoogte van de Ommerweg. Daarnaast liggen nog twee leidingen dicht bij de kern Lemelerveld ten westen van de Ommerweg. Ook liggen er twee leidingen oost-west door de gemeente ten zuiden van Hoonhorst. Ten slotte liggen er twee leidingen langs het spoor vanuit het noorden om af te buigen naar Nieuwleusen. Verder ligt binnen de gemeentegrenzen een gasontvangststation. Hier wordt de druk verlaagd en wordt het gas via lage druk leidingen naar de eindgebruikers gedistribueerd.

Plaatsgebonden risico (PR): De PR 10-6 contour van deze leidingen liggen nagenoeg op de leidingen. Tot van 4 of 5 meter afhankelijk van de grootte en druk van de leidingen mogen geen gebouwen worden opgericht. Hierdoor zullen ook geen nieuwe kwetsbare objecten worden toegelaten met onderhavig bestemmingsplan binnen deze contour. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

#### Verantwoording Groepsrisico

Door de afstand tussen de risicozones en dit plangebied, speelt externe veiligheid geen rol. Een verdere verantwoording is daarom niet aan de orde.

### **3.2.6 Geluid**

Blijkens het milieumodel geluidshinder en luchtverontreiniging van de gemeente Dalfsen ligt de nieuw te realiseren woning buiten de geluidscontour 43-48 dB. Het toegestane geluidsniveau op de buitengevel mag voor een woning in het buitengebied maximaal 48 dB bedragen.

Vorenstaande in aanmerking genomen wordt een akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

### 3.2.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen en staat de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit beschreven in de Wet milieubeheer, namelijk de Wet luchtkwaliteit. Het doel van deze wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. In deze wet zijn de richtlijnen van de Europese Unie geïmplementeerd. Voor Nederland geldt, dat alleen de verontreinigende stoffen zoals stikstofdioxide en kleine zwevende deeltjes (PM10) van belang zijn. Bij de overige verontreinigende stoffen zijn in Nederland nauwelijks overschrijdingen gemeten.

In de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen speelt het begrip "in betekenende mate" een belangrijke rol. Duidelijk is dat het onderhavige plan geen ontwikkelingen mogelijk maakt, waardoor de luchtkwaliteit in betekenende mate zal verslechteren. Er wordt derhalve voldaan aan de Wet luchtkwaliteit.

### 3.2.8 Politiekeurmerk Veilig Wonen

Algemeen

Het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw bestaat uit eisen verdeeld over drie categorieën:

- woning (W-eisen);
- complex (C-eisen);
- omgeving (O-eisen).

Aan elke categorie is een eisenpakket en een certificaat verbonden.

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. Het keurmerk gaat 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 zo bijzonder. Het is niet slechts een 'middel' tegen inbraken. 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 er brand uitbreekt. En, aanpassingen in en rond de wijk en afspraken over het beheer van de buurt, zorgen ervoor dat mensen in een veilige, leefbare buurt wonen. Een buurt waar ze zich nauwelijks zorgen hoeven maken over criminaliteit en gevaarlijke situaties. Een keurmerkwijk is meer dan een wijk waar nauwelijks ingebroken wordt. Het is 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 iets te zeggen over zijn huis, maar lang niet altijd over 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 nieuwbouw.

#### 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

### 3.2.9 Water

#### 3.2.9.1 Watertoets

In bijlage 7 **Watertoets** staat het resultaat van het vooroverleg.

#### 3.2.9.2 Relevant beleid

##### 3.2.9.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, waterschap als gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de omgevingsverordening en –visie van de provincie, het Waterbeheerplan 2010-2015 van het Waterschap Groot Salland en het gemeentelijk rioleringsplan en waterplan van de gemeente Dalfsen.

#### 3.2.9.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verhard oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal (73 meter), primair watergebied of een stedelijke watercorridor.

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

In de onderstaande tabel is kort de relevantie van de waterhuishoudkundige aspecten aangegeven.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Veiligheid	Ja	Binnendijs gebied in dijkkring 9. De gronden liggen relatief hoog en de nieuwe functie is niet kwetsbaar.
Riolering en afvalwaterketen	Ja	De nieuwe woning moet worden aansluiten op een nieuw aan te leggen IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	Ja	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	Nee	Op de locatie is geen grondwateroverlast bekend.
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 een ecologisch hoofdstructuur of verbindingszone.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	De dichtbijgelegen leggerwatergang ligt direct langs de Hofmanssteeg.
Recreatie	N.v.t.	-
Cultuurhistorie	N.v.t.	-

#### 3.2.9.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Wanneer dit niet mogelijk is, kan hemelwater (eventueel via een bodempassage) worden geloosd op oppervlaktewater. De nieuwe woning moet een voorziening hebben voor afvalwater.

#### 3.2.9.5 Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan.

#### 3.2.10 Verkeer

Het agrarische perceel is nu toegankelijk vanaf de Hofmanssteeg via een pad aan de oostzijde van het perceel. Dit onverharde pad zal ook de toegang tot de nieuw te bouwen woning vormen. Het pad zal daarvoor verhard worden.



## **Hoofdstuk 4 Planbeschrijving**

### **4.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk zal worden aangegeven op welke wijze de binnen alle plangebieden voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in het bestemmingsplan worden geregeld. Het betreft de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten. Tevens wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemming.

### **4.2 Beschrijving gewenste situatie**

Na herziening van het bestemmingsplan is op de Hofmanssteeg de bestemming "agrarisch cultuurgebied" omgezet in 'wonen' ter plaatse van het perceel Hofmanssteeg ongenummerd.

## Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

In dit hoofdstuk worden, voor zover noodzakelijk geacht, de van het bestemmingsplan deeluitmakende regels nader toegelicht. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan, waarvoor opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

Het voorliggende bestemmingsplan "Wijker N340, Hofmanssteeg ongenummerd" betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" welke op 8 september 1998 is vastgesteld. Het perceel heeft de bestemming 'agrarisch cultuurgebied' met de aanduidingen 'landschapselementen' en glastuinbouw uitgesloten.

In het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen" heeft dit perceel de bestemming "Agrarisch met waarden" met als dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3".

In deze partiële herziening wordt in het kader van Wijkersbeleid N340/N348 het bouwen van een woning aan de Hofmanssteeg ongenummerd mogelijk gemaakt ter vervanging van een te slopen woning langs de N340 (Hessenweg).

Omdat in de loop van 2013 het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen wordt vastgesteld, is voor de inhoud en vormgeving bij dit plan aangesloten.

## **Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid**

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De kosten van de herziening komen voor rekening van de initiatiefnemer, een wijker voor aanpassingen van de N340.

Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden is anderszins verzekerd doordat deze zijn opgenomen in een ontwikkelingsovereenkomst. Nu het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

## Hoofdstuk 7 Vooroverleg en overleg

Deze zogenaamde maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. Over het voorontwerp van het bestemmingsplan is, geen inspraak gehouden. Wel is een vooraankondiging op basis van artikel 1.3.1. Bro gepubliceerd in de lokale krant en op de website van de gemeente Dalfsen.

Ook heeft in deze fase het Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro met de diensten van provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsgevonden. Vooroverleg heeft met het waterschap via de watertoets plaatsgevonden.

### 7.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het plan besproken met het waterschap. Omdat dit plan past binnen de kader van het Wijkersbeleid N340/N348 is het volgens afspraak met de provinciale diensten niet nodig om dit plan met hen te bespreken.

Verder spelen in dit plan geen belangen die relevant zijn voor rijks- of provinciale diensten. Apart overleg heeft dan ook niet plaatsgevonden.

### 7.2 Overleg

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken voor een ieder ter inzage gelegen van 2 mei 2013 tot en met 13 juni 2013. Er is een zienswijze ingekomen.

Daarnaast is een kennisgeving aan de overlegpartners op 2 mei 2013 digitaal verzonden. Daarop zijn drie reacties van de aangewezen instanties binnengekomen. Deze zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en kennisgeving (Bijlage ??)

## **Bijlagen toelichting**

## **Bijlage 1 Nota Wijkersbeleid N340/N48 Zwolle - Ommen**

***N 340 - N48 Zwolle-Ommen***

## *Nota Wijkersbeleid*

**N 340 - N48 Zwolle-Ommen**

# Colofon

**Uitgave**

provincie Overijssel

**Datum**

September 2010

**Auteur**

mevr. ir. I.A.A.C. (Ingrid) Mouwen, Witteveen+Bos

mevr. M. (Marieke) Oort, Witteveen+Bos

dhr. G.M. van Weerd, Provincie Overijssel

**Project/kenmerk**

N 340/N48 Zwolle-Ommen

**Inlichtingen bij**

G.M. van Weerd

Eenheid Wegen en Kanalen

**Adresgegevens**

Provincie Overijssel

Luttenbergstraat 2

Postbus 10078

8000 GB Zwolle

Telefoon 038 499 88 99

Fax 038 425 48 88

[www.overijssel.nl](http://www.overijssel.nl)

[N340@overijssel.nl](mailto:N340@overijssel.nl)



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding en doel wijkersbeleid	4
1.2	Totstandkoming wijkersbeleid	5
1.3	Opbouw wijkersbeleid	5
<b>2</b>	<b>Algemeen beleid</b>	<b>6</b>
2.1	Definities	6
2.2	Dorpsranden en lintbebouwing	6
2.3	Grenzen gebied wijkersbeleid	6
2.4	Te vrijwaren geluidzone	7
2.5	Ontwikkelingsperspectieven	7
2.6	Landschapstypen	8
<b>3</b>	<b>Specifiek beleid</b>	<b>11</b>
3.1	Bedrijfswoningen	11
3.2	Recreatiewoningen	11
3.3	Rood voor Rood, en voormalige agrarische bebouwing	11
3.4	Hardheidsclausule	12

Bijlage 1: begrenzing wijkersbeleid

Bijlage 2: Kaarten Omgevingsvisie

Bijlage 3: kaart uitsluitingsgebieden

Schema Wijkersbeleid

# 1 *Inleiding*

## 1.1 *Aanleiding en doel wijkersbeleid*

De realisering van de nieuwe N 340/N48 Zwolle-Ommen heeft als gevolg dat een aantal woningen op en rond het tracé van de N 340/N48 moet wijken. Daarbij gaat het enerzijds om woningen die fysiek gelegen zijn op het tracé van de nieuwe N 340/N48 en anderzijds woningen in de directe nabijheid van de nieuwe N 340/N48, waarvan de toename in geluidsbelasting als gevolg van de weg zodanig wordt dat, ook na het nemen van maatregelen en toepassing van hogere grenswaarde, niet kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder.

De omgevingsvisie van de Provincie Overijssel, toelichting op de Omgevingsverordening, geeft de mogelijkheid om voor infrastructurele werken als de N 340 een wijkersbeleid toe te passen. Onder het wijkersbeleid vallen de woningen in de groene omgeving (het buitengebied) die moeten wijken voor stadsuitleg of infrastructuur. In afwijking van het algemene provinciale beleid kan een vervangende bouwmogelijkheid in de groene omgeving worden toegestaan. Dat is voor wijkers een keuzemogelijkheid. Wijkers kunnen natuurlijk ook ergens een bestaande woning kopen, in of buiten de eigen gemeente. Vanuit de Omgevingsvisie gaat daar de voorkeur naar uit.

In de toelichting van de Omgevingsverordening in hoofdstuk 2.1 onder het kopje Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (pag. 25) staat het volgende:

'Het wijkersbeleid valt buiten het toepassingsbereik van de kwaliteitsimpuls groene omgeving, omdat in het geval van wijkersbeleid er sprake is van vervanging van bestaande woningen in de groene omgeving en niet van toevoegen van extra woningen. Onder het wijkersbeleid vallen de gevallen waarin bestaande burgerwoningen in het buitengebied moeten wijken voor stadsuitleg of infrastructuur. In afwijking van de algemene regel kan dan een vervangende woning worden toegestaan in de groene omgeving.'

In deze nota is het wijkersbeleid met betrekking tot de aanpassing van de N 340/N48 beschreven. Met de nota wordt een beleidskader geboden voor het vinden van locaties voor vervangende woningbouw voor wijkers. Het wijkersbeleid biedt daarbij beleidsmatige randvoorwaarden. Voor de uiteindelijke realisatie van de woningbouw is in veel gevallen aanpassing van het vigerende planologische regime nodig. Daarbij kan gedacht worden aan het opstellen van een (nieuw) bestemmingsplan of een projectbesluit door de betreffende gemeente. In die besluitvorming komt onverminderd een rol toe aan het overige provinciale en gemeentelijke beleid (zoals Plattelandsvisies en Landschapsontwikkelingsplannen). De ruimtelijke besluiten dienen - onverminderd het wijkersbeleid - te voldoen aan de geldende wettelijke vereisten op het gebied van geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, water, bodem, etc..

De nota wordt ter vaststelling voorgelegd aan de betrokken gemeenteraden en Gedeputeerde Staten. Naar dit beleid kan verwezen worden in de toelichting van het vast te stellen provinciaal inpassingsplan. Het wijkersbeleid zorgt voor een beter proces van grondverwerving en schadeloosstelling door de provincie.

**Bewoners waarvan het huis moet wijken voor de N 340/N48, en die aanspraak willen maken op het wijkersbeleid zoals opgenomen in deze Nota, dienen zich uiterlijk binnen een jaar na het passeren van de transportakte voor de oude woning te melden bij de gemeente.**

## **1.2 Totstandkoming wijkersbeleid**

Er is een analyse gemaakt van de potentiële wijkers in het kader van de nieuwe N 340/N48 Zwolle-Ommen. Deze inventarisatie is gemaakt voor de inrichtingsvarianten A en B zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 19 januari 2010. Voor het hele tracé zijn de kenmerken op grond van de omgevingsvisie in beeld gebracht, zoals de ontwikkelingsperspectieven en de landschapstypen. Daarnaast is het historisch (kaart-)perspectief en de eigendomssituatie in kaart gebracht.

In een ambtelijke expertmeeting met de betrokken disciplines van de provincie Overijssel, de gemeentes Dalfsen en Ommen, de Dienst Landelijke Gebied en Witteveen+Bos zijn de kaders en randvoorwaarden voor het wijkersbeleid opgesteld. De resultaten van de expertmeeting zijn verwerkt in het wijkersbeleid zoals opgenomen in deze nota.

## **1.3 Opbouw wijkersbeleid**

Deze nota kent twee onderdelen. In het eerste deel is het algemene wijkersbeleid beschreven. Dit betreft het beleid dat van toepassing is op alle wijkers (zowel burger- als bedrijfswoningen) in het toepassingsgebied. In het tweede deel is het specifieke wijkersbeleid beschreven ten aanzien van bedrijfswoningen en recreatiewoningen in het toepassingsgebied, en de relatie met de regeling Rood voor Rood en regelingen voor voormalige agrarische bebouwing. Dit specifieke beleid geeft randvoorwaarden die gelden bovenop de randvoorwaarden uit het algemene wijkersbeleid.

Deze nota gaat niet over de verplaatsing van complete agrarische of niet-agrarische bedrijven die moeten wijken voor de N 340/N48. Dat gaat om enkele gevallen, waarbij maatwerk geleverd moet worden.

Als bijlage is bij deze Nota wijkersbeleid een schema opgenomen waarin de nota is samengevat.

## 2 *Algemeen beleid*

### 2.1 *Definities*

Een directe wijker is een woning in de groene omgeving, welke geheel of deels fysiek gelegen is binnen de grondaankoopgrenzen van de nieuwe N 340/N48 Zwolle-Ommen. Deze woning moet wijken om de realisering van de nieuwe N 340/N48 Zwolle-Ommen mogelijk te maken. Woningen die in het verleden voor een andere functie in gebruik zijn genomen worden niet meer als woning beschouwd en dus niet als wijker aangemerkt.

Een indirecte wijker is een woning in de groene omgeving welke niet fysiek gelegen is binnen de grondaankoopgrenzen van de nieuwe N 340/N48 Zwolle-Ommen, maar welke moet wijken als niet kan worden voldaan aan de geluidsnormen van de Wet geluidhinder, ook niet na het nemen van maatregelen en/of toepassing van hogere grenswaarden.

Wijkers kunnen zowel burgerwoningen als bedrijfswoningen zijn.

Uitgangspunt bij het bepalen van de directe en indirecte wijkers is het definitieve ontwerp van de nieuwe N 340/N48 zoals zal worden opgenomen in het provinciaal inpassingsplan.

### 2.2 *Dorpsranden en lintbebouwing*

Herbouw van een vervangende woning aansluitend aan dorpsranden of lintbebouwing is in de hele gemeente toegestaan. De openheid van het landschap wordt daarmee behouden, conform de Omgevingsvisie hoofdstuk 4 en in overeenstemming met gemeentelijke (structuur)visies. De grenzen van het wijkersbeleid §2.3 zijn hierbij niet van toepassing.

### 2.3 *Grenzen gebied wijkersbeleid*

Het wijkersbeleid is van toepassing in de nabije omgeving van de N 340/N48 Zwolle-Ommen.

Op bijlage 1 is de gebiedsbegrenzing opgenomen. Zoveel mogelijk zijn –in relatie tot de landschapstypen in de Omgevingsvisie- wegen aangehouden als gebiedsbegrenzing.

Bij begrenzing door een weg is het wijkersbeleid van toepassing op die kant van de weg die *in* het gebied ligt.

Concreet is het gebied als volgt begrensd:

- zuidzijde: de noordgrens van het winterbed van de Vecht
- westzijde: de spoorlijn Zwolle-Meppel
- noordzijde: Westeinde, Veldweg, Kringsloot West, Kringsloot Oost, de Stouwe, Koloniedijk tot aan de grens van de gemeente Ommen;
- oostzijde: de gemeentegrens van Ommen, vervolgens (Verlengde) Grensweg, oostzijde bebouwde kom Ommen tot aan de N34/Vecht.

In bijlage 1 is de begrenzing van het gebied voor het wijkersbeleid opgenomen.



\*Vervangende woningbouw in aansluiting op dorpsranden en lintbebouwing, conform paragraaf 2.2, is binnen de hele gemeente Dalfsen respectievelijk de hele gemeente Ommen toegestaan. De afgebeelde grenzen zijn hiervoor niet van toepassing.

## 2.4 Te vrijwaren geluidzones

Wanneer nieuwe woningen op basis van het wijkersbeleid aan de groene omgeving worden toegevoegd, dienen deze in een goede leefomgeving gerealiseerd te worden. Voor de nieuwe woningen wordt in beginsel dan ook geen gebruik gemaakt van de maximale ontheffingsmogelijkheden uit de Wet geluidhinder.

Er wordt een zone onderscheiden waar herbouw niet plaatsvindt om de geluidsbelasting op de gevel van nieuwe woningen te beperken. De te vrijwaren zone is globaal bepaald op basis van een maximale geluidsbelasting van 58 dB op de gevel bij een weg zonder geluidsbeperkende maatregelen.

Langs de N 340 en N48 gaat het om de volgende te vrijwaren zones:

- N 340, 75 meter vanaf de buitenste begrenzing van de N 340;
- N48, 100 meter vanaf de buitenste begrenzing van de N48;
- N36 (Omleiding Ommen) 75 meter vanaf de buitenste begrenzing van de N36.

In de te vrijwaren zones wordt in beginsel geen vervangende woning gerealiseerd. In specifieke gevallen kan hiervan worden afgeweken als grondeigendom, en situering ten opzichte van overige bestaande -wel te handhaven- woonbebouwing hiertoe aanleiding geven.

## 2.5 Ontwikkelingsperspectieven

Voor het wijkersbeleid zijn een viertal ontwikkelingsperspectieven in de omgevingsvisie van belang. Onderstaand een korte omschrijving per ontwikkelingsperspectief met (*cursief*) de bepalingen voor herbouwmogelijkheden binnen het betreffende ontwikkelingsperspectief. De Ontwikkelingsperspectieven zijn op bijlage 2 aangegeven.

### Aaneengesloten structuur van natuurgebieden (EHS)

In de EHS staat het behouden en ontwikkelen van de Natuur- en landschapswaliteiten voorop. *Binnen de EHS wordt geen vervangende woningbouw toegestaan.*

### Mixlandschap

In het mixlandschap is sprake van verweving van functies. In het mixlandschap is ruimte voor landbouw, landschapontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief is ruimte voor sociaal economische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is. De ontwikkeling moet ruimtelijk goed worden ingepast. Woningbouw moet zich primair ontwikkelen in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De ontwikkeling van woningbouw op voormalige agrarische bedrijven, maar ook op (nieuwe) landgoederen is tevens toegestaan.

*Bij vervangende woningbouw in het kader van het wijkersbeleid in het mixlandschap gaat de voorkeur uit naar clustering van bebouwing.*

### Schoonheid van de moderne landbouw

Binnen het ontwikkelingsperspectief moderne landbouw is ruimte voor schaalvergroting en verbreding van de landbouw.

*Vervangende woningbouw is in dit ontwikkelingsperspectief toegestaan, mits dit niet leidt tot beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande landbouw (bedrijven).*

Een vervangende burgerwoning wordt in dit ontwikkelingsperspectief alleen toegestaan wanneer deze de huidige agrarische bedrijven niet te veel belemmert in hun uitbreidingsmogelijkheden.

*Concreet betekent dit dat bij de nieuwe burgerwoning als afstand tot een agrarisch bedrijf, 1,5 maal de huidige milieucirkels van dat bedrijf moeten worden aanhouden. Hierdoor behoudt het agrarisch bedrijf uitbreidingsmogelijkheden.*

### Landbouwontwikkelingsgebied

In het landbouwontwikkelingsgebied is ruimte voor de ontwikkeling van intensieve veehouderij.

*Vervangende woningbouw is in het landbouwontwikkelingsgebied niet toegestaan.*

## **2.6 Landschapstypen**

Voor het wijkersbeleid zijn een zestal landschapstypen van belang. Onderstaand is hiervan een korte omschrijving opgenomen met (*cursief*) per type de mogelijkheden en randvoorwaarden voor een vervangende woning. De landschapstypen zijn op bijlage 2 aangegeven.

### Rivierlandschap, Oeverwallen en Komgronden

Dit landschap is een dynamisch landschap met samenhang tussen rivier, uiterwaarden, dijken, oeverwallen, komgronden en natuurlijk reliëf/rivierduinen. De verkaveling in dit landschap is gebaseerd op de richting van de rivier en de hoogteligging. Ontwikkelingen in het winterbed moeten bijdragen aan een dynamisch landschap van de hoofdgeul en nevengeulen en aan recreatieve toegankelijkheid.

*Vervangende woningbouw voor wijkers is in het winterbed niet toegestaan.*

Op de oeverwallen wordt gestreefd naar een mix van functies.

*Vervangende woningbouw voor wijkers is hier toegestaan, echter hier worden hoge eisen aan de landschappelijke inpassing gesteld.*

### Oude Hoevenlandschap

Het Oude Hoevenlandschap kenmerkt zich door de verspreide erven. Het open karakter van dit landschap moet worden behouden.

*Een vervangende woning voor wijkers kan gerealiseerd worden in aansluiting op bestaande bebouwing, open zichtlijnen in het landschap dienen hierbij behouden te worden. Binnen dit landschap worden hoge eisen gesteld aan landschappelijke inpassing.*

### Jonge heide- en broekontginningslandschap

Het Jonge heide- en broekontginningslandschap kenmerkt zich door relatief grote open ruimten, deels omzoomd door een boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld.

*Een vervangende woning voor wijkers is in dit landschap toegestaan, ontwikkelingen moeten bijdragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.*

### Essenlandschap

Het Essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, (voormalige) heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het open karakter van de essen moet worden behouden.

*Vervangende woningbouw voor wijkers in het Essenlandschap moet plaatsvinden in de flanken, in aansluiting op aanwezige bebouwingsstructuren. In het Essenlandschap worden hoge eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing.*

### Maten- en Flierenlandschap

Het Maten- en Flierenlandschap is een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten, heeft ontwikkeld. De openheid van dit landschap moet worden behouden. Het onbebouwde karakter van dit landschap moet in stand worden gehouden. De Maten, Flieren en beken hebben een beschermende bestemmingsregeling, gericht op het in stand houden van het onbebouwde karakter, de continuïteit van de beekloop, voldoende ruimte voor water en het lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen.

*Een vervangende woning voor wijkers is in dit landschap niet toegestaan.*

### Laagveen

Het laagveen is een open, laag en nat landschap. Dit landschap heeft een kenmerkende zonering van intensief gebruik langs de bewoonde randen en extensief gebruik naar het achterland.

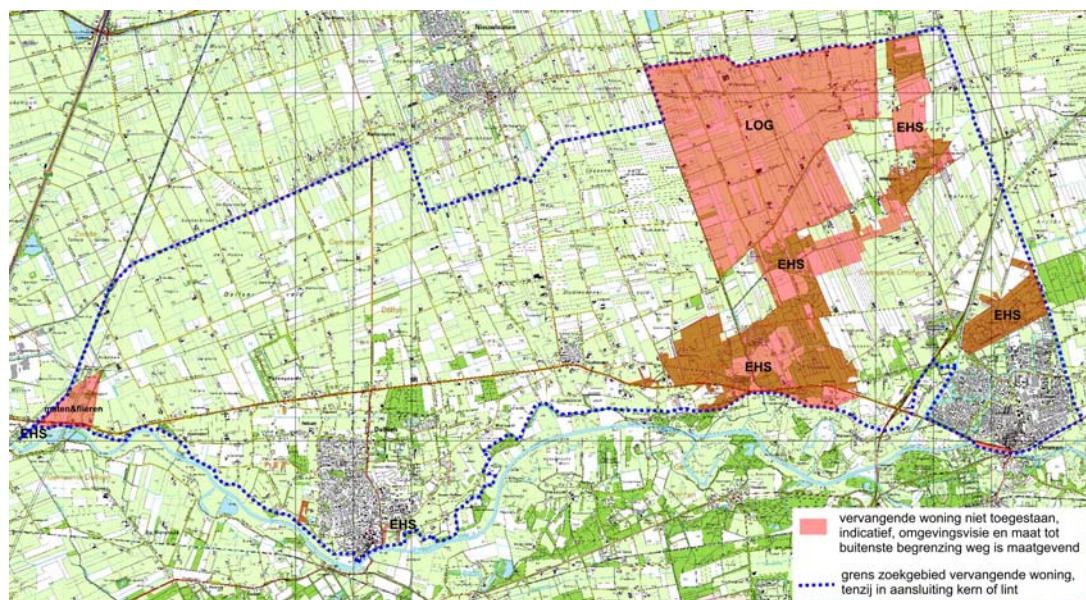
*Vervangende woningbouw in dit landschap is toegestaan indien wordt bijgedragen aan behoud en versterking van het lint als karakteristieke bebouwingsstructuur.*

In onderstaande matrix zijn samenvattend, voor de ontwikkelingsperspectieven en landschapstypen, de mogelijkheden en randvoorwaarden weergegeven om een vervangende woning te realiseren.

	<b>EHS</b>	<b>mixlandschap</b>	<b>schoonheid moderne landbouw</b>	<b>landbouw- ontwikkelings- gebied</b>
<b>rivier- landschap, oeverwallen, komgronden</b>	niet toegestaan	- in winterbed niet toegestaan - clustering bebouwing - op oeverwallen hoge eisen landschappelijke inpassing	- vervangende woning in winterbed niet toegestaan; - ja, mits geen beperking voor uitbreidings- mogelijkheden bestaande landbouwbedrijven - op oeverwallen hoge eisen landschappelijke inpassing	niet toegestaan
<b>oude hoeven- landschap</b>	niet toegestaan	- clustering bebouwing - in aansluiting op bestaande bebouwing - sparen open zichtlijnen - hoge eisen landschappelijke inpassing	- ja, mits geen beperking voor uitbreidings- mogelijkheden bestaande landbouwbedrijven - in aansluiting op bestaande bebouwing - sparen open zichtlijnen - hoge eisen landschappelijke inpassing	niet toegestaan
<b>jonge heide- en broek- ontginnings- landschap</b>	niet toegestaan	- clustering bebouwing - bijdragen aan behoud en versterking dragende lineaire structureren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen	- ja, mits geen beperking voor uitbreidings- mogelijkheden bestaande landbouwbedrijven - bijdragen aan behoud en versterking dragende lineaire structureren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen	niet toegestaan

	EHS	mixlandschap	schoonheid moderne landbouw	landbouw-ontwikkelingsgebied
<b>essen-landschap</b>	niet toegestaan	- alleen in de flanken - clustering bebouwing - aansluiting op aanwezige bebouwingsstructuren - hoge eisen landschappelijke inpassing	- ja, mits geen beperking voor uitbreidingsmogelijkheden bestaande landbouwbedrijven - alleen in de flanken - aansluiting op aanwezige bebouwingsstructuren - hoge eisen landschappelijke inpassing	niet toegestaan
<b>maten- en flieren-landschap</b>	niet toegestaan	niet toegestaan	niet toegestaan	niet toegestaan
<b>laagveen</b>	niet toegestaan	- ja, mits versterking lint - clustering bebouwing	- ja, mits geen beperking voor uitbreidingsmogelijkheden bestaande landbouwbedrijven - versterking van het lint	niet toegestaan

In bijlage 3 zijn de uitsluitingsgebieden opgenomen.



Uitgesloten gebieden zijn in rood weergegeven. De in beginsel te vrijwaren geluidzones langs de N 340 (75 m aan elke kant), de N48 (100 m aan elk kant) en de N36 (75 meter aan elke kant) zijn niet op de kaart aangegeven.



## 3 *Specifiek beleid*

### 3.1 *Bedrijfswoningen*

Een bedrijfswoning is een woning die in het vigerende bestemmingsplan als bedrijfswoning is bestemd en ook als zodanig feitelijk in gebruik is\*. Bedrijfswoningen zijn gekoppeld aan het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten op hetzelfde perceel, dit is meestal een agrarisch bedrijf, maar kan ook een mechanisatiebedrijf of een ander soort bedrijf zijn.

Voor bedrijfswoningen gelden de algemene bepalingen van hoofdstuk 2 daarnaast geldt dat de vervangende bebouwing moet plaatsvinden in aansluiting op het bestaande erf, in overeenstemming met de gebiedskenmerken. De vervangende bedrijfswoning moet in samenhang met de overige bebouwing op het erf worden gesitueerd waarbij bij de inpassing rekening wordt gehouden met de omgevingsvisie en wettelijke eisen.

Als het gehele bedrijf, inclusief de bedrijfsgebouwen, moet wijken dan krijgt de bedrijfswoning een plaats op de nieuwe locatie van het bedrijf. Bedrijfsverplaatsing komt slechts in een enkel geval voor. Deze nota wijkersbeleid gaat niet over het beleid bij (incidentele) hervestiging van bedrijven. Provincie, gemeente en betrokkene zoeken hiervoor een oplossing op maat.

### 3.2 *Recreatiewoningen*

Een recreatiewoning is een woning die in het vigerende bestemmingsplan als -voor niet permanente bewoning- is bestemd.

Recreatiewoningen met een gedoogbeschikking gekoppeld aan de woning (objectgebonden) worden in het Wijkersbeleid gelijk gesteld aan een burgerwoning. De bepalingen voor burgerwoningen in het wijkersbeleid zijn voor deze recreatiewoningen van toepassing.

Voor recreatiewoningen met een persoonsgebonden gedoogbeschikking is het wijkersbeleid niet van toepassing. Dan is herbouw als recreatiewoning aan de orde. Dit komt naar verwachting niet of slechts in een enkel geval voor. Deze nota wijkersbeleid gaat niet over de (incidentele) herbouw van een recreatiewoning. Provincie, gemeente en betrokkene zoeken hiervoor een oplossing op maat.

### 3.3 *Rood voor Rood, en voormalige agrarische bebouwing*

De regeling 'Rood voor Rood' is een regeling waarbij landschapontsierende bedrijfsgebouwen worden gesloopt en het landschap moet worden verbeterd. Als compensatie voor de kosten wordt door de gemeente, –onder nadere voorwaarden- een bouwkaavel voor een woning toegekend. Gemeenten hebben elk een specifiek Rood-voor-Rood beleid waar rekening mee moet worden gehouden.

---

\* Indien de bedrijfswoning feitelijk niet meer in gebruik is als bedrijfswoning maar als burgerwoning dan gelden de bepalingen voor een burgerwoning uit het wijkersbeleid.

Als de gemeente reeds een overeenkomst met de huidige eigenaar heeft gesloten maar de extra woning kan door de ontwikkeling N340/N48 niet meer op de in de overeenkomst opgenomen locatie gerealiseerd worden dan kan deze woning ook op een nieuwe locatie worden gebouwd, mits die locatie voldoet aan de randvoorwaarden als opgenomen in hoofdstuk 2.

Ook geldt per gemeente een specifiek beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB-beleid). Er zijn in de gemeente Ommen situaties waarin op het huidige erf van een wijker voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is die volgens het bestemmingsplan onder randvoorwaarden, in ruil voor afbraak van aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen, vervangen mag worden. Door middel van maatwerk zal in de bestemmingsplanwijziging voor de nieuwe woonlocatie rekening worden gehouden met het VAB-beleid van de betreffende gemeente en kan herbouw plaatsvinden van (een deel van) de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de oude locatie.

### **3.4 *Hardheidsclausule***

Het wijkersbeleid als opgenomen in deze notitie is bedoeld om zoveel mogelijk een gelijke benadering van gelijke gevallen te bevorderen. Maar er zal tegelijkertijd sprake blijven van maatwerk. Allerlei situaties kunnen voorkomen, die nu niet allemaal te voorzien en te beschrijven zijn. Dan zal gehandeld moeten worden in de geest van deze notitie en waar nodig transparant en gemotiveerd afgeweken kunnen worden.

## Bijlage 1 Begrenzing wijkersbeleid



\*Vervangende woningbouw in aansluiting op dorpsranden en lintbebouwing, conform paragraaf 2.2, is toegestaan binnen de hele gemeente Dalfsen respectievelijk de hele gemeente Ommen. De afgebeelde grenzen zijn hiervoor niet van toepassing.

# Bijlage 2 Kaarten omgevingsvisie

## Kaart Ontwikkelingsperspectieven



### Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel

aanduidingen

groene omgeving	
1. realiseren groene en blauwe hoofdstructuur	aanvullende structuur van natuurgebieden
zoekgebied ENS	zoekgebied robuuste verbindingzone
zoekgebied ecologische verbindingzone	zoekgebied ecologische verbindingzone
zontru en herkenbaar watersysteem	zontru en herkenbaar watersysteem
2. buitengebied accent productie	
schoneheid van de moderne landbouw	landbouwontwikkelingsgebied
3. buitengebied accent veerkrachtige gebruikruimte	
mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buren	mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buren
bijzondere gebiedscondities benutten:	
gebied met landgoederen	gebied met landgoederen

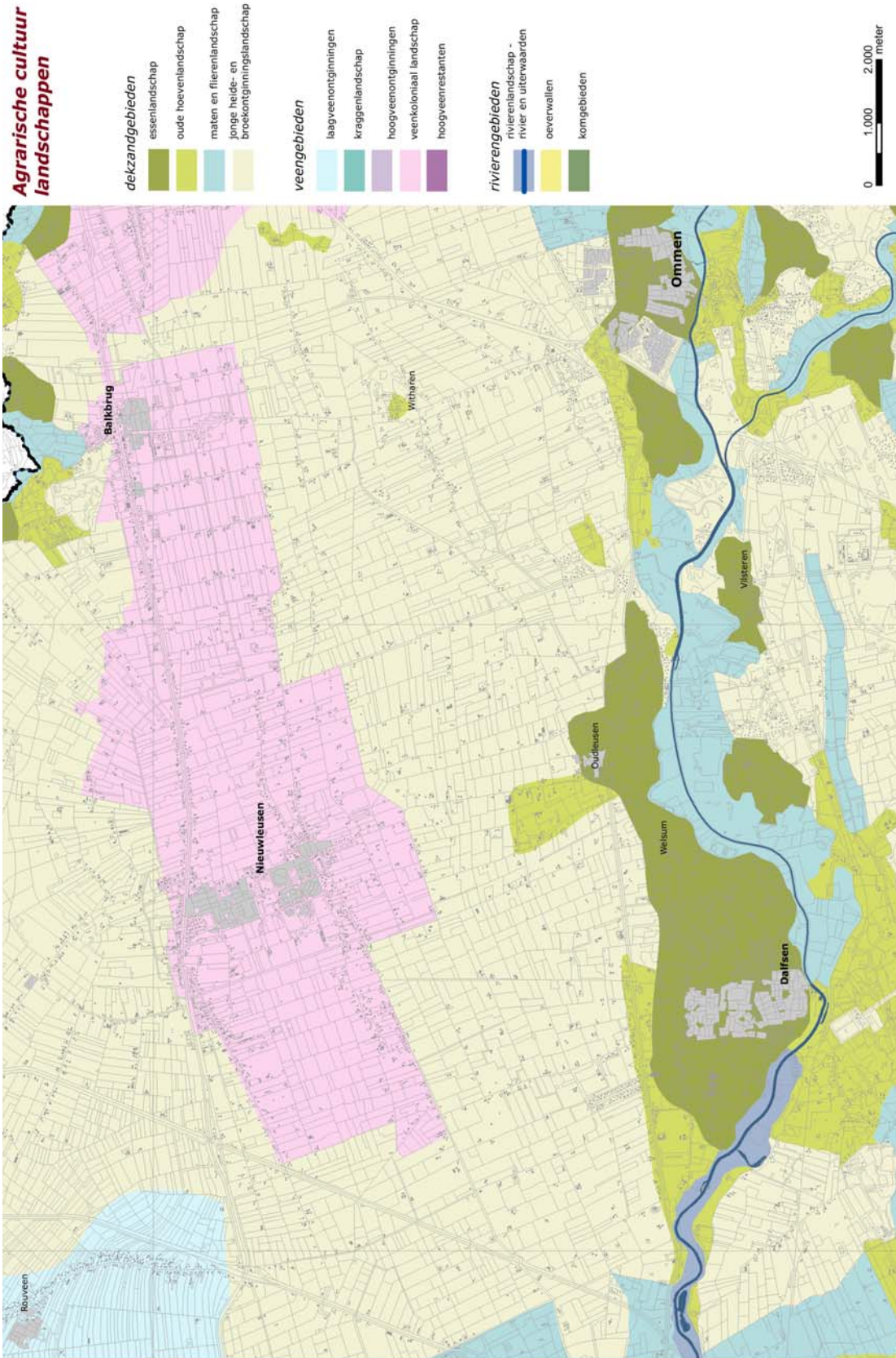
### stedelijke omgeving

4. steden als motor	5. dorpen en kernen als veerkrachtige leefmilieu
breed spectrum woon-, werk- en milieu	historische kern, binnenstad
woonwijk	woonwijk
geplande woonwijk	geplande woonwijk
bedrijventeren	bedrijventeren
gepland bedrijventeren	gepland bedrijventeren
plattelandsbouw	plattelandsbouw
6. hoofdinfrastructuur: vlot en veilig	
autosnelweg en op- en afrit	autosnelweg en op- en afrit
autoweg	autoweg
spoor	spoor
vaarweg	vaarweg
gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente	gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente
regionaal overslagpunt	regionaal overslagpunt
kanonieke fietsenwiel	kanonieke fietsenwiel
bijzondere gebiedscondities benutten:	
stadskerngebied	stadskerngebied
kenniscentrum	kenniscentrum
stadus	stadus
stationsgebied	stationsgebied

### overige gebiedsaanduidingen

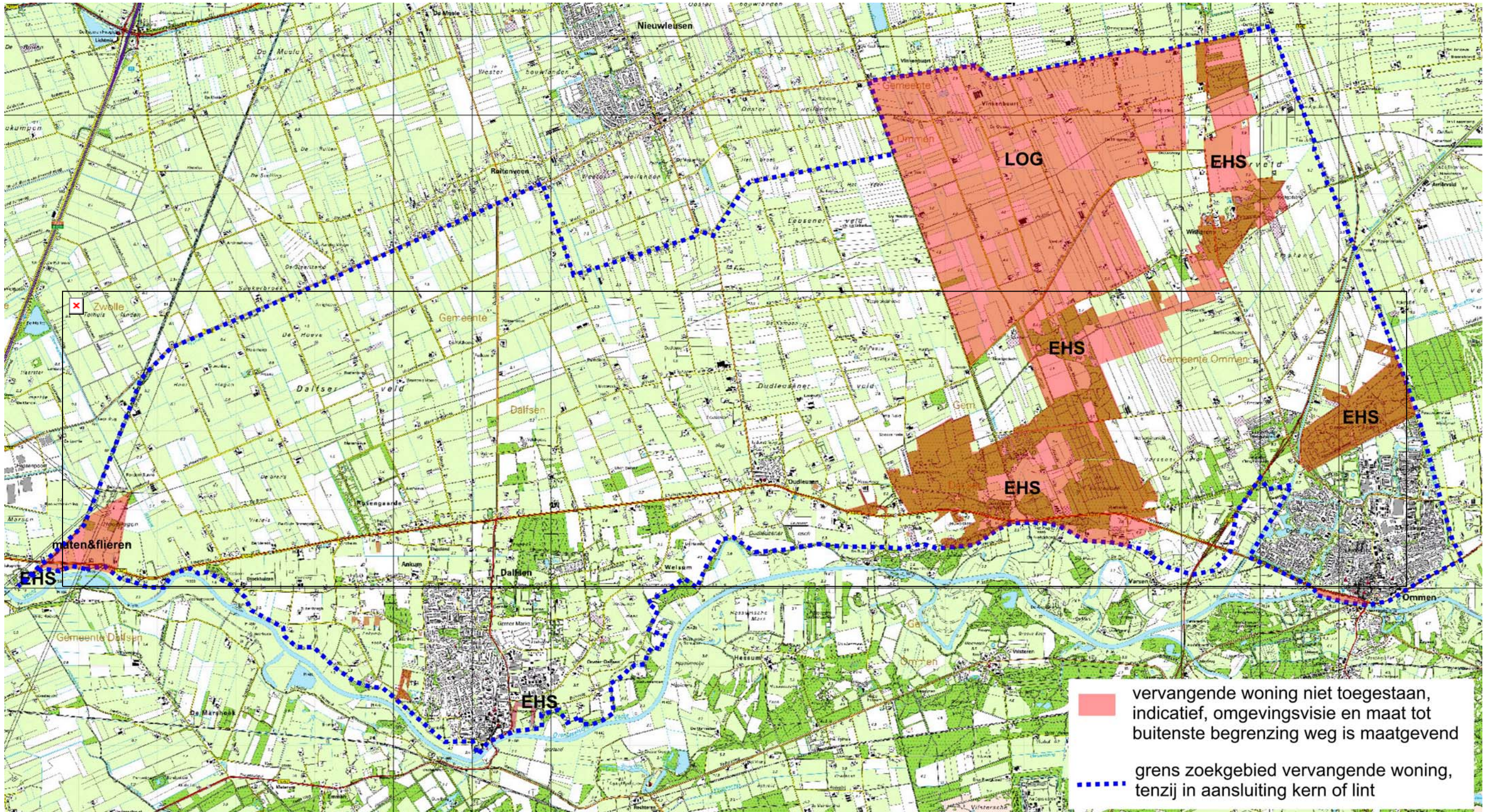
Nationaal Landschap	Nationaal Landschap
kanoniek zoekgebied windenergie	kanoniek zoekgebied windenergie
buitengebied, deeldeel of veeweidegebied	buitengebied, deeldeel of veeweidegebied
primaire watergebied of waterbergingsgebied	primaire watergebied of waterbergingsgebied
drinkwaterwinning	drinkwaterwinning
Beeldinformatie juli 2008 4108295271	Beeldinformatie juli 2008 4108295271
0 10km	0 10km
provincie Overijssel	provincie Overijssel

# Kaart Landschapstypen

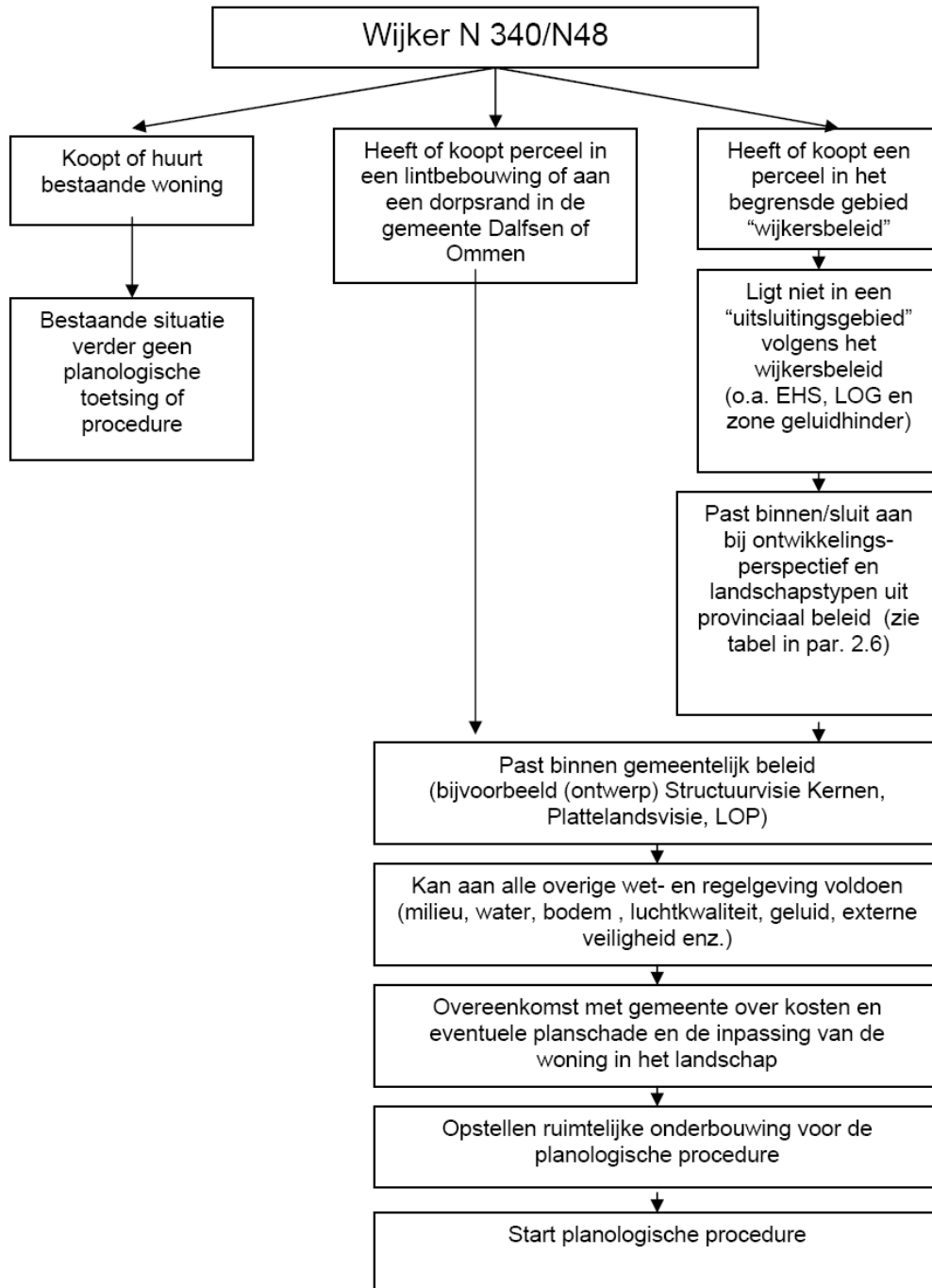


## Bijlage 3 Kaart uitsluitingsgebieden

De in beginsel te vrijwaren geluidzones langs de N 340 (75 m aan elke kant), de N48 (100 m aan elk kant) en de N36 (75 meter aan elke kant) zijn niet op de kaart aangegeven.



## Schema Wijkersbeleid



## **Bijlage 2 Advies ervenconsulent**



# H E T O V E R S T I C H T



Gemeente Dalfsen  
t.a.v. mevrouw L. van Dam  
Postbus 35  
7720 AA Dalfsen

Ingekomen gemeente Dalfsen					
Datum: .....					
Nr:	7890	Ontvangstbev.	n		
Afdeling	B&W-og				
B & W datum:					
	B	W	W	W	S
...					
Bespreken					
Akkoord					
B & W besluit:					Raad

Zwolle, 8 juni 2011  
Kenmerk: 011 1641 DS

**Betreft: Hofmansteeg ongenummerd, Welsum, gemeente Dalfsen**  
**Inlichtingen bij: mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank van Herel of mevrouw ir. A. Coops**

Geachte mevrouw van Dam,

U vroeg de ervenconsulent van Het Oversticht een advies uit te brengen over de Hofmansteeg ongenummerd te Welsum.

Bijgevoegd advies is mede gebaseerd op het beleid en de criteria uit de welstandsnota, maar is geen formeel welstandsadvies. Het plan dient bij definitieve bouwaanvraag dan ook alsnog door de welstandsc commissie te worden beoordeeld.

## Conclusie

**Het gebied leent zich voor de uitplaatsing van een erf met een 'agrarische uitstraling'. De huidige toegang kan gebruikt worden.**

Bijgevoegd vindt u een toelichting op het advies.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,

drs. ing. D.H. Baalman, directeur  
Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teamleider



## **Ervenconsulentadvies 1641 DS: Hofmansteeg ongenummerd, Welsum, Dalfsen**

Datum : 7 juni 2011

Kader : uitplaatsing

Fase : initiatief

### **Opgave**

Vanwege de verbreding van de N340 zal het huidige erf van de familie worden verwijderd. De gemeente is een locatie aan de Hofmansteeg, perceel ongenummerd, overeen gekomen.

De gemeente vraagt de ervenconsulent te adviseren over de inpassing van het nieuwe erf op deze locatie. In mei heeft een veldbezoek plaatsgevonden met mevrouw L. van Dam. Bij het opstellen van dit advies is ook contact gelegd met Landschap Overijssel, de heer R. Pater.

#### *Landschapsbeleid*

##### *Provinciaal omgevingsvisie*

Het erf is gelegen in het essenlandschap. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de rand van de es, een groene 'mantel' en het fijnmazige landschappelijk raamwerk. Ontwikkelingen op de erven dragen bij aan de versterking van de structuur en volumematen. Het behoud in het onderscheid van een voor- en achtererf en een koppeling aan het landschap (ruimtelijk en waar mogelijk functioneel) is een voorwaarde.

#### *Gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan*

Het erf is gelegen in het kleinschalige essen/kampen landschap langs de Vecht. De ontwikkeling is gericht op het versterken van de kleinschaligheid van het landschap, het versterken van de esrand en de karakteristiek van de structuur van de erven.

### **Advies**

#### *Huidige situatie*

##### **Landschap en erfensemble**

De locatie is gelegen in een besloten landschap. De erven liggen verspreid langs de weg, de bebouwing geclusterd. De erven bestaan uit een afwisseling van hoofd- en bijgebouwen. De erven hebben een agrarische uitstraling.

Het erfbos ten westen, de singels en de steilrand zijn landschappelijk waardevol. Als ook de open ruimte tussen deze houtopstanden.

##### **Erfensemble en gebouwen**

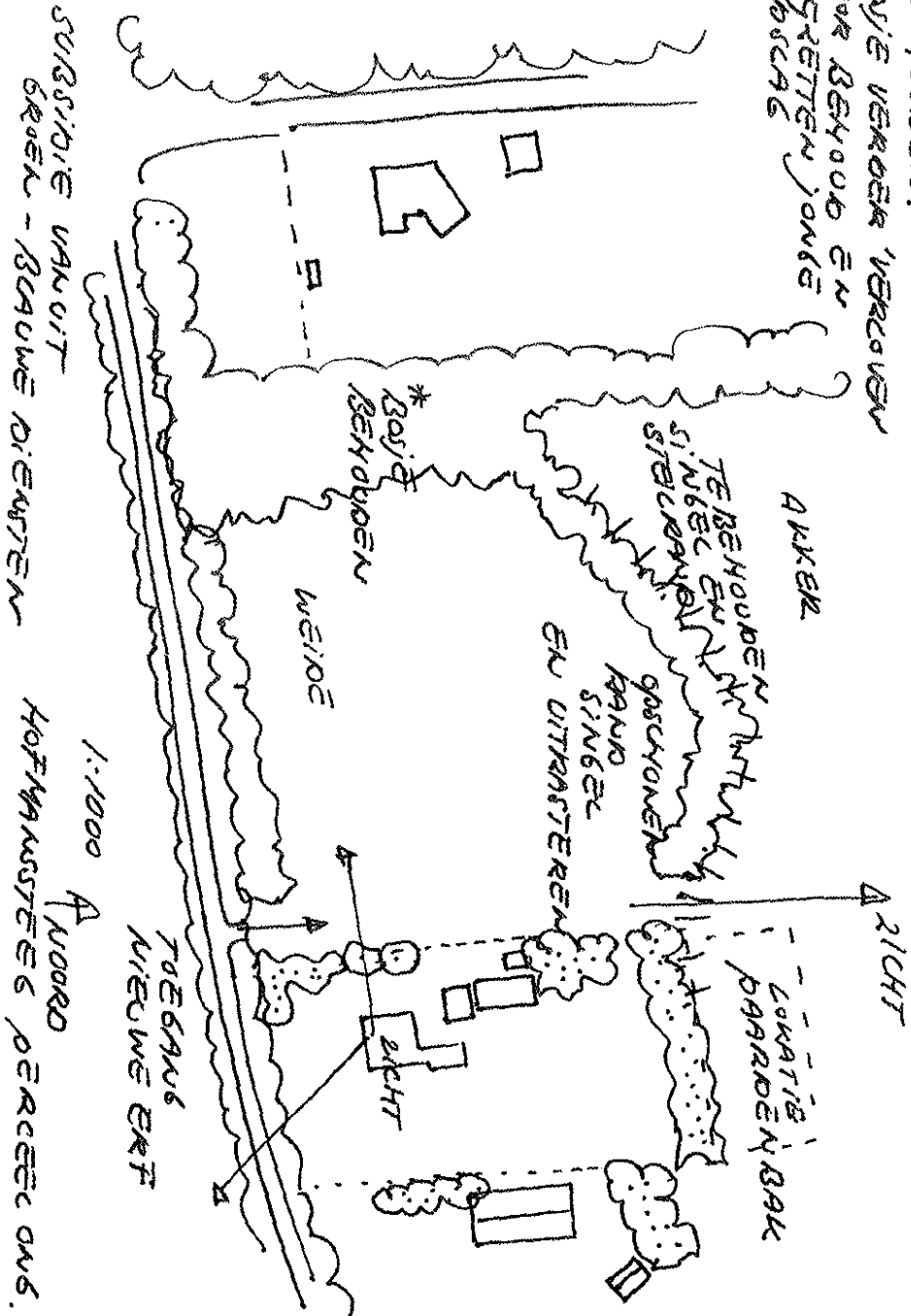
#### *Advies*

Bij de ontwikkeling van het erf is het van belang de karakteristieken van het landschap te behouden en het erf een 'agrarische uitstraling' te geven. Wij stellen als voorwaarden:

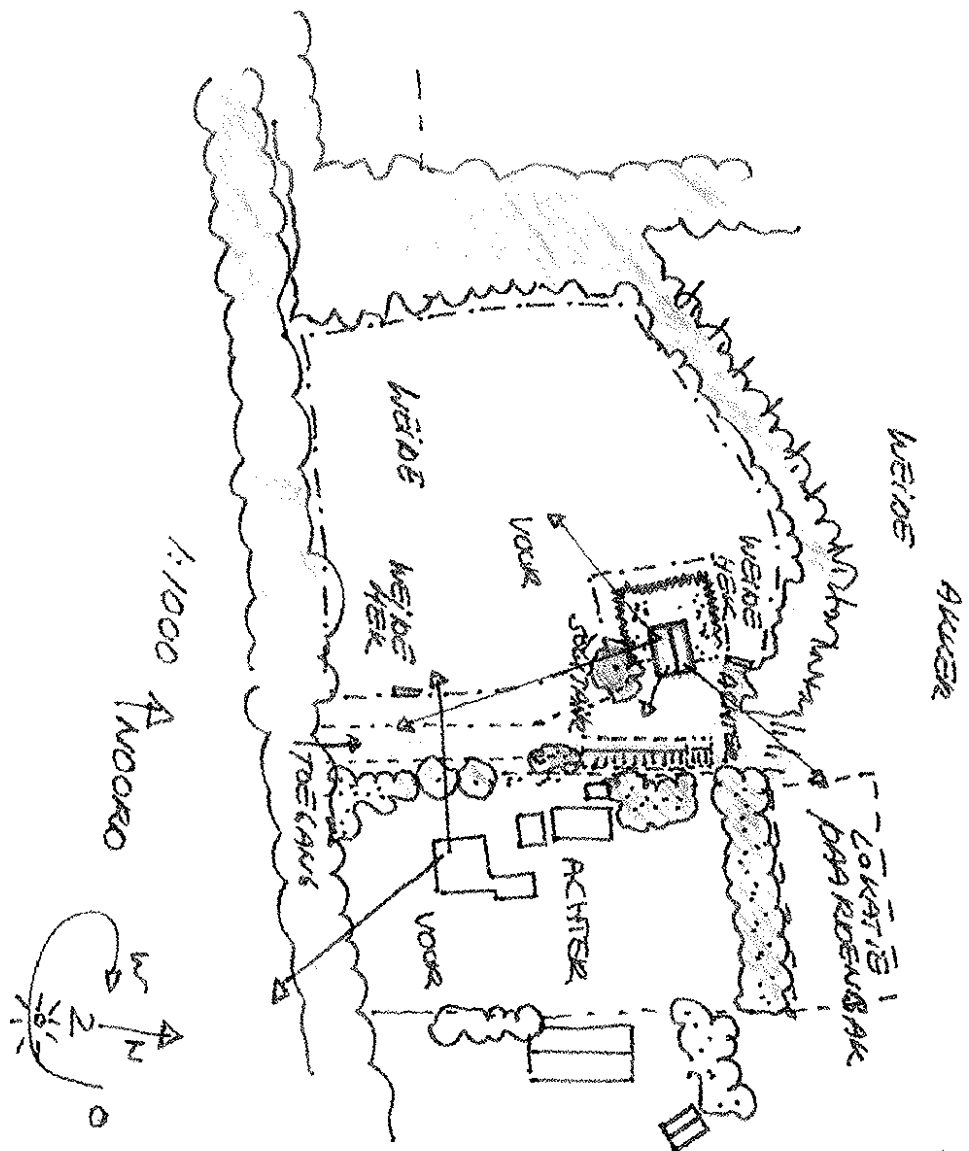
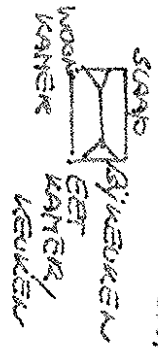
- Behoud van de open ruimte, positie van erf in de noordoostzijde, te bereiken vanaf de huidige toegang. Bij voorkeur een halfverharding van de toegangsweg of een bestrating met een bescheiden kleurstelling, opgaand in het landschap.
- Behoud van de steilrand aan de noordzijde.
- Behoud van de singel aan de noordzijde van het perceel, opschonen opslag en uitrasteren van de singel.
- Behoud van het erfbos. Behoud van monumentale dennen, andere dennen kunnen verwijderd worden. Er is al een nieuwe laag met struiken en bomen ontstaan (loofhout). Het bosje kan zich zo zelf herstellen, eventueel aanplant van enkele struiken in het bosje. Vanwege de waarde van het bosje is het niet wenselijk een toegang te maken naar het erf. Bovendien zou dit te veel een 'landgoed' uitstraling geven terwijl een 'agrarische' uitstraling gewenst is.
- Een haag of eenvoudig hekwerk om de tuin als afscheiding van de weide.
- Een solitair ten zuiden als zonwering.
- Weide rondom het erf, afgezet met gekloofde palen met draad.
- Weidehek(ken) als toegang naar de weide.
- Doelmatige verlichting, bij voorkeur dicht bij de grond langs het toegangspad, of tegen de gevel (met sensor).

ENKELĖ  
 \* BEROBRODZEMĖ  
 BEMEN IN RYJĖ  
 BEHOUDEN.

Ryjs VERKEER VERLOVEN  
 DOOR BEHOUD EN  
 VERSTETTEN JONGE  
 VROSCAS



# MEDELINGS WOKING



- WOOD 250 m<sup>3</sup> (7.9 x 2)
- RIJENBEREKEN 100 m<sup>2</sup>
- MAX 30 m<sup>2</sup> (6 x 20)
- WYF 490
- ROOK

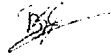
## **Bijlage 3 Archeologisch onderzoek**



**Archeologisch karterend  
booronderzoek Hofmanssteeg te  
Dalfsen, gemeente Dalfsen (OV)**

opdrachtgever	de heer A.B.C. van Riele
datum	10 januari 2012
projectleider	de heer G.J. de Roller
projectnummer	92096111
status	concept
ISSN-nummer	1875-5313
MUG-publicatie	2012-4



MUG-projectnummer	92096111
Opdrachtgever	de heer A.B.C. van Riele
MUG-publicatie	2012-4
Bevoegd gezag	gemeente Dalfsen
Beheer en plaats documentatie	MUG Ingenieursbureau b.v.
Onderzoek meldingsnummer booronderzoek	50050
Tekst	de heer drs. ing. G.J. de Roller
Afbeeldingen	de heer M. Hospers
Redactie	mevrouw M. Winterman
Status	concept
Autorisatie	de heer drs. B. Bijl 
Uitgegeven door	MUG Ingenieursbureau b.v. Postbus 136 9350 AC Leek
Datum	10 januari 2012
ISSN	1875-5313



## INHOUDSOPGAVE

<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1 Algemeen	2
1.2 Ligging van het onderzoeksgebied	2
1.3 Bekende archeologische gegevens	3
1.4 Doel van het karterend onderzoek	3
1.5 Werkwijze karterend booronderzoek	3
<b>2 Resultaten karterend booronderzoek</b>	<b>4</b>
<b>3 Conclusie en aanbeveling</b>	<b>5</b>
3.1 Conclusie	5
3.2 Aanbeveling	5
<b>4 Literatuur</b>	<b>6</b>

## BIJLAGEN

Bijlage 1 Overzicht van de onderzoekslocatie, boorpuntenkaart

## Samenvatting

Aanleiding tot het hier beschreven karterend archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) zijn de bouwplannen van de heer A.B.C. van Riele voor de onderzochte percelen aan Hofmanssteeg 1 te Dalfsen. Omdat deze plannen met bodemversturende ingrepen gepaard gaan, is een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek wordt uitgevoerd conform de Wet op de archeologische monumentenzorg. De heer A.B.C. van Riele heeft MUG Ingenieursbureau, afdeling Archeologie, opdracht gegeven het IVO uit te voeren.

Het huidige onderzoek is een vervolg op het eerder door MUG Ingenieursbureau uitgevoerde verkennend bureau- en booronderzoek. Hierbij is aanbevolen een karterend booronderzoek uit te voeren op een deel van het onderzoeksgebied; dit advies is overgenomen door het bevoegd gezag. Het hier beschreven karterend booronderzoek is uitgevoerd op 4 januari 2012. Tijdens het karterend onderzoek is de basis van het esdek en de daaronder liggende BC-horizont bemonsterd. De bodemmonsters zijn gezeefd over een zeef met een maaswijdte van 4 mm. Uit bestudering van de zeefresiduen blijkt dat de boringen 2 en 6 geen archeologische indicatoren bevatten. De overige boringen bevatten enkele kleine stukjes houtskool. In boring 7 is het meeste houtskool aanwezig. Houtskool is een archeologische indicator, maar kan ook op natuurlijke wijze ontstaan. Als houtskool samen met andere archeologische indicatoren voorkomt, versterkt het de waarde van deze indicatoren. Bij het hier uitgevoerde onderzoek komt houtskool in vrijwel alle boringen in lage aantallen voor. Dit wijst eerder op een brand die het hele gebied beïnvloedde dan op een lokale menselijke activiteit, zoals een kampvuur. Daarom is de houtskool geïnterpreteerd als van natuurlijke oorsprong en is er geen sprake van een vindplaats.

Aangezien er alleen houtskool is aangetroffen dat mogelijk van natuurlijke oorsprong is en andere indicatoren ontbreken, wordt door ons aanbevolen geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Het betreft een aanbeveling. Het selectiebesluit is te allen tijde voorbehouden aan het bevoegd gezag, gemeente Dalfsen en diens archeologisch adviseur.

Mocht men tijdens de uitvoering van het grondwerk onverhoopt alsnog op archeologische resten stuiten, dan dient de bevoegde overheid, gemeente Dalfsen, hiervan meteen op de hoogte gebracht te worden.

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Aanleiding tot het hier beschreven karterend archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) zijn de bouwplannen van de heer A.B.C. van Riele voor de onderzochte percelen aan Hofmanssteeg 1 te Dalfsen. Omdat deze plannen met bodemversturende ingrepen gepaard gaan, is een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek wordt uitgevoerd conform de Wet op de archeologische monumentenzorg. De heer A.B.C. van Riele heeft MUG Ingenieursbureau, afdeling Archeologie, opdracht gegeven het IVO uit te voeren.

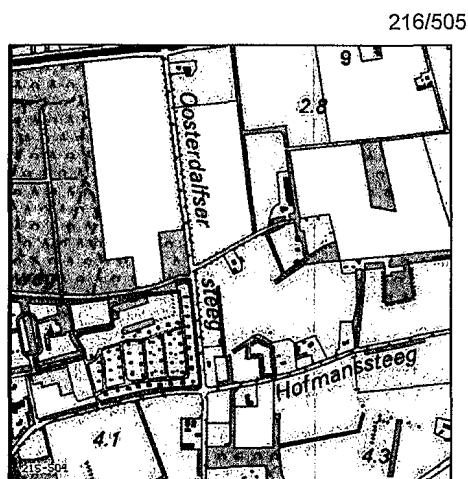
Het onderhavige onderzoek is een vervolg op het eerder door MUG Ingenieursbureau uitgevoerde verkennend bureau- en booronderzoek (Spoelstra, 2011). Hierbij is aanbevolen een karterend booronderzoek uit te voeren op een deel van het onderzoeksgebied. Het hier beschreven karterend booronderzoek is op 4 januari 2012 uitgevoerd door de heer G.J. de Roller conform de eisen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 3.2 en de richtlijnen van provincie Overijssel.

Tabel 1.1 Overzicht van de objectgegevens

Objectgegevens	
Provincie	Overijssel
Gemeente	Dalfsen
Plaats	Dalfsen
Toponiem	Hofmanssteeg
Kaartblad	21H
Coördinaten	215557/504334 N 215596/504286 O 215541/504258 Z 215538/504299 W
Grondsoort	zand
Geomorfologie	dekzandrug, al dan niet met oud bouwlanddek (4K14)

## 1.2 Ligging van het onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied ligt nabij het buurtschap Welsum in de gemeente Dalfsen. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Hofmanssteeg en ligt direct ten westen van Hofmanssteeg 1. De totale oppervlakte is circa 0,2 ha (zie afbeelding 1).



215/504

Afbeelding 1. Topografische kaart met in het rood het onderzoeksgebied  
(bron: Topografische Dienst Nederland)

### 1.3 Bekende archeologische gegevens

Uit het eerder uitgevoerde bureau- en booronderzoek (Spoelstra, 2011) blijkt dat het plangebied op de noordelijke uitloper van een dekzandrug ligt. Het bodemprofiel bestaat uit podzolbodems met een esdek. Indien een intact bodemprofiel aanwezig is, geldt een hoge verwachting ten aanzien van vindplaatsen uit de periode paleolithicum tot en met nieuwe tijd. Omdat in het plangebied ruilverkavelingen hebben plaatsgevonden waarbij de bodem onder andere plaatselijk is geëgaliseerd, werd bij het bureauonderzoek uitgegaan van een hoge mate van verstoring.

Uit het verkennend booronderzoek, waarbij elf boringen zijn verricht, blijkt dat er in het centrale gedeelte van het plangebied sprake is van grotendeels intacte podzolbodems. In het noordelijke gedeelte van het plangebied is sprake van een verstoord bodemprofiel. Voor het deel van het plangebied met de intacte bodems is een vervolgonderzoek aanbevolen. Omdat de uiteindelijke bodemingrepen zich tot het noordelijke en oostelijke deel van het onderzoeksgebied beperken, wordt in dit gebied het vervolgonderzoek uitgevoerd.

### 1.4 Doel van het karterend onderzoek

Het karterend veldonderzoek heeft als doel na te gaan of er daadwerkelijk sprake is van archeologische indicatoren en eventuele vindplaatsen en het toetsen van het verwachtingsmodel uit het verkennend onderzoek. Daarbij dienen de volgende vragen te worden beantwoord.

Vraag 1: Zijn er archeologische indicatoren aanwezig, en zo ja, wat is de aard, datering en horizontale en verticale spreiding hiervan? Is de bodemopbouw intact en hoe ziet die eruit?

Vraag 2: Uit welke periode/perioden dateren deze indicatoren?

Vraag 3: Is er sprake van een archeologische vindplaats?

Vraag 4: Zijn er vervolgstappen noodzakelijk?

### 1.5 Werkwijze karterend booronderzoek

Voor het karterend booronderzoek is conform de richtlijn van provincie Overijssel een boordichtheid van 21 boringen per hectare noodzakelijk. Hierbij geldt een minimum van zes boringen voor oppervlakten kleiner dan 1 ha. Binnen het onderzoeksgebied van circa 0,2 ha zijn in totaal zeven boringen gezet. De boringen zijn in raaien gezet, waarbij de boorafstand circa 25 m bedraagt. Ook de afstand tussen de raaien is circa 25 m. Voor het boren is gebruikgemaakt van een edelmanboor met een diameter van 15 cm.

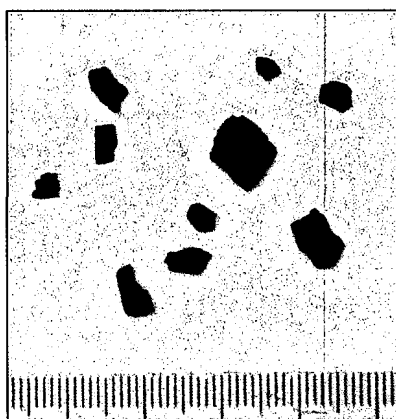
De boorkernen zijn uitgelegd, waarbij de intacte bodemlagen zijn bemonsterd. Na afloop van het veldwerk zijn de grondmonsters binnen gezeefd over een zeef met een maaswijdte van 3 mm. De zeefresiduen zijn bestudeerd op het voorkomen van archeologische indicatoren, zoals: aardewerkscherven, vuursteen, bot, houtskool, fosfaat, verbrand leem en natuursteen. De boorpunten zijn met behulp van een meetlint ingemeten. Naast het boren is een oppervlaktekartering uitgevoerd, waarbij ontsluitingen, zoals slootkanten en molshopen, zijn geïnspecteerd op het voorkomen van archeologische resten.

Van de boringen zijn de monsterdiepte en de bijbehorende bodemhorizont beschreven. Van de boringen zijn geen boorbeschrijvingen gemaakt, omdat dit al in het verkennend booronderzoek is gedaan (zie Spoelstra, 2011).

## 2 Resultaten karterend booronderzoek

In totaal zijn er zeven boringen in het onderzoeksgebied gezet. De bodemopbouw bestaat uit een esdek met hieronder het dekzand. In de boringen was in de top van het dekzand een dunne BC-horizont aanwezig. De basis van het esdek en de BC-horizont zijn bemonsterd. De bemonsterde grond is na afloop van het veldwerk binnen met water gezeefd over een zeef met een maaswijdte van 3 mm. De zeefresiduen zijn na droging bestudeerd.

Tabel 2.1 geeft een overzicht van de in de zeefresiduen aangetroffen archeologische indicatoren. De boringen 2 en 6 bevatten geen archeologisch indicatoren. De overige boringen bevatten enkele kleine stukjes houtskool. In boring 7 is het meeste houtskool aanwezig.



Afbeelding 2. Houtskoolfragmenten uit boring 7

De houtskool is een archeologische indicator, maar kan ook op natuurlijke wijze ontstaan. Als houtskool samen met andere archeologische indicatoren voorkomt, versterkt het de waarde van deze indicatoren. Als de houtskool in hoge concentraties voorkomt in een enkele boring, kan dit wijzen op een aangeboorde haard(kuil). Bij het hier uitgevoerde onderzoek komt de houtskool in vrijwel alle boringen voor. Het gaat hierbij om enkele fragmenten. Dit wijst eerder op een brand die het hele gebied beïnvloedde dan op een lokale menselijke activiteit, zoals een kampvuur. Daarom is de houtskool geïnterpreteerd als van natuurlijke oorsprong en is er geen sprake van een vindplaats.

Tabel 2.1 Inhoud van de zeefresiduen

Boring	Bovenkant	Onderkant	Lithologie	Hoofdkleur	Bijkleur	Opmerking
1	70	100	Zs1h2 mf	zwart	grijs	basis esdek, houtskool
2	50	70	Zs1h2 mf	zwart	grijs	basis esdek, leeg
3	50	70	Zs1h2 mf	zwart	grijs	basis esdek, houtskool
4	50	70	Zs1h1 mf	grijs	zwart	basis esdek, houtskool
5	40	80	Zs1h2 mf	zwart	grijs	basis esdek, houtskool
6	40	60	Zs1h2 mf	zwart	grijs	basis esdek, leeg
7	40	70	Zs1h2 mf	zwart	grijs	basis esdek, houtskool

### 3 Conclusie en aanbeveling

#### 3.1 Conclusie

Uit het uitgevoerde karterende booronderzoek blijkt dat in de basis van het esdek in vrijwel alle boringen fragmenten houtskool aanwezig zijn. Houtskool is geen eenduidige archeologische indicator, omdat het ook van natuurlijke oorsprong kan zijn. Wegens het voorkomen van houtskool in kleine hoeveelheden en verspreid over het hele onderzoeksgebied moet het in dit geval als van natuurlijke oorsprong geïnterpreteerd worden.

De vragen uit de inleiding kunnen als volgt beantwoord worden.

Vraag 1: Zijn er archeologische indicatoren aanwezig, en zo ja, wat is de aard, datering en horizontale en verticale spreiding hiervan? Is de bodemopbouw intact en hoe ziet die eruit?

*In de zeefresiduen is houtskool aanwezig. Het komt in vrijwel alle boringen in kleine aantallen voor. Andere indicatoren ontbreken. Daarom is de hier aangetroffen houtskool geïnterpreteerd als van natuurlijke oorsprong.*

Vraag 2: Uit welke periode/perioden dateren deze indicatoren?

*De houtskool is alleen door middel van C14 te dateren.*

Vraag 3: Is er sprake van een archeologische vindplaats?

*Er is geen sprake van een archeologische vindplaats.*

Vraag 4: Zijn er vervolgstappen noodzakelijk?

*Er wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.*

#### 3.2 Aanbeveling

Aangezien er alleen houtskool is aangetroffen dat waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong is en andere indicatoren ontbreken, wordt door ons aanbevolen geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Het betreft een aanbeveling. Het selectiebesluit is te allen tijde voorbehouden aan het bevoegd gezag, gemeente Dalfsen en diens archeologisch adviseur.

Mocht men tijdens de uitvoering van het grondwerk onverhoopt alsnog op archeologische resten stuiten, dan dient de bevoegde overheid, gemeente Dalfsen<sup>1</sup>, hiervan meteen op de hoogte gebracht te worden.

---

<sup>1</sup> Gemeente Dalfsen, ter attentie van de heer H. Lammertsen, Postbus 35, 7720 AA Dalfsen, tel. (0529) 48 82 22

## 4 Literatuur

Ten behoeve van deze archeologische rapportage is de volgende literatuur geraadpleegd:

- Spoelstra, A. 2011. Archeologisch bureau-booronderzoek Hofmanssteeg te Dalfsen. Gemeente Dalfsen (OV). MUG-Publicatie 2011-52. Leek.

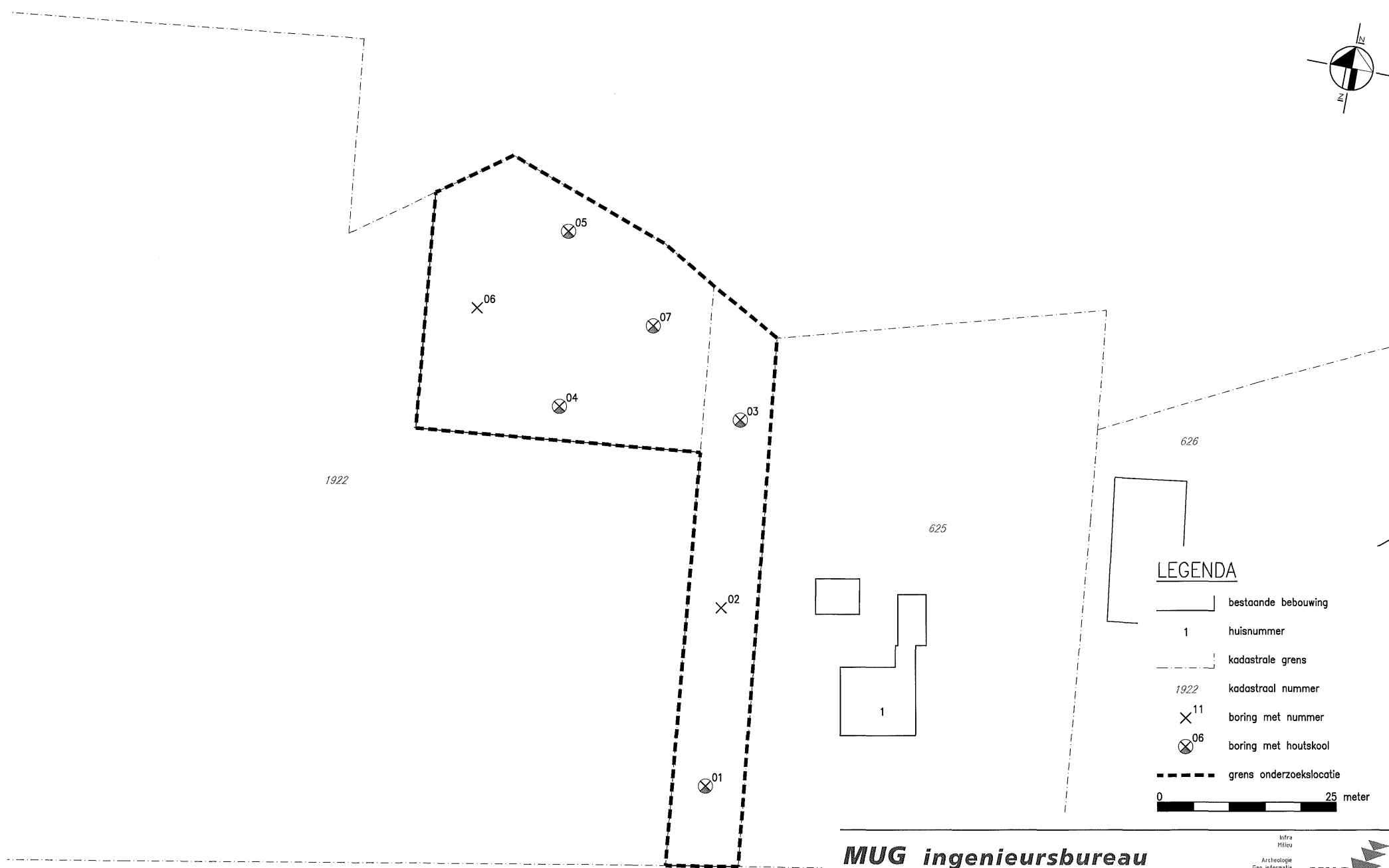
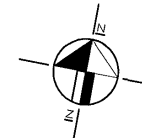
Tevens is gebruikgemaakt van:

- Topografische Dienst Nederland.

**Bijlage 1**   **Overzicht van de  
onderzoekslocatie,  
boorpuntenkaart**



## **Bijlage 4 Archeologisch onderzoek kaart**



Hofmanssteeg

234

### LEGENDA

- bestaande bebouwing
- huisnummer
- kadastrale grens
- kadastraal nummer
- boring met nummer
- boring met houtskool
- grens onderzoekslocatie

0 25 meter

## MUG ingenieursbureau

Infra  
Milieu  
Archeologie  
Geo-informatie



Zernikelaan 8  
Postbus 136  
9350 AC LEEK  
Tel. (0594) 55 24 20  
Fax. (0594) 55 24 99

E-mail  
info@mug.nl  
internet  
www.mug.nl

Project:	Archeologisch karterend booronderzoek Hofmanssteeg te Dalfsen		
Opdrachtgever:	dhr. A. van Riele		
Onderdeel:	Overzicht van de onderzoekslocatie, boorpuntenkaart		
Getekend:	MHo	Formaat:	A3
Gecontroleerd:	GRo	Schaal:	1:500
Projectnummer:	92096111	Bijlage:	1
Datum:	05-01-12	Status:	DEFINITIEF

## **Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek**

**Verkennend Bodemonderzoek  
ter plaatse van:**

**Hofmanssteeg te Dalfsen**

**Projectnummer: 120110**

**Opdrachtgever:** Dhr. A.B.C. van Riele  
Hessenweg 97  
7722 SX Dalfsen

**Contactpersoon:**

**Datum onderzoek:** 16 januari 2012  
**Datum rapport:** 6 februari 2012

Projectleider	Paraaf	Gecontroleerd door	Paraaf	Datum	Status
J.R.W. Staal BBA		Ing. R.J.W. Huls		6-2-2012	Definitief

**Eco Reest BV**

Industrieweg 20  
7921 JP Zuidwolde  
Tel.: 0528-373982  
Fax.: 0528-373907

**KANTOOR APPINGEDAM**

Opwierderweg 160, Appingedam  
(bezoek op afspraak)  
Postadres: Postbus 141  
9930 AC Delfzijl  
Tel.: 0596 633355  
Fax.: 0596-572266

info@ecoreest.nl  
www.ecoreest.nl

Eco Reest BV is gecertificeerd volgens "NEN-EN-ISO 9001:2008", voor het uitvoeren van milieukundig (water)bodemonderzoek, asbestonderzoek in bodem en puin, grondonderzoek bouwstoffenbesluit, begeleiding bodemsaneringstrajecten, detachering en milieumanagement en lid van de Vereniging Kwaliteitsborging Bodembeheer (VKB). Als aangesloten adviesbureau zorgen we samen met de andere leden voor een betere borging van kwaliteit in de uitvoering van (water)bodemonderzoek en -saneringen.

**DISCLAIMER**

Dit rapport is het resultaat van een verkennend bodemonderzoek, verricht ter plaatse van Hofmanssteeg te Dalfsen, in opdracht van Dhr. A.B.C. van Riele.

Ten behoeve van de juiste interpretatie van dit rapport is het noodzakelijk te beschikken over de gehele rapportage, inclusief bijlagen.

Het rapport is ongeschikt voor toepassing in een juridische context indien:

- de paginanummering van het rapport onjuist of onvolledig is
- de bijlagen genoemd in de inhoudsopgave (deels) ontbreken
- het projectnummer in het rapport en op de bijlage niet overeenkomt

We stellen dit rapport alleen ter beschikking aan derden in geval van schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1	Algemeen .....	5
1.2	Aanleiding en doelstelling .....	5
1.3	Kwaliteitsborging .....	5
1.3.1	Onderzoeksstrategie .....	5
1.3.2	Veldwerkzaamheden .....	5
1.3.3	Laboratorium werkzaamheden .....	6
1.4	Opbouw rapport.....	6
<b>2</b>	<b>VOORONDERZOEK (NEN 5725:2009)</b>	<b>7</b>
2.1	Basisinformatie .....	7
2.1.1	Basisinformatie.....	7
2.1.2	Mate van verdachtheid en type onderzoek .....	7
2.2	Vooronderzoek .....	7
2.2.1	Samenvatting vooronderzoek .....	8
2.2.2	Volledigheid en betrouwbaarheid vooronderzoek.....	8
2.2.3	Afwijkingen vooronderzoek.....	8
2.3	Onderzoekshypothese.....	9
<b>3</b>	<b>VELDWERKZAAMHEDEN</b>	<b>10</b>
3.1	Werkzaamheden .....	10
3.1.1	Uitvoering werkzaamheden .....	10
3.1.2	Afwijkingen werkzaamheden.....	10
3.1.3	Afwijkingen strategie(ën) .....	10
3.2	Bodemopbouw.....	10
3.3	Zintuiglijke waarnemingen .....	11
<b>4</b>	<b>ANALYSERESULTATEN EN BESPREKING</b>	<b>12</b>
4.1	Analysemonsters .....	12
4.1.1	Afwijkingen analysemonsters .....	12
4.2	Toetsing analyseresultaten .....	13
4.3	Milieuhygiënische kwaliteit grond .....	14
4.4	Milieuhygiënische kwaliteit grondwater .....	15
<b>5</b>	<b>SAMENVATTING EN CONCLUSIES</b>	<b>16</b>
5.1	Samenvatting .....	16
5.2	Conclusies en aanbevelingen .....	17

## BIJLAGEN

Bijlage 1.1	Regionale ligging onderzoekslocatie
Bijlage 1.2	Situatieschets onderzoekslocatie met boorpunten
Bijlage 1.3	Foto's onderzoekslocatie [+ foto Google Maps]
Bijlage 2	Resultaten vooronderzoek
Bijlage 3	Boorprofielen
Bijlage 4	Analyseresultaten
Bijlage 5	Toetsingswaarden
Bijlage 6	Analysemethoden
Bijlage 7	Literatuur

## 1 INLEIDING

### 1.1 ALGEMEEN

In opdracht van de heer A.B.C. van Riele is door Eco Reest BV een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een locatie aan de Hofmanssteeg te Dalfsen.

Er bestaat geen functionele relatie tussen opdrachtgever en Eco Reest BV.

### 1.2 AANLEIDING EN DOELSTELLING

Aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging en bouw van een woning ter plaatse van het onderzoeksterrein.

Doel van het onderzoek is een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen met tuin).

### 1.3 KWALITEITSBORGING

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen vastgesteld in het Besluit BodemKwaliteit.

Dit betekent dat de veldwerkzaamheden en laboratorium werkzaamheden zijn uitgevoerd volgens de actuele beoordelingsrichtlijn en accreditatieschema, terwijl de onderzoeksstrategie is opgesteld conform de geldende NEN normen, zoals hierna beschreven.

#### 1.3.1 Onderzoeksstrategie

In onderstaande tabel zijn de kwaliteitsnormen opgenomen voor de onderzoeksstrategieën.

Tabel 1.1. Toegepaste normen

Aspect onderzoek	Toegepaste norm
Strategie vooronderzoek	NEN 5725:2009
Strategie verkennend (chemisch) onderzoek	NEN 5740:2009

Eventuele afwijkingen op de normen, die tijdens de uitvoering naar voren zijn gekomen, zijn weergegeven in respectievelijk § 2.2.3 en § 3.1.3.

#### 1.3.2 Veldwerkzaamheden

Het onderzoek heeft plaatsgevonden onder procescertificaat op grond van de BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek", waarvoor Eco Reest BV Zuidwolde is gecertificeerd en erkend door het ministerie van VROM.

Het veldwerk heeft plaats gevonden conform VKB protocol 2001 "Plaatsen van handboringen en peilbuizen ten behoeve van het nemen van grond- en grondwatermonsters" en VKB protocol 2002 "Het nemen van grondwatermonsters", waarbij de werkzaamheden zijn uitgevoerd door gecertificeerde en erkende veldmedewerkers.

Het certificaatnummer is 659231, en de certificerende instelling is LRQA te Rotterdam. In onderstaande tabel zijn de kwaliteitsaspecten opgenomen voor de uitvoering van het veldwerk.



Tabel 1.2. Erkende veldwerkers

Aspect onderzoek	Toegepaste protocol	Erkend veldmedewerker
Uitvoering monsterneming grond	VKB protocol 2001	Dhr. M. Polling
Uitvoering monsterneming grondwater	VKB protocol 2002	Dhr. W.B. Aasman

Eventuele afwijkingen op de protocollen, die tijdens de uitvoering naar voren zijn gekomen zijn weergegeven in § 3.1.2.

De bedrijf- en persoonserkenningen en het certificaatnummer zijn te verifiëren op de website van Bodem + : <http://www.senternovem.nl/Bodemplus/verklaringen/erkenningen/zoekmenu/>

### 1.3.3 Laboratorium werkzaamheden

De analyses zijn uitgevoerd conform de AS 3000 "Laboratoriumanalyses voor milieuhygiënisch bodemonderzoek", waarvoor ACMAA Hengelo is geaccrediteerd en erkend door het ministerie van VROM.

De monster conservering is uitgevoerd conform SIKB protocol 3001 "Conserveringsmethoden en conserveringstermijnen voor milieumonsters".

ACMAA Hengelo is een NEN-EN-ISO/IEC 17025 geaccrediteerd laboratorium, met certificaatnummer L100. Het certificaat is bijgevoegd in bijlage 6.

Eventuele afwijkingen op de normen, die tijdens de uitvoering naar voren zijn gekomen, zijn weergegeven in § 4.1.1.

## 1.4 OPBOUW RAPPORT

In hoofdstuk 2 is de basisinformatie weergegeven van het onderzoeksgebied en worden de bevindingen uit het vooronderzoek beschreven, met daarin de aspecten voormalig, huidig en toekomstig gebruik, bodemopbouw (geohydrologie) en (financieel-) juridisch. In hoofdstuk 3 zijn de veldwerkzaamheden en waarnemingen tijdens het onderzoek beschreven, gevolgd door de analyses en analyseresultaten in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 tenslotte is een samenvatting opgenomen en zijn de conclusies en aanbevelingen weergegeven.

## 2 VOORONDERZOEK (NEN 5725:2009)

### 2.1 BASISINFORMATIE

Voor de uitvoering van het vooronderzoek wordt onderscheid gemaakt in de aard en diepgang van de te verzamelen informatie. Daarbij worden drie typen vooronderzoek onderscheiden: beperkt, standaard en uitgebreid vooronderzoek.

Teneinde te bepalen welke type vooronderzoek van toepassing is voor onderhavige locatie, moet eerst de basisinformatie worden verzameld, de aanleiding (zie § 1.2) van het onderzoek en dient de mate van verdachtheid te worden bepaald.

#### 2.1.1 Basisinformatie

Tabel 2.1 Basisinformatie

Adres	Hofmanssteeg
Plaats	Dalfsen
Oppervlakte	1500 m <sup>2</sup>
Kadastrale aanduiding	Gemeente Dalfsen, sectie Q, nr(s). 1922 en 1923 (deels)
x- en y-coördinaten	x: 215,533, y: 504,288
Toekomstig gebruik	Wonen met tuin
Huidig gebruik	Agrarisch
Voormalig gebruik	Agrarisch
Verrichte handelingen met grond, verhardingsmateriaal en/of afval	Onbekend
Toepassingen van asbesthoudende materialen	Onbekend
Bodemonderzoeken	Onbekend

#### 2.1.2 Mate van verdachtheid en type onderzoek

Op grond van de basisinformatie en de activiteiten in het verleden en/of heden is de onderzoeklocatie vooralsnog aan te merken als een onverdachte locatie.

Op basis van het stroomschema (blz. 14) uit de NEN 5725:2009 zal er een standaard vooronderzoek worden uitgevoerd.

## 2.2 VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek omvat het verzamelen van informatie over de volgende vijf aspecten: het voormalige, huidige en toekomstig bodemgebruik, de bodemopbouw en geohydrologie, en de (financieel-)juridische situatie.

Het vooronderzoek heeft zich gericht op het perceel Hofmanssteeg te Dalfsen en de aangrenzende percelen tot 25 meter.

De resultaten van het vooronderzoek zijn beschreven in bijlage 2. Een samenvatting van het vooronderzoek, alsmede een overzicht van overige relevante informatie is in § 2.2.1 weergegeven.

### 2.2.1 Samenvatting vooronderzoek

Om meer inzicht te verkrijgen in de historie van het terrein zijn diverse bronnen geraadpleegd (zie bijlage 2). De resultaten van dit vooronderzoek zijn onderstaand beschreven.

#### **Voormalig bodemgebruik**

Bij de gemeente Dalfsen zijn geen gegevens bekend aangaande bouw- en milieuvergunningen en bodemonderzoeken ter plaatse van onderhavig onderzoeksterrein of de directe omgeving. Voor zover bekend bij de gemeente is het terrein altijd in gebruik geweest als grasland, hetgeen overeenkomt met de informatie verstrekt door de opdrachtgever.

#### **Huidig bodemgebruik (locatie inspectie)**

Het onderzoeksterrein heeft een oppervlakte van 1500 m<sup>2</sup> en bestaat uit eens stuk weiland te bereiken via een zandpad. Ter plaatse is geen sprake van verhardingen. Aan de noordzijde is een opslag met hooibalen in plastic aanwezig. Tijdens de terreininspectie is het maaiveld onderworpen aan een visuele inspectie met betrekking tot asbest verdacht materiaal. Dergelijk materiaal is visueel niet waargenomen.

#### **Toekomstig bodemgebruik**

Men is voornemens ter plaatse een woning te realiseren.

#### **Bodemopbouw (geohydrologie)**

Geohydrologie NAP + 3,5 meter

Diepte (m-mv)	Omschrijving
0 - 49	Matig grof tot matig fijn zand;
49 - 51	Klei;
51	Diepst verkende bodemlaag

#### **(Financieel-) juridisch**

Tabel 2.2 (Financieel-) juridisch

Kadastrale gegevens	Gemeente Dalfsen, sectie Q, nr(s). 1922 en 1923 (deels)
Opdrachtgever(s)	Dhr. A.B.C. van Riele
Belanghebbende rechtspersonen	Albertus Bernardus Cornelius van Riele (1/2 eigendom) Femia Margaritha Spijkerman (aantekening recht) Femia Margaritha Spijkerman (1/2 eigendom) Albertus Bernardus Cornelius van Riele (aantekening recht)

### 2.2.2 Volledigheid en betrouwbaarheid vooronderzoek

Het vooronderzoek wordt als volledig beschouwd daar alle van te voren verwachte gegevens aanwezig bleken te zijn. Gezien alle gegevens verstrekt door de verscheidene bronnen overeenkomen met elkaar en met de aangetroffen situatie ten tijde van de terreininspectie achten wij het vooronderzoek betrouwbaar.

### 2.2.3 Afwijkingen vooronderzoek

Er zijn bij de uitvoering van het vooronderzoek geen afwijkingen ten opzichte van de NEN 5725:2009 naar voren gekomen.

## 2.3 ONDERZOEKSHYPOTHESE

Uit het vooronderzoek volgt de hypothese voor het verkennend bodemonderzoek.

Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie aan te merken als onverdacht voor bodemverontreiniging(en). Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen zoals deze zijn vastgesteld in de NEN 5740:2009, § 5.1. Het onderzoeksterrein is beschouwd als een onverdachte locatie.

Er heeft geen onderzoek naar het voorkomen van asbest op basis van de NEN 5707:2003 plaats gevonden daar er uit het historisch onderzoek aangevuld met de locatie inspectie geen vermoeden is ontstaan van het voorkomen van asbesthoudend materiaal in de bodem. Wel is er tijdens het boorwerk extra aandacht besteed aan het beoordelen van het materiaal op het voorkomen van asbest.

### 3 VELDWERKZAAMHEDEN

#### 3.1 WERKZAAMHEDEN

De werkzaamheden zijn hierna beschreven, met eventuele afwijkingen op de veldwerkzaamheden en/of onderzoeksstrategie.

##### 3.1.1 Uitvoering werkzaamheden

De uitvoering van het veldwerk heeft plaatsgevonden op 16 januari en het grondwater is bemonsterd op 25 januari 2012.

Het veldwerk heeft bestaan uit het verrichten van 6 boringen tot circa 0.5 m-mv (nrs. 3 t/m 8) en 2 boringen tot 2.0- m-mv (nrs. 1 en 2).

Boring 1 is vervolgens doorgezet tot 2.7 m-mv en afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek (filterstelling 1.7 – 2.7 m-mv, grondwaterstand 1.2 m-mv).

Van het opgeboorde materiaal zijn per 50 cm, of per afwijkende bodemlaag representatieve monsters genomen welke zijn beschreven qua textuur, geur en kleur.

In bijlage 1.2 is een situatieschets van het terrein opgenomen met de ligging van de monsterpunten.

##### 3.1.2 Afwijkingen werkzaamheden

Er zijn bij de uitvoering van het onderzoek geen afwijkingen ten opzichte van de geldende VKB protocollen 2001 en 2002 naar voren gekomen.

afwijkingen benoemen en motiveren

##### 3.1.3 Afwijkingen strategie(ën)

Er zijn bij de uitvoering van het onderzoek geen afwijkingen ten opzichte van de NEN 5740:2009 naar voren gekomen.

#### 3.2 BODEMOPBOUW

De bodem van de locatie is als volgt samen te vatten:

Tabel 3.1 Bodemopbouw

Diepte (m-mv)		Omschrijving
0.0	- 0.5	Matig fijn, humeus zand
0.5	- 1.0	Matig fijn, plaatselijk humeus zand
1.0	- 2.7	Matig fijn zand
	2.7	Diepst verkende bodemlaag

Het grondwaterniveau is tijdens het veldwerk vastgesteld op een diepte van 1.2 m-mv.

### 3.3 ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN

Het terrein en het opgeboorde materiaal zijn in het veld zintuiglijk beoordeeld op bijzonderheden.

Zintuiglijk zijn er geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen.

Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Opgemerkt dient te worden dat er geen asbestanalyses van de grond en/of puin hebben plaatsgevonden en dat het onderzoek aangaande de bodem niet is verricht op basis van de NEN 5707:2003 (monsterneming en analyse van asbest in bodem) en/of NEN 5897:2005 (monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat).

Bij een verkennend bodemonderzoek op basis van de NEN 5740:2009 is de trefkans klein dat er met behulp van een edelmanboor asbestverdacht materiaal wordt opgeboord (verdringing van het materiaal).

Daarentegen wordt bij een onderzoek op basis van de NEN 5707:2003 (monsterneming en analyse van asbest in bodem) sleuven gegraven. Het graven geeft een beter zintuiglijke beoordeling van eventueel bodemvreemd materiaal.

## 4 ANALYSERESULTATEN EN BESPREKING

### 4.1 ANALYSEMONSTERS

De volgende monsters zijn geanalyseerd:

Tabel 4.1 Analysemonsters

Grondmonster	Diepte (m-mv)	Motivatie	Analyse
Mp. 1 t/m 8	0.0 – 0.5	Bovengrond	Standaardpakket bodem*
Mp. 1 en 2	1.0 – 2.0	Ondergrond	Standaardpakket bodem*
Grondwatermonster	Filterstelling (m-mv)	Motivatie	Analyse
Pb. 1	1.7 – 2.7	Grondwater	Standaardpakket grondwater**

\* Standaardpakket bodem:

- voorbehandeling AS 3000;
- lutum;
- organische stof;
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK);
- polychloorbifenylen (PCB);
- minerale olie GC (C10-C40);
- florisil behandeling;
- zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Mo, Pb, Zn en Ni);
- droge stof.

\*\* Standaardpakket grondwater:

- voorbehandeling AS 3000;
- zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Mo, Pb, Zn en Ni);
- aromatisch oplosmiddelen incl. naftaleen (BTEXN);
- chloorhoudende oplosmiddelen (VoCl);
- minerale olie GC (C10-C40);
- florisil behandeling;
- Styreen;
- Bromoform;
- pH + EGV (in het veld bepaald).

#### 4.1.1 Afwijkingen analysemonsters

Er zijn geen afwijkingen naar voren gekomen bij de uitvoering van de laboratoriumwerkzaamheden ten opzichte van de AS 3000 en/of analysemethoden van de individuele parameters.

## 4.2 TOETSING ANALYSERESULTATEN

De analyseresultaten zijn opgenomen in bijlage 4. Bij de interpretatie van de analyseresultaten is gebruik gemaakt van de toetsingstabel uit de Regeling bodemkwaliteit en de Circulaire bodemsanering 2009. Hierbij zijn met behulp van (eco)toxicologische gegevens verwaarloosbare risiconiveaus en maximaal toelaatbare risiconiveaus berekend.

Als toetsingsnormen zijn voor het verwaarloosbare risiconiveau achtergrondwaarden (grond) en streefwaarden (grondwater), en voor het maximaal toelaatbare risiconiveau interventiewaarden vastgesteld. Het gemiddelde van de (achtergrondwaarde (grond) of streefwaarde (grondwater) + interventiewaarde) is vastgesteld als tussenwaarde, waarboven in beginsel nader onderzoek nodig is, omdat het vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bestaat (NEN 5740:2009).

De daadwerkelijke uitvoering hiervan is echter afhankelijk van (onder meer) de aard van de locatie, zintuiglijke waarnemingen, verhoogde achtergrondconcentraties en eventueel gebiedsspecifiek beleid.

De achtergrond- en interventiewaarden worden voor onder andere PAK, minerale olie en zware metalen afhankelijk gesteld van het organische stofgehalte en/of het lutumgehalte.

Op basis van deze waarden zijn de toetsingswaarden berekend, die in bijlage 5 zijn weergegeven.

In de tabellen 4.3.1 (grond) en 4.4.1 (grondwater) zijn de analyseresultaten geïnterpreteerd aan de hand van de toetsingswaarden.

De betekenis van de waarden en de wijze van weergave staan vermeld in onderstaand overzicht:

**Tabel 4.2 Weergave concentratieniveaus**

Concentratieniveau	Betekenis	Weergave
$\leq$ AW-waarde of S-waarde (of $<$ detectiegrens)	Geen verhoging t.o.v. achtergrondwaarde of streefwaarde gemeten	-
$>$ AW-waarde of S-waarde $\leq$ T-waarde	Lichte verhoging gemeten	+
$>$ T-waarde $\leq$ I-waarde	Matige verhoging gemeten	++
$>$ I-waarde	Sterke verhoging gemeten	+++
Verhoogde rapportagegrens (meetwaarde is vermenigvuldigd met factor 0,7)		(v)
AW-waarde of S-waarde is hoger dan de niet verhoogde rapportagegrens		(-)



### 4.3 MILIEUHYGIËNISCHE KWALITEIT GROND

Tabel 4.3 Analyseresultaten grond en toetsing

Parameter Diepte (m-mv)	Mp. 1 t/m 8 0.0 – 0.5	+/-	Mp. 1 en 2 1.0 – 2.0	+/-
Mvb. SIKB AS3000	+		+	
	% (m/m)		% (m/m)	
Droge stof	86.3		84.8	
	% van ds		% van ds	
Organische stof	4.3		< 1.0	
	% van ds		% van ds	
Korrelgrootteverdeling Lutum (korrelfractie < 2 µm)	1.8		< 1.0	
	mg/kg ds		mg/kg ds	
Barium	11	-	< 10	-
Cadmium	< 0.30	-	< 0.30	-
Kobalt	< 3.0	-	< 3.0	-
Koper	8.1	-	< 5.0	-
Kwik	< 0.10	-	< 0.10	-
Lood	17	-	< 10	-
Molybdeen	< 1.5	-	< 1.5	-
Nikkel	< 5.0	-	< 5.0	-
Zink	15	-	< 10	-
	mg/kg ds		mg/kg ds	
Minerale olie Minerale olie C10 - C40	< 38	-	< 38	-
Minerale olie C10 - C12	< 20		< 20	
	mg/kg ds		mg/kg ds	
Polychloorbifenylen PCB (som 7)	0.0049	-	0.0049	(-)
	mg/kg ds		mg/kg ds	
PAK (VROM) Totaal PAK 10 VROM	0.35	-	0.35	-

Uit tabel 4.3.1 blijkt dat er in de grondmonsters geen gehalten aan de onderzochte parameters zijn gemeten boven de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen.

#### 4.4 MILIEUHYGIËNISCHE KWALITEIT GRONDWATER

Tabel 4.4 Analyseresultaten grondwater en toetsing

Parameter Filterstelling (m-mv)	Pb. 1 1.7 – 2.7	+/-
Mvb. SIKB AS3000	+	
<b>Metalen</b>	<b>µg/l</b>	
Barium	29	-
Cadmium	< 0.3	-
Kobalt	< 2.0	-
Koper	< 5.0	-
Kwik	< 0.05	-
Lood	< 5.0	-
Molybdeen	< 5.0	-
Nikkel	< 5.0	-
Zink	75	+
<b>Vluchtige aromatische koolwaterstoffen</b>	<b>µg/l</b>	
Benzeen	< 0.20	-
Tolueen	< 0.20	-
Ethylbenzeen	< 0.20	-
Xyleen (som meta + para)	< 0.10	
2-Xyleen (ortho-Xyleen)	< 0.10	
Xylenen (som)	0.14	-
Styreen (Vinylbenzeen)	< 0.20	-
Naftaleen	< 0.05	(-)
<b>Minerale olie</b>	<b>µg/l</b>	
Minerale olie C10 - C40	< 50	-
<b>Vluchtige organische halogeen verbindingen</b>	<b>µg/l</b>	
Dichloormethaan	< 0.20	(-)
1,1-Dichloorethaan	< 0.50	-
1,2-Dichloorethaan	< 0.10	-
1,1-Dichlooretheen	< 0.10	(-)
Trans-1,2-Dichlooretheen	< 0.10	
Cis-1,2-Dichlooretheen	< 0.10	
1,1-Dichloorpropan	< 0.10	
1,2-Dichloorpropan	< 0.10	
1,3-Dichloorpropan	< 0.10	
Trichloormethaan (Chloroform)	< 0.10	-
Tetrachloormethaan (Tetra)	< 0.10	(-)
1,1,1-Trichloorethaan	< 0.10	(-)
1,1,2-Trichloorethaan	< 0.10	(-)
Trichlooretheen (Tri)	< 0.10	-
Tetrachlooretheen (Per)	< 0.10	(-)
Vinylchloride	< 0.10	(-)
Tribroommethaan (Bromoform)	< 0.50	-
Dichl.ethenen (som cis + trans)	0.14	(-)
Dichloorethenen (som)	0.21	
Dichloorpropanen (som)	0.21	-
Zuurgraad (pH)	5.4	
Geleidingsvermogen (µS/cm)	80	

Uit tabel 4.4.1 blijkt dat er in het grondwater afkomstig van peilbuis 1 een gehalte aan zink is gemeten boven de streefwaarde, maar beneden de tussenwaarde.

Verhoogde gehalten aan zware metalen worden vaker aangetoond in de omgeving van Dalfsen, en zijn veelal veroorzaakt door verzuring en natuurlijke oorzaken. Het gehalte aan zink kan geheel of ten dele worden beschouwd als achtergrondconcentratie.

Verder zijn er in de grondwatermonsters geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de streefwaarden en/of detectiegrenzen.

## 5 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

### 5.1 SAMENVATTING

In opdracht van de heer A.B.C. van Riele is door Eco Reest BV een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een locatie aan de Hofmanssteeg te Dalfsen.

Aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging en bouw van een woning ter plaatse van het onderzoeksterrein.

Doel van het onderzoek is een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen met tuin).

Basisinformatie vooronderzoek:

Tabel 5.1 Basisinformatie

Adres	Hofmanssteeg
Plaats	Dalfsen
Oppervlakte	1500 m <sup>2</sup>
Kadastrale aanduiding	Gemeente Dalfsen, sectie Q, nr(s). 1922 en 1923 (deels)
x- en y-coördinaten	x: 215,533, y: 504,288
Toekomstig gebruik	Wonen met tuin
Huidig gebruik	Agrarisch
Voormalig gebruik	Agrarisch
Verrichte handelingen met grond, verhardingsmateriaal en/of afval	Onbekend
Toepassingen van asbesthoudende materialen	Onbekend
Bodemonderzoeken	Onbekend

Uit de veldwerkzaamheden kan worden geconcludeerd dat de bodem van de onderzochte locatie opgebouwd is uit matig fijn, humeus zand, met daaronder matig fijn zand. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 1.2 m-mv.

Tijdens het veldwerk zijn geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen. Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

#### **Grond:**

In de grondmonsters zijn geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen.

#### **Grondwater:**

In het grondwater afkomstig van peilbuis 1 is een gehalte aan zink gemeten boven de streefwaarde, maar beneden de tussenwaarde. Verhoogde gehalten aan zware metalen worden vaker aangetoond in de omgeving van Dalfsen, en zijn veelal veroorzaakt door verzuring en natuurlijke oorzaken. Het gehalte aan zink kan geheel of ten dele worden beschouwd als achtergrondconcentratie. Verder zijn er in de grondwatermonsters geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de streefwaarden en/of detectiegrenzen.

## 5.2 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er in er het grondwater een overschrijding van de streefwaarde aan zink uit de Wet bodembescherming is aangetoond. De tussenwaarde nader onderzoek is niet overschreden. De verhoging wordt geschouwd als zijnde een achtergrondconcentratie.

De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, wordt gelet op het niet aantonen van verhogingen anders dan een achtergrondconcentratie aan zink in het grondwater bevestigd.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de woonbestemming van het terrein, kan worden gesteld dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu t.g.v. de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn.

De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

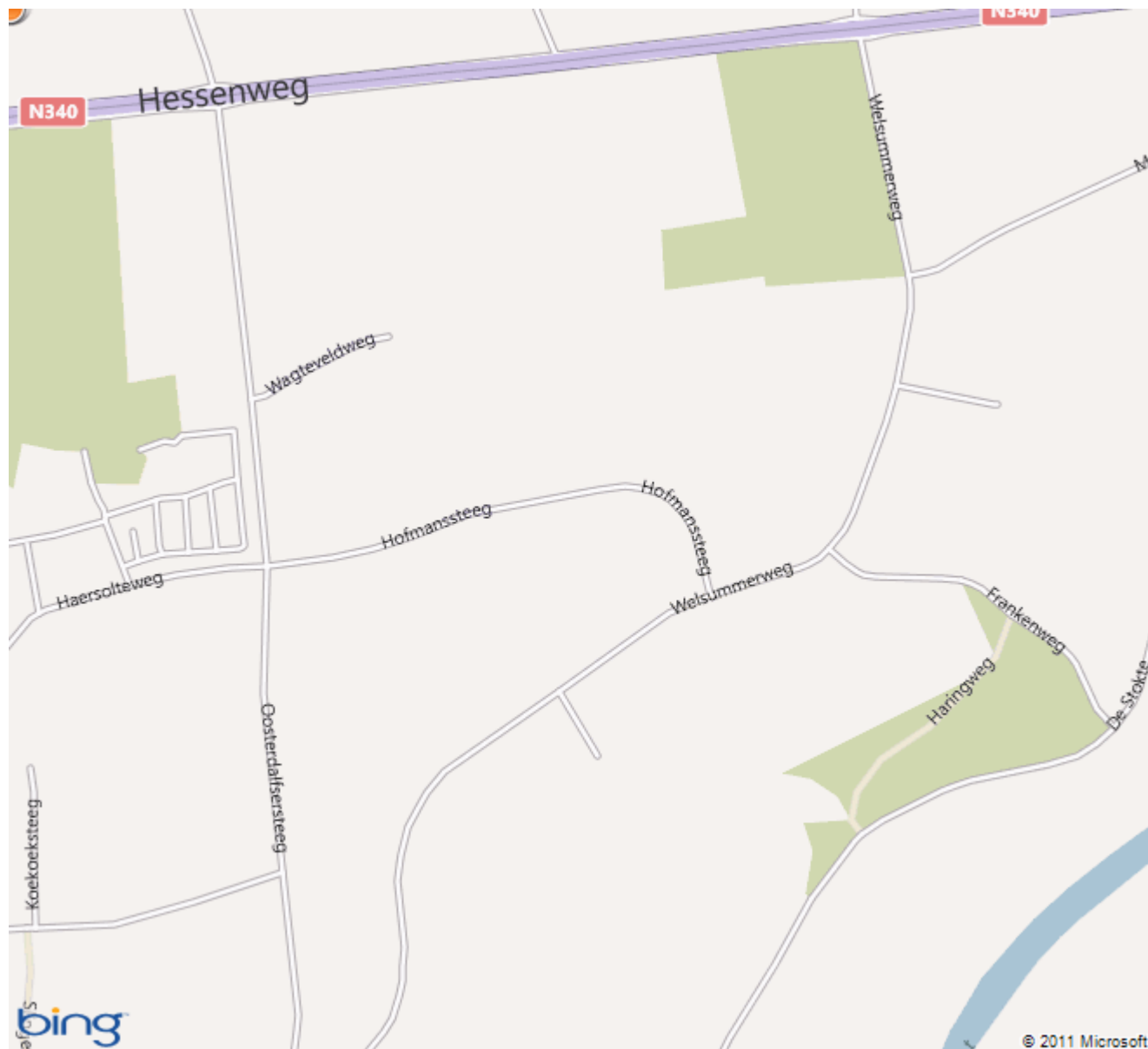
Toepassing van eventueel vrijkomende de grond op het terrein zelf achten wij milieuhygiënisch verantwoord. Toepassing van eventueel vrijkomende grond elders kan eventueel plaats vinden binnen een gemeentelijke bodemkwaliteitskaart of met een aanvullend AP-04 onderzoek. De gemeente waar de grond eventueel wordt toegepast is hierbij het bevoegd gezag.

Eco Reest BV  
J.R.W. Staal BBA

# BIJLAGE 1

Behoort bij rapport:  
Hofmanssteeg  
Dalfsen  
120110

Regionale ligging onderzoekslocatie





1403

1402

1922

1923

625

4  
4A

1

4

3

1

5

6

2

7

8

hoorbalen in plastic

Hofmanssteeg

**Legenda**

- Boring
- Diepe boring
- Peilbuis
- Onderzoeksterrein
- Gras
- Zandpad



Gerekeerd door		Beaufit	
Gecontroleerd door		JRS	
		<b>Eco Reest BV</b>	
Hofmanssteeg (Q 1922 deels)		Hofmanssteeg (Q 1922 deels)	
te Dalftsen		te Dalftsen	
Formaat	Schaal	Datum	
A3	1:500	18-01-'12	

Foto's onderzoekslocatie

Luchtfoto



Drietal overzichten







# BIJLAGE 2

Behoort bij rapport:  
Hofmanssteeg  
Dalfsen  
120110

## Verklaring bronnen:

Bronnen	Naam bron	Datum raadpleging	Informatie beschikbaar	Geen informatie beschikbaar
Opdrachtgever en eigenaar	Dhr. Van Riele	20 december 2011	X	
Terreininspectie	Veldwerk	16 januari 2012	X	
Gemeente	Dalfsen	5 januari 2012	X	
Provincie	Website provincie Overijssel	10 januari 2012	X	
TNO	Dienst Grondwaterverkenning	10 januari 2012	X	
Kadaster	Website <a href="http://www.kadata.nl">http://www.kadata.nl</a>	10 januari 2012	X	
Google Maps	Website <a href="http://maps.google.nl">http://maps.google.nl</a>	10 januari 2012	X	
Bodeminformatie	Website <a href="http://www.bodemloket.nl">http://www.bodemloket.nl</a>	10 januari 2012	X	
KICH	Website <a href="http://www.kich.nl">http://www.kich.nl</a>	10 januari 2012	X	

In de navolgende tabellen is de beschikbare verzamelde informatie afkomstig van de in bovenstaande tabel genoemde bronnen weergegeven.

## Voormalig bodemgebruik

De volgende informatie van het voormalig bodemgebruik is verzameld:

Standaard vooronderzoek			
Onderwerp	Bron	Dossierrn. (optioneel)	Informatie
<ul style="list-style-type: none"><li>Bodemgebruik locatie in het verleden tot heden</li></ul>	Opdrachtgever		Zie tabel 2.1.1, basisinformatie
<ul style="list-style-type: none"><li>Ondergrondse tanks</li><li>Aanwezig asbest</li><li>Voormalige en huidige potentieel bodembelastende agrarische en bedrijfsactiviteiten</li><li>Verrichte handelingen met grond, verhardingsmateriaal en/of afval in het verleden tot heden (locatie en directe omgeving)</li><li>Ondergrondse infrastructuur in het verleden tot heden</li></ul>	Opdrachtgever		Zie tabel 2.1.1, basisinformatie
	Gemeente		Zie paragraaf 2.2.1, voormalig gebruik
	Provincie		Geen
	Bodemloket		Geen
<ul style="list-style-type: none"><li>Archeologische waarden</li></ul>	KICH		Hoge trefkans
<ul style="list-style-type: none"><li>Niet gesprongen explosieven</li></ul>	Gemeente		Geen informatie

## Huidig bodemgebruik

De volgende informatie van het huidig bodemgebruik is verzameld:

Standaard vooronderzoek			
Onderwerp	Bron	Dossierrn. (optioneel)	Informatie
<ul style="list-style-type: none"><li>Huidig bodemgebruik locatie</li><li>Aanwezige gebouwen</li><li>Aanwezig asbest</li><li>Huidige bodemverontreiniging verdachte activiteiten</li><li>Verhardingslagen</li></ul>	Opdrachtgever		Zie tabel 2.1.1, basisinformatie
	Terreininspectie		Zie paragraaf 2.2.1, locatie inspectie

## Toekomstig bodemgebruik

De volgende informatie van het toekomstig bodemgebruik is verzameld:

Standaard vooronderzoek			
Onderwerp	Bron	Dossiernr. (optioneel)	Informatie
<ul style="list-style-type: none"><li>• Geplande herinrichting en/of bouwplannen</li><li>• Geplande bedrijfactiviteiten</li><li>• Grondwateronttrekking en/of mobiele verontreiniging</li><li>• Geplande watergang</li><li>• Geplande ondergrondse infrastructuur</li><li>• Voorgenomen potentieel bodemverontreinigende activiteiten</li><li>• Voorgenomen specifiek (zeer) gevoelig gebruik</li></ul>	Opdrachtgever		Zie paragraaf 2.2.1, toekomstig gebruik

## Bodemopbouw en geohydrologie

De volgende informatie van de bodemopbouw en geohydrologie is verzameld:

Standaard vooronderzoek			
Onderwerp	Bron	Dossiernr. (optioneel)	Informatie
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ophooggeschiedenis, bouwrijp maken en achtergrondwaarden</li></ul>	Opdrachtgever		Geen
	Gemeente		Geen
<ul style="list-style-type: none"><li>• Opbouw en kwaliteit antropogene ophooglaag</li></ul>	Provincie		Geen
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ligging oppervlaktewater</li></ul>	Google Maps		Geen
<ul style="list-style-type: none"><li>• Freatisch voorkomen brak of zout grondwater</li></ul>	TNO		Geen
<ul style="list-style-type: none"><li>• Grondwaterbeschermingsgebied</li></ul>	Provincie		Buiten

### (Financieel-)juridische informatie

De volgende (financieel-)juridische informatie is verzameld:

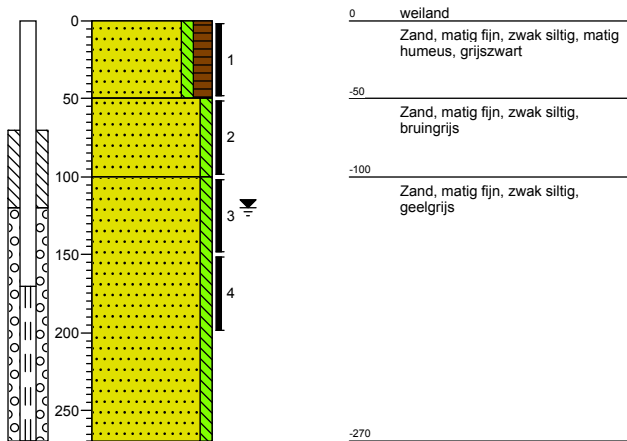
<b>Standaard vooronderzoek</b>			
<b>Onderwerp</b>	<b>Bron</b>	<b>Dossiennr. (optioneel)</b>	<b>Informatie</b>
• Kadastrale gegevens	Kadaster		Gemeente Dalfsen, sectie Q, nr(s). 1922 en 1923 (deels)
• Opdrachtgever(s)	Opdrachtgever		Dhr. A.B.C. van Riele
• Belanghebbende rechtspersonen	Kadaster		Albertus Bernardus Cornelius van Riele (1/2 eigendom) Femia Margaritha Spijkerman (aantekening recht) Femia Margaritha Spijkerman (1/2 eigendom) Albertus Bernardus Cornelius van Riele (aantekening recht)
• Calamiteit en/of overtreding milieuregelgeving	Opdrachtgever		Geen
• Ontstaan bodemverontreiniging	Gemeente		Geen
	Provincie		Geen
	Bodemloket		Geen

# BIJLAGE 3

Behoort bij rapport:  
Hofmanssteeg  
Dalfsen  
120110

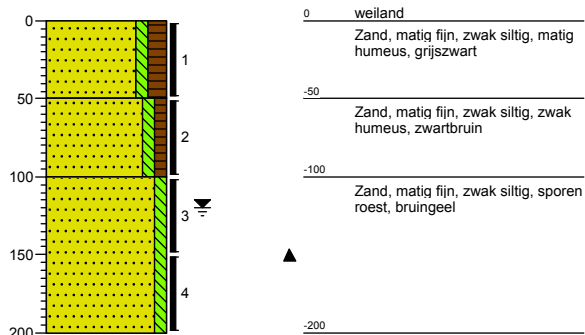
**Boring: 1**

X: 215580,59  
Y: 504307,73



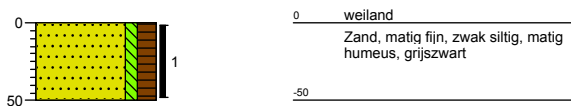
**Boring: 2**

X: 215563,13  
Y: 504318,88



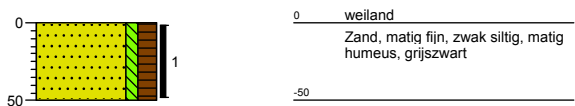
**Boring: 3**

X: 215570,33  
Y: 504302,57



**Boring: 4**

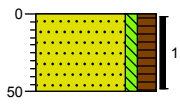
X: 215559,33  
Y: 504307,82





**Boring: 5**

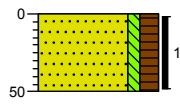
X: 215573,04  
Y: 504311,66



0 weiland  
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig  
humeus, grijszwart  
-50

**Boring: 6**

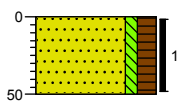
X: 215585,98  
Y: 504319,26



0 weiland  
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig  
humeus, grijszwart  
-50

**Boring: 7**

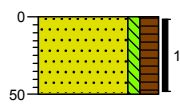
X: 215596,16  
Y: 504297,55



0  
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig  
humeus, grijszwart  
-50

**Boring: 8**

X: 215600,63  
Y: 504264,69



0  
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig  
humeus, grijszwart  
-50

# BIJLAGE 4

Behoort bij rapport:  
Hofmanssteeg  
Dalfsen  
120110



ACMAA B.V. ANALYTISCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

Laboratorium/Adviesbureau  
 Industrierrein: Westermaat • Hazenweg 30  
 7556 BM Hengelo • telefoon 074 - 2560600 • fax 074 - 2508402  
 E-mail: info@acmaa.nl • Internet: www.acmaa.nl

## Onderzoeksrapport

### Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Ecoreest  
 Aanvrager : Dhr. J. Staal  
 Adres : Industrieweg 20  
 Postcode en plaats : 7921 JP Zuidwolde

Pagina: 1 van 3

### Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 120110  
 Rapportnummer : P120100409 (v1)  
 Opdracht omschr. : Hofmanssteeg  
 Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1201041ECR  
 Datum opdracht : 16-01-2012  
 Startdatum : 16-01-2012  
 Datum rapportage : 20-01-2012

### Monstergegevens:

Nr. Labnr. Monsteromschrijving  
 1 M120101287 : Mp. 1 t/m 8 (0.0-0.5)  
 2 M120101288 : Mp. 1 en 2 (1.0-2.0)

Monstersoort Datum bemonstering  
 Grond 16-01-2012  
 Grond 16-01-2012

### Resultaten:

Parameter	Intern ref.nr.	Eenheid	1	2
S Mvb. SIKB AS3000	MVB-VBH-AS3000-G01		+	+
S Droge stof	DIV-DS-G01	% (m/m)	86,3	84,8
S Organische stof	DIV-ORG-G01	% van ds	4,3 <sup>(1)</sup>	<1,0 <sup>(1)</sup>
S Lutum (korrelfractie < 2 µm)	DIV-LUT-G01	% van ds	1,8	<1,0
Metalen				
S Barium	ICP-BEP-01	mg/kg ds	11	<10
S Cadmium	ICP-BEP-01	mg/kg ds	<0,30	<0,30
S Kobalt	ICP-BEP-01	mg/kg ds	<3,0	<3,0
S Koper	ICP-BEP-01	mg/kg ds	8,1	<5,0
S Kwik	Met-Hg-01	mg/kg ds	<0,10	<0,10
S Lood	ICP-BEP-01	mg/kg ds	17	<10
S Molybdeen	ICP-BEP-01	mg/kg ds	<1,5	<1,5
S Nikkel	ICP-BEP-01	mg/kg ds	<5,0	<5,0
S Zink	ICP-BEP-01	mg/kg ds	15	<10
Minerale olie				
S Minerale olie C10 - C40	GC3-OLIE-01	mg/kg ds	<38	<38
Minerale olie C10 - C12	GC3-OLIE-01	mg/kg ds	<20	<20
Minerale olie C12 - C22	GC3-OLIE-01	mg/kg ds	<20	<20
Minerale olie C22 - C30	GC3-OLIE-01	mg/kg ds	<20	<20
Minerale olie C30 - C40	GC3-OLIE-01	mg/kg ds	<20	<20
Chromatogram			-	-
Polychloorbifenylen				
S PCB 28	LV-GCMS-01	mg/kg ds	<0,0010	<0,0010
S PCB 52	LV-GCMS-01	mg/kg ds	<0,0010	<0,0010
S PCB 101	LV-GCMS-01	mg/kg ds	<0,0010	<0,0010
S PCB 118	LV-GCMS-01	mg/kg ds	<0,0010	<0,0010

Zie volgende pagina



HET MILIEULABORATORIUM IS INGESCHREVEN IN HET RvA REGISTER VOOR TESTLABORATORIA  
 ONDER NR. L100 VOOR GEBIEDEN ZOALS NADER OMSCHREVEN IN DE ACCREDITATIE

Banknr. RABO nr. 11.09.61.900 • Handelsregister 060.58.291 Enschede • BTW nr. NL801877118B01 • IBAN: NL24 RABO 0110961900 • Swift adres: RABO NL 2U

Opdrachten worden uitgevoerd volgens de Algemene Voorwaarden van ACMAA BV gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel Oost Nederland.



ACMAA B.V. ANALYTISCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

Laboratorium/Adviesbureau  
Industrieterrein: Westermaat • Hazenweg 30  
7556 BM Hengelo • telefoon 074 - 2560600 • fax 074 - 2508402  
E-mail: info@acmaa.nl • Internet: www.acmaa.nl

## Onderzoeksrapport

### Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Ecoreest  
Aanvrager : Dhr. J. Staal  
Adres : Industrieweg 20  
Postcode en plaats : 7921 JP Zuidwolde

Pagina: 2 van 3

### Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 120110  
Rapportnummer : P120100409 (v1)  
Opdracht omschr. : Hofmanssteeg  
Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1201041ECR  
Datum opdracht : 16-01-2012  
Startdatum : 16-01-2012  
Datum rapportage : 20-01-2012

### Monstergegevens:

Nr. Labnr. Monsteromschrijving  
1 M120101287 : Mp. 1 t/m 8 (0.0-0.5)  
2 M120101288 : Mp. 1 en 2 (1.0-2.0)

Monstersoort Datum bemonstering  
Grond 16-01-2012  
Grond 16-01-2012

### Resultaten:

Parameter	Intern ref.nr.	Eenheid	1	2
Polychloorbifenylen				
S PCB 138	LV-GCMS-01	mg/kg ds	<0,0010	<0,0010
S PCB 153	LV-GCMS-01	mg/kg ds	<0,0010	<0,0010
S PCB 180	LV-GCMS-01	mg/kg ds	<0,0010	<0,0010
S PCB (som 7)	LV-GCMS-01	mg/kg ds	0,0049 <sup>(2)</sup>	0,0049 <sup>(2)</sup>
Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (VROM)				
S Naftaleen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S Fenanthreen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S Anthraceen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S Fluorantheen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S Benzo(a)anthraceen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S Chryseen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S Benzo(k)fluorantheen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S Benzo(a)pyreen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S Benzo(g,h,i)peryleen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S Indeno(1,2,3-c,d)pyreen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S Totaal PAK 10 VROM	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	0,35 <sup>(2)</sup>	0,35 <sup>(2)</sup>

S = door RvA geaccrediteerd conform SIKB AS3000.

### Opmerkingen:

1 = Organische stof is als gloeiverlies bepaald en gecorrigeerd voor het gemeten gehalte aan lutum.

2 = Bij de som zijn de waarden "< rapportagegrens" vermenigvuldigd met factor 0,7 zoals beschreven in 'AS3000, bijlage 3'.

### Verpakkingen bij monster: M120101287 ( Mp. 1 t/m 8 (0.0-0.5) )

1-1	0	50	AM748096
2-1	0	50	AM748108
3-1	0	50	AM748112
4-1	0	50	AM748109
5-1	0	50	AM748098
6-1	0	50	AM748088
7-1	0	50	AM748103
8-1	0	50	AM748105



HET MILIEULABORATORIUM IS INGESCHREVEN IN HET RvA REGISTER VOOR TESTLABORATORIA  
ONDER NR. L100 VOOR GEBIEDEN ZOALS NADER OMSCHREVEN IN DE ACCREDITATIE

Banknr. RABO nr. 11.09.61.900 • Handelsregister 060.58.291 Enschede • BTW nr. NL801877118B01 • IBAN: NL24 RABO 0110961900 • Swift adres: RABO NL 2U

Opdrachten worden uitgevoerd volgens de Algemene Voorwaarden van ACMAA BV gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel Oost Nederland.



ACMAA B.V. ANALYTISCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

Laboratorium/Adviesbureau  
Industrieterrein: Westermaat • Hazenweg 30  
7556 BM Hengelo • telefoon 074 - 2560600 • fax 074 - 2508402  
E-mail: [info@acmaa.nl](mailto:info@acmaa.nl) • Internet: [www.acmaa.nl](http://www.acmaa.nl)

## Onderzoeksrapport

### Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Ecoreest  
Aanvrager : Dhr. J. Staal  
Adres : Industrieweg 20  
Postcode en plaats : 7921 JP Zuidwolde

Pagina: 3 van 3

### Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 120110  
Rapportnummer : P120100409 (v1)  
Opdracht omschr. : Hofmanssteeg  
Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1201041ECR  
Datum opdracht : 16-01-2012  
Startdatum : 16-01-2012  
Datum rapportage : 20-01-2012

### Monstergegevens:

Nr.	Labnr.	Monsteromschrijving
1	M120101287	Mp. 1 t/m 8 (0.0-0.5)
2	M120101288	Mp. 1 en 2 (1.0-2.0)

Monstersoort	Datum bemonstering
Grond	16-01-2012
Grond	16-01-2012

### Verpakkingen bij monster: M120101288 ( Mp. 1 en 2 (1.0-2.0) )

1-3	100	150	AM748093
1-4	150	200	AM748086
2-3	100	150	AM748102
2-4	150	200	AM748097

Hoofd lab. ing. H. Punte

Handtekening:

Dit rapport mag niet anders dan in z'n geheel worden gereproduceerd zonder de schriftelijke toestemming van het laboratorium.

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

Nadere informatie over de toegepaste methodes en prestatiekenmerken is beschikbaar en kan op aanvraag worden verkregen. Tevens is de informatiegids te raadplegen op de website [www.acmaa.nl](http://www.acmaa.nl).



HET MILIEULABORATORIUM IS INGESCHREVEN IN HET RvA REGISTER VOOR TESTLABORATORIA  
ONDER NR. L100 VOOR GEBIEDEN ZOALS NADER OMSCHREVEN IN DE ACCREDITATIE

Banknr. RABO nr. 11.09.61.900 • Handelsregister 060.58.291 Enschede • BTW nr. NL801877118B01 • IBAN: NL24 RABO 0110961900 • Swift adres: RABO NL 2U

Opdrachten worden uitgevoerd volgens de Algemene Voorwaarden van ACMAA BV gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel Oost Nederland.



ACMAA B.V. ANALYTISCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

Laboratorium/Adviesbureau  
Industrieterrein: Westermaat • Hazenweg 30  
7556 BM Hengelo • telefoon 074 - 2560600 • fax 074 - 2508402  
E-mail: info@acmaa.nl • Internet: www.acmaa.nl

## Onderzoeksrapport

### Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Ecoreest  
Aanvrager : Dhr. J. Staal  
Adres : Industrieweg 20  
Postcode en plaats : 7921 JP Zuidwolde

Pagina: 1 van 3

### Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 120110  
Rapportnummer : P120100745 (v1)  
Opdracht omschr. : Hofmanssteeg Dalfsen  
Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1201101ECR  
Datum opdracht : 25-01-2012  
Startdatum : 25-01-2012  
Datum rapportage : 30-01-2012

### Monstergegevens:

Nr. Labnr. Monsteromschrijving  
1 M120102250 : Pb. 1

Monstersoort : Grondwater  
Datum bemonstering : 24-01-2012

### Resultaten:

Parameter	Intern ref.nr.	Eenheid	1
Mvb. SIKB AS3000	MVB-VBH-AS3000-W01		+
S Barium	ICP-BEP-01	µg/l	29
S Cadmium	ICP-BEP-01	µg/l	<0,3
S Kobalt	ICP-BEP-01	µg/l	<2,0
S Koper	ICP-BEP-01	µg/l	<5,0
S Kwik	Met-Hg-01	µg/l	<0,05
S Lood	ICP-BEP-01	µg/l	<5,0
S Molybdeen	ICP-BEP-01	µg/l	<5,0
S Nikkel	ICP-BEP-01	µg/l	<5,0
S Zink	ICP-BEP-01	µg/l	75
Vluchtige aromatische koolwaterstoffen			
S Benzeen	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,20
S Toluene	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,20
S Ethylbenzeen	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,20
S Xyleen (som meta + para)	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,10
S 2-Xyleen (ortho-Xyleen)	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,10
S Xylenen (som)	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	0,14 <sup>(1,2)</sup>
S Styreen (Vinylbenzeen)	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,20
S Naftaleen	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,05
Minerale olie			
S Minerale olie C10 - C40	GC3-OLIE-01	µg/l	<50
Minerale olie C10 - C12	GC3-OLIE-01	µg/l	<50
Minerale olie C12 - C22	GC3-OLIE-01	µg/l	<50
Minerale olie C22 - C30	GC3-OLIE-01	µg/l	<50
Minerale olie C30 - C40	GC3-OLIE-01	µg/l	<50
Chromatogram			-

Zie volgende pagina



HET MILIEULABORATORIUM IS INGESCHREVEN IN HET RvA REGISTER VOOR TESTLABORATORIA  
ONDER NR. L100 VOOR GEBIEDEN ZOALS NADER OMSCHREVEN IN DE ACCREDITATIE

Banknr. RABO nr. 11.09.61.900 • Handelsregister 060.58.291 Enschede • BTW nr. NL801877118B01 • IBAN: NL24 RABO 0110961900 • Swift adres: RABO NL 2U

Opdrachten worden uitgevoerd volgens de Algemene Voorwaarden van ACMAA BV gedeponeed bij de Kamer van Koophandel Oost Nederland.



ACMAA B.V. ANALYTISCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

Laboratorium/Adviesbureau  
Industrieterrein: Westermaat • Hazenweg 30  
7556 BM Hengelo • telefoon 074 - 2560600 • fax 074 - 2508402  
E-mail: info@acmaa.nl • Internet: www.acmaa.nl

## Onderzoeksrapport

### Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Ecoreest  
Aanvrager : Dhr. J. Staal  
Adres : Industrieweg 20  
Postcode en plaats : 7921 JP Zuidwolde

Pagina: 2 van 3

### Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 120110  
Rapportnummer : P120100745 (v1)  
Opdracht omschr. : Hofmanssteeg Dalfsen  
Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1201101ECR  
Datum opdracht : 25-01-2012  
Startdatum : 25-01-2012  
Datum rapportage : 30-01-2012

### Monstergegevens:

Nr. Labnr. Monsteromschrijving  
1 M120102250 : Pb. 1

Monstersoort : Grondwater  
Datum bemonstering : 24-01-2012

### Resultaten:

Parameter	Intern ref.nr.	Eenheid	1
Vluchtige organische halogeen verbindingen			
S Dichloormethaan	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,20
S 1,1-Dichloorethaan	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,50
S 1,2-Dichloorethaan	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,10
S 1,1-Dichlooretheen	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,10
S Trans-1,2-Dichlooretheen	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,10
S Cis-1,2-Dichlooretheen	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,10
S 1,1-Dichloorpropan	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,10
S 1,2-Dichloorpropan	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,10
S 1,3-Dichloorpropan	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,10
S Trichloormethaan (Chloroform)	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,10
S Tetrachloormethaan (Tetra)	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,10
S 1,1,1-Trichloorethaan	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,10
S 1,1,2-Trichloorethaan	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,10
S Trichlooretheen (Tri)	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,10
S Tetrachlooretheen (Per)	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,10
S Vinylchloride	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,10
S Tribroommethaan (Bromoform)	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,50
S Dichl.ethenen (som cis+trans)	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	0,14 <sup>(1,2)</sup>
S Dichloorethenen (som)	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	0,21 <sup>(2)</sup>
S Dichloorpropanen (som)	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	0,21 <sup>(2)</sup>

S = door RvA geaccrediteerd conform SIKB AS3000.

### Opmerkingen:

- 1 = Methode vluchtige aromatische en gehalogeneerde koolwaterstoffen : GC-MS  
2 = Bij de som zijn de waarden "< rapportagegrens" vermenigvuldigd met factor 0,7 zoals beschreven in 'AS3000, bijlage 3'.

Verpakkingen bij monster: M120102250 ( Pb. 1 )

1-1 170 270 AF005691  
1-2 170 270 AC468985



HET MILIEULABORATORIUM IS INGESCHREVEN IN HET RvA REGISTER VOOR TESTLABORATORIA  
ONDER NR. L100 VOOR GEBIEDEN ZOALS NADER OMSCHREVEN IN DE ACCREDITATIE

Banknr. RABO nr. 11.09.61.900 • Handelsregister 060.58.291 Enschede • BTW nr. NL801877118B01 • IBAN: NL24 RABO 0110961900 • Swift adres: RABO NL 2U

Opdrachten worden uitgevoerd volgens de Algemene Voorwaarden van ACMAA BV gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel Oost Nederland.



ACMAA B.V. ANALYTISCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

Laboratorium/Adviesbureau  
Industrieterrein: Westermaat • Hazenweg 30  
7556 BM Hengelo • telefoon 074 - 2560600 • fax 074 - 2508402  
E-mail: [info@acmaa.nl](mailto:info@acmaa.nl) • Internet: [www.acmaa.nl](http://www.acmaa.nl)

## Onderzoeksrapport

### Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Ecoreest  
Aanvrager : Dhr. J. Staal  
Adres : Industrieweg 20  
Postcode en plaats : 7921 JP Zuidwolde

Pagina: 3 van 3

### Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 120110  
Rapportnummer : P120100745 (v1)  
Opdracht omschr. : Hofmanssteeg Dalfsen  
Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1201101ECR  
Datum opdracht : 25-01-2012  
Startdatum : 25-01-2012  
Datum rapportage : 30-01-2012

### Monstergegevens:

Nr. Labnr. Monsteromschrijving  
1 M120102250 : Pb. 1

Monstersoort : Grondwater  
Datum bemonstering : 24-01-2012

Hoofd lab. ing. H. Punte

Handtekening:

Dit rapport mag niet anders dan in z'n geheel worden gereproduceerd zonder de schriftelijke toestemming van het laboratorium.  
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Nadere informatie over de toegepaste methodes en prestatiekenmerken is beschikbaar en kan op aanvraag worden verkregen. Tevens is de informatiegids te raadplegen op de website [www.acmaa.nl](http://www.acmaa.nl).



HET MILIEULABORATORIUM IS INGESCHREVEN IN HET RvA REGISTER VOOR TESTLABORATORIA  
ONDER NR. L100 VOOR GEBIEDEN ZOALS NADER OMSCHREVEN IN DE ACCREDITATIE

Banknr. RABO nr. 11.09.61.900 • Handelsregister 060.58.291 Enschede • BTW nr. NL801877118B01 • IBAN: NL24 RABO 0110961900 • Swift adres: RABO NL 2U

Opdrachten worden uitgevoerd volgens de Algemene Voorwaarden van ACMAA BV gedeponeed bij de Kamer van Koophandel Oost Nederland.



# BIJLAGE 5

Behoort bij rapport:  
Hofmanssteeg  
Dalfsen  
120110

Toetsingswaarden bij monster: Mp. 1 t/m 8 (0.0-0.5)

Lutum: 1.8% van droge stof en organische stof: 4.3% van droge stof.

Parameter	Eenheid	AW	T	I
<b>Metalen</b>				
Barium	mg/kg ds			237
Cadmium	mg/kg ds	0.39	4.4	8.4
Kobalt	mg/kg ds	4.3	29	54
Koper	mg/kg ds	21	60	99
Kwik	mg/kg ds	0.11	13	26
Lood	mg/kg ds	33	192	351
Molybdeen	mg/kg ds	1.5	96	190
Nikkel	mg/kg ds	12	23	34
Zink	mg/kg ds	62	192	321
<b>Minerale olie</b>				
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	82	1116	2150
<b>Polychloorbifenylen</b>				
PCB (som 7)	mg/kg ds	0.0086	0.22	0.43
<b>Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (VROM)</b>				
Totaal PAK 10 VROM	mg/kg ds	1.5	21	40

Toetsingswaarden bij monster: Mp. 1 en 2 (1.0-2.0)

Lutum: 1% van droge stof en organische stof: 1% van droge stof.

Parameter	Eenheid	AW	T	I
<b>Metalen</b>				
Barium	mg/kg ds			237
Cadmium	mg/kg ds	0.35	4.0	7.6
Kobalt	mg/kg ds	4.3	29	54
Koper	mg/kg ds	19	56	92
Kwik	mg/kg ds	0.10	13	25
Lood	mg/kg ds	32	184	337
Molybdeen	mg/kg ds	1.5	96	190
Nikkel	mg/kg ds	12	23	34
Zink	mg/kg ds	59	181	303
<b>Minerale olie</b>				
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	38	519	1000
<b>Polychloorbifenylen</b>				
PCB (som 7)	mg/kg ds	0.0040	0.10	0.20
<b>Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (VROM)</b>				
Totaal PAK 10 VROM	mg/kg ds	1.5	21	40

Toetsingswaarden zijn berekend volgens de Circulaire bodemsanering 2009 (generiek beleid; staatscourant begin april 2009).

Parameter	Eenheid	S	T	I
<b>Metalen</b>				
Barium	µg/l	50	338	625
Cadmium	µg/l	0.40	3.2	6.0
Kobalt	µg/l	20	60	100
Koper	µg/l	15	45	75
Kwik	µg/l	0.050	0.17	0.30
Lood	µg/l	15	45	75
Molybdeen	µg/l	5.0	153	300
Nikkel	µg/l	15	45	75
Zink	µg/l	65	433	800
<b>Vluchtige aromatische koolwaterstoffen</b>				
Benzeen	µg/l	0.20	15	30
Tolueen	µg/l	7.0	504	1000
Ethylbenzeen	µg/l	4.0	77	150
Xylenen (som)	µg/l	0.20	35	70
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	6.0	153	300
Naftaleen	µg/l	0.010	35	70
<b>Minerale olie</b>				
Minerale olie C10 - C40	µg/l	50	325	600
<b>Vluchtige organische halogeene verbindingen</b>				
Dichloormethaan	µg/l	0.010	500	1000
1,1-Dichloorethaan	µg/l	7.0	454	900
1,2-Dichloorethaan	µg/l	7.0	204	400
1,1-Dichlooretheen	µg/l	0.010	5.0	10
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	6.0	203	400
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	0.010	5.0	10
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	0.010	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	0.010	65	130
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	24	262	500
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	0.010	20	40
Vinylchloride	µg/l	0.010	2.5	5.0
Tribroommethaan (Bromoform)	µg/l			630
Dichl.ethenen (som cis + trans)	µg/l	0.010	10	20
Dichloorpropanen (som)	µg/l	0.80	40	80

# BIJLAGE 6

Behoort bij rapport:  
Hofmanssteeg  
Dalfsen  
120110

RAAD VOOR ACCREDITATIE



Postbus 2768 3500 GT Utrecht

De Stichting Raad voor Accreditatie,  
bij wet aangewezen als de nationale accreditatie-instantie voor Nederland,  
verklaart hierbij accreditatie te hebben verleend aan:

**Analytisch Chemisch  
Milieu Adviesbureau Almelo  
Hengelo**

De instelling heeft aangetoond in staat te zijn op technisch bekwame wijze valide resultaten te leveren en te werken volgens een managementsysteem.

Deze accreditatie is gebaseerd op een beoordeling tegen de vereisten zoals vastgelegd in NEN-EN-ISO/IEC 17025:2005.

De accreditatie is van toepassing op de activiteiten zoals gespecificeerd in de gewaarmerkte bijlage die is voorzien van het registratienummer.

De accreditatie is van kracht, onder voorwaarde dat de instelling blijft voldoen aan de vereisten.

De accreditatie voor registratienummer:

**L 100**

is verleend op 27 oktober 2010.

Deze verklaring is geldig tot

**1 december 2014**

De accreditatie is voor het eerst verleend op

**25 november 1994**

De Algemeen Directeur

Ir. J.C. van der Poel

# BIJLAGE 7

Behoort bij rapport:  
Hofmanssteeg  
Dalfsen  
120110

## **Literatuuropgave**

### **Wet en regelgeving**

*Wet verontreiniging oppervlaktewateren (Wvo)*, Ministerie van VROM, 13 november 1969

*Wet milieubeheer (Wm)*, Ministerie van VROM, 13 juni 1979

*Wet bodembescherming (Wbb)*, Ministerie van VROM, 3 juli 1986

*Besluit verplicht bodemonderzoek bedrijfsterreinen*, Ministerie van VROM, 25 september 1993

*Besluit overige niet-meldingsplichtige gevallen bodemsanering*, Ministerie van VROM,  
29 november 1994

*Besluit aanwijzing bevoegd gezag gemeenten Wet bodembescherming*, Ministerie van VROM,  
12 december 2000

*Besluit financiële bepalingen bodemsanering*, Ministerie van VROM, 15 december 2005

*Regeling financiële bepalingen bodemsanering*, Ministerie van VROM, 16 december 2005

*Besluit uniforme saneringen*, Ministerie van VROM, 1 februari 2006

*Regeling uniforme saneringen*, Ministerie van VROM, 1 februari 2006

*Besluit uitvoeringskwaliteit bodembeheer*, Ministerie van VROM, 14 juni 2006

*Regeling uitvoeringskwaliteit bodembeheer*, Ministerie van VROM, 26 oktober 2006

*Besluit bodemkwaliteit*, Ministerie van VROM, 22 november 2007

*Regeling bodemkwaliteit*, Ministerie van VROM, 13 december 2007

*Circulaire bodemsanering 2009*, Ministerie van VROM, 7 april 2009

### **Normen**

*NVN 5720 Bodem - Waterbodem - Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek*,  
Normcommissie 390 009 "Bodemkwaliteit", maart 2000

*NEN 5707 Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem*, Normcommissie  
390 009 "Bodemkwaliteit", mei 2003

*NEN 5897 Monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en  
recyclinggranulaat*, Normcommissie 390 017 "Milieuaspecten van bouw-, rest- en afvalstoffen",  
december 2005

*NEN 5725 Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend  
en nader onderzoek*, Normcommissie 390 009 "Bodemkwaliteit", januari 2009

*NEN 5740 Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek -  
Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond*, Normcommissie 390 009  
"Bodemkwaliteit", januari 2009

*Protocol voor het oriënterend onderzoek*, F.P.J. Lamé (IMW-TNO), drs. R. Bosman (IMW-TNO), maart 1994

*Protocol voor het Nader onderzoek deel 1*, F.P.J. Lamé (IMW-TNO), drs. R. Bosman (IMW-TNO), maart 1994

*Richtlijn nader onderzoek deel 1*, drs. N.G. van der Gaast (Chemielinco), drs. Ing. A.L. van der Priem (Chemielinco), drs. M. in 't Veld (TAUW), drs. Wezenbeek (Grontmij), 1995

## **Uitvoeringsrichtlijnen**

*Beoordelingsrichtlijn Uitwisselfunctionaliteit procesondersteunende software bodembeheer SIKB BRL SIKB 0100*, Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, 29 juni 2005

*Beoordelingsrichtlijn Monsterneming voor partijkeuringen BRL SIKB 1000*, Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, 17 juni 2009

*Monsterneming voor partijkeuringen protocol 1001*, Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, 17 juni 2009

*Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB procescertificaat Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodemonderzoek BRL SIKB 2000*, Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, 13 maart 2007

*Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen VKB-protocol 2001*, Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, 13 maart 2007

*Het nemen van grondwatermonsters VKB-protocol 2002*, Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, 13 maart 2007

*Veldwerk bij milieuhygiënisch waterbodemonderzoek VKB-protocol 2003*, Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, 13 februari 2008

*Locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem VKB-protocol 2018*, Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, 10 mei 2007

*Beoordelingsrichtlijn Milieukundige begeleiding van (water)bodemsaneringen en nazorg BRL SIKB 6000*, Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, 13 maart 2007

*Milieukundige begeleiding landbodemsanering met conventionele methoden VKB-protocol 6001*, Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, 13 maart 2007

*Milieukundige begeleiding van landbodemsanering met in-situ methoden VKB-protocol 6002*, Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, 13 maart 2007

*Milieukundige begeleiding van nazorg VKB-protocol 6004*, Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, 13 maart 2007



## **Bijlage 6 Quickscan flora & faunawet**

# Quickscan natuur Hofmanssteeg Dalfsen

11 juni 2011

**Zoon** bureau voor ecologie

## Colofon

Titel	Quickscan natuur Hofmanssteeg Dalſen
Opdrachtgever	A.B.C. van Riele, Hessenweg 97 te Dalſen
Uitvoerder	Zoon buro voor ecologie
Auteur	C.P.M.Zoon
Datum	11 juni 2011

**Zoon** buro voor ecologie  
De Haar 1, 7738 PV, Witharen  
tel: 0523-676.470, fax: 0523-676.311  
e-mail: [info@zoon-ecologie.nl](mailto:info@zoon-ecologie.nl)

**Zoon** heeft meer dan 30 jaar ervaring met veldonderzoek naar flora en vegetatie in Nederland. Er is 20 jaar ervaring met faunaonderzoek in Europa en met terreinbeheer, natuurbeleid, natuurontwikkeling en het beoordelen van effecten van plannen voor bouwen, aanleg van wegen en kanalen in Nederland.

## Inhoud

Inleiding	
Ligging van het terrein	3
Het plan	4
Status van het terrein in het natuurbeleid	4
Noodzaak van een natuurtoets	5
Onderzoek	6
Natuurwaarden	
Toestand van de natuur	7
Aangetroffen beschermde natuurwaarden	8
Verwachting voor beschermde natuurwaarden	8
Effecten	10
Conclusies	10
Aanbevelingen	10
Bronnen	11
Bijlage:       Stroomschema Habitattoets	

## Inleiding

De N340 tussen Zwolle en Ommen wordt opgewaardeerd tot een autoweg. De provincie Overijssel heeft besloten om bewoners, wiens huis weg moet voor deze opwaardering, de gelegenheid te geven in het buitengebied nieuw te bouwen. De gemeente Dalfsen geeft aan dit "wijkersbeleid" haar medewerking. Normaliter is nieuw bouwen in het buitengebied nauwelijks mogelijk.

Het plan voor deze nieuwbouw moet wel alle gangbare toetsen doorlopen. Deze quickscan natuur is de eerste globale toets op het gebied van natuurbescherming voor een initiatief om te gaan bouwen aan de Hofmanssteeg bij Welsum (Dalfsen).

## Ligging van het terrein

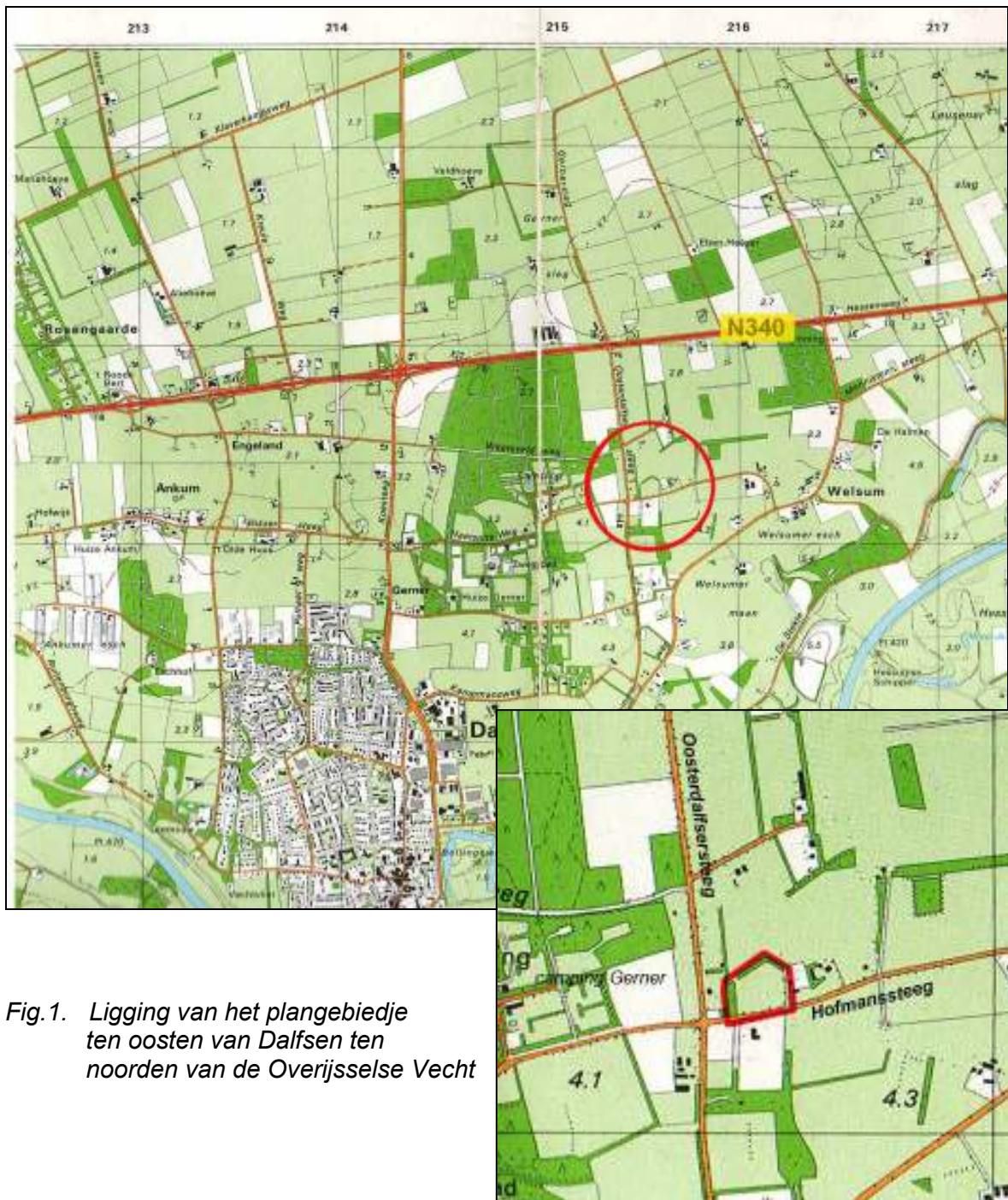


Fig. 1. Ligging van het plangebiedje ten oosten van Dalfsen ten noorden van de Overijsselse Vecht

## Het plan



Fig. 2. Het plan

■ Nieuwe woning (globaal)

Het plan bestaat uit de bouw van een woonhuis ongeveer midden op de kavel.

## Status van het gebied in het natuurbeleid



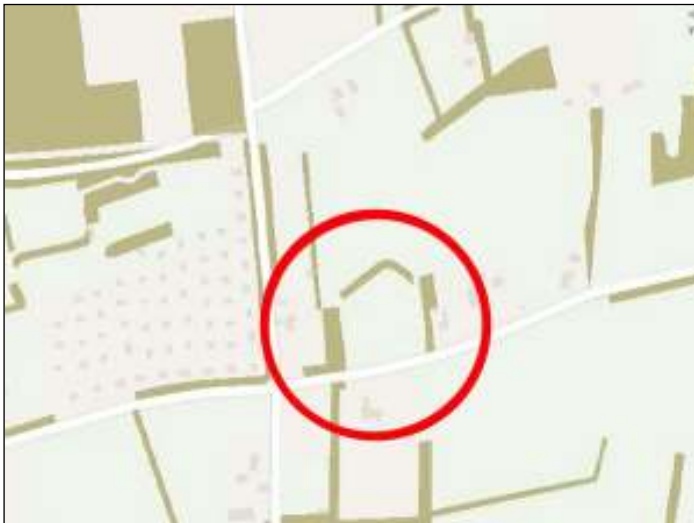
Fig. 3. Het plangebied in relatie tot de EHS

● plangebied  
■ EHS

Het plangebied ligt op ruim 500 m afstand van de Ecologische Hoofdstructuur langs de Overijsselse Vecht.

Op ongeveer 5 km naar het westen ligt Natura 2000 gebied Vecht - Zwarte water en op

ongeveer 5 km naar het oosten ligt het Natura 2000 gebied Vecht – Beneden Regge.



*Fig.4 Natuurdoelen.*

De ambitie die de provincie voor het gebied heeft is behoud van de bestaande bossen als droog bos met productiefunctie.

## **Noodzaak van een natuurtoets**

### **Toets in het kader van gebiedsbescherming**

Voor elke ingreep, beheersplan, bestemmingsplan of bouwplan, in of nabij een Vogelrichtlijngebied of Habitatrichtlijngebied, dient onderzocht te worden of er negatieve effecten zijn op de instandhouding van dat gebied als leefgebied voor met name genoemde soorten en gemeenschappen (zie bijlage 1). Gebieden die door de Nederlandse regering zijn aangewezen, worden getoetst op grond van de Natuurbeschermingswet 1998. Gebieden die zijn aangemeld in Brussel, worden (totdat ze door de Nederlandse regering aangewezen zijn) getoetst op grond van artikel 6 van de Europese Habitatrichtlijn.

Voor ingrepen die mogelijk de wezenlijke en kenmerkende natuurwaarden van de EHS aantasten, geldt het principe "Nee-tenzij", waarvoor elke provincie in het kader van de provinciale structuurvisie een toetsingsschema opgesteld heeft. Afweging van het natuurbelang in de EHS vindt plaats in het spoor van de Ruimtelijke Ordening (bestemmingsplan).

### **Toets in het kader van soortbescherming**

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en Faunawet. In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld.

## Beschermingscategorieën Flora- en Faunawet

Tabel 1	Algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en er geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Tabel 2	Soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode, waarbij de zorgplicht blijft gelden. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Tabel 3	Zeldzame soorten, waarvoor altijd ontheffing aangevraagd moet worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan <b>alle</b> volgende criteria: én - er sprake is van een in de wet genoemd belang (hier: ruimtelijke ontwikkeling) én - er geen alternatieven zijn én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort Voor Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), die alle in tabel 3 staan, is geen ontheffing bij <b>ruimtelijke ontwikkeling</b> mogelijk, omdat deze ontheffingsgrond niet genoemd wordt in de Europese Habitatrichtlijn.

## Aangepaste lijst van beschermde vogelsoorten

Jaarrond zijn nesten en verblijfplaatsen van vogels beschermd, als deze het gehele jaar gebruik maken van de verblijfplaatsen (cat 1), honkvaste koloniebroeders (cat. 2) of honkvaste niet-koloniebroeders (cat 3) zijn en als de soort zelf geen nest kan maken en elk jaar naar hetzelfde nest terugkeert (cat 4)  
Van andere vogelsoorten zijn de nesten alleen beschermd als ze in gebruik zijn tijdens het broedseizoen.

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit tabel 2 en 3 door de ingreep negatief beïnvloed worden, is sprake van overtreding van de Flora- en Faunawet.

Voor Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten dient het plan zo uitgevoerd te worden dat de duurzame instandhouding van deze soorten niet bedreigd wordt. Initiatiefnemer dient dit aannemelijk te maken door middel van een activiteitenplan, dat door het ministerie van LNV goedgekeurd moet worden.

Ook onbeschermden soorten mogen niet onnodig moedwillig vernietigd worden. Iedereen dient zich te houden aan de zorgplicht (art. 2 flora en faunawet).

De Flora- en Faunawet geldt altijd en overal, waar beschermde soorten voorkomen.

## Rode lijst van bedreigde soorten

De toets op de instandhouding van de nationale rode lijst-soorten (en in sommige provincies van de provinciale oranje lijst-soorten) vindt plaats in het spoor van de Ruimtelijke Ordening. Het is een provinciaal belang dat door de provincie behartigd wordt.

## Onderzoek

Er zijn twee veldbezoeken aan het gebied gebracht.

Datum	tijd	weer	onderwerp
9 april	11.00 – 12.00	zonnig weer	kwaliteit habitats, vogels en vroege flora
6 mei	06.00 - 06.30	zonnig weer	vogels en bosflora



## Natuurwaarden

### Toestand van de natuur



fig.5. Aanwezige habitats in het plangebied

G	soortenarme beemdgrasweide	4	oude berken op perceelsrand en eiken in berm
1	oude eiken op wal (buren)	5	ruig grasland op pad
2	oud Grovedennebos met bosflora	6	oude eiken op wal
3	oude eiken in perceelsrand	7	verlande sloot

#### *De eikenwallen (1, 3 en 6)*

Zeer oude eiken, Hulst, Vlier, kamperfoelie, Lijsterbes en Braam

#### *Grovedennebos (2)*

Oude Groveden, veel dode bomen, Adelaarsvaren, Braam, Gewone Salomonszegel

#### *De perceelsgrens langs de weg (4)*

Oude bomen en droge grazige greppel.

## Aangetroffen beschermde natuurwaarden

Op 6 mei zijn de volgende broedvogels aangetroffen:

Houtduif, Roodborst, Heggemus, Tjiftjaf, Winterkoning, Koolmees, Merel.

Deze vogels zijn tijdens het broeden beschermd.

## Verwachting voor verder aanwezige beschermde natuurwaarden

De Das (tabel 3 FFW) komt in de nabije omgeving voor en gebruikt naar verwachting het terrein als voedselgebied. De oude eikenwallen worden door de das gebruikt als routes door het agrarische landschap. Bij een beperkte bebouwing en verharding van het perceel, blijft het gebied zijn functie als voedselgebied voor de das behouden.

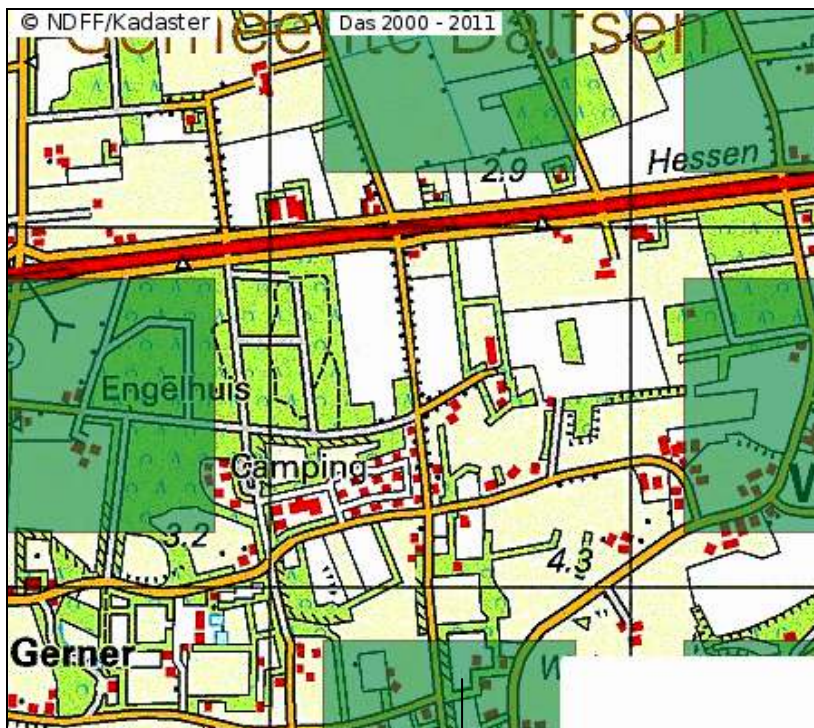


fig.6. Voorkomen van de Das rond het plangebied (Zoogdieratlas.nl)

De rijk gestructureerde bosranden zijn zeer geschikt als jachtgebied voor diverse soorten vleermuizen (alle tabel 3 FFW en Habitatrichtlijn bijlage IV). Het gaat dan om Franjestaart, Baardvleermuis, Gewone Dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Gewone grootoorvleermuis.

Als kraamverblijfplaats zijn boomholten (indien aanwezig) van belang voor Franjestaart, Ruige dwergvleermuis, Watervleermuis, Baardvleermuis en Gewone grootoorvleermuis.

Van de genoemde soorten is alleen de Gewone dwergvleermuis bekend van het plangebied en omgeving. Rondom het gebied zijn diverse waarnemingen van vleermuizen (Zoogdieratlas.nl). Indien de bosranden vrij blijven van bebouwing kunnen zij deze functies voor vleermuizen blijven vervullen.

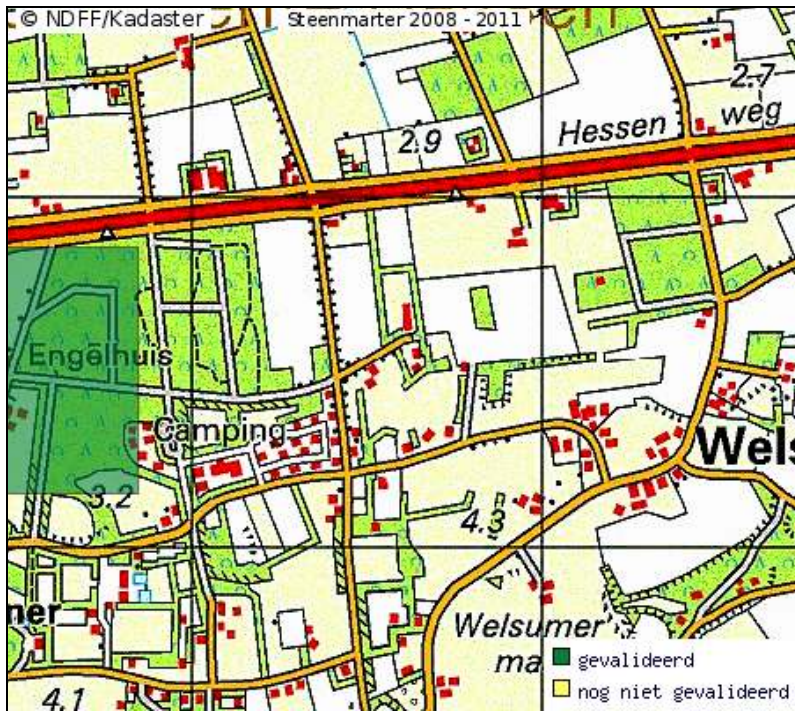


fig. 7. Voorkomen van de Steenmarter nabij het plangebied (Zoogdieratlas.nl)

De Steenmarter (tabel 2 FFW) komt in de omgeving vrij algemeen voor. Hij is ook bekend van de directe omgeving. Het plangebied met bosjes en erven maakt ongetwijfeld deel uit van zijn jachtgebied. Door het plan wordt een erf toegevoegd, wat een gunstige voedselsituatie oplevert. Door de toevoeging van gebouwen ontstaan er extra mogelijkheden voor verblijfplaatsen, aangezien deze vooral in woonhuizen worden betrokken.

Uit de omgeving is de Bunzing (Tabel 1 FFW) bekend (Zoogdieratlas.nl). Deze soort zoekt ruige of boomrijke vochtige habitats en erven. Het plangebied en omgeving voldoen daaraan. Als er een ruim erf toegevoegd wordt is dat gunstig voor deze soort.

De Eekhoorn (tabel 2 FFW) is aanwezig in het bosgebied juist ten westen van het plangebied (zoogdieratlas.nl). De bosstroken van het plangebied functioneren als voedselgebied.

In het gebied mogen ook bijzondere amfibieën en reptielen verwacht worden.

**Soort** [www.telmee.nl](http://www.telmee.nl); na 2008

Ringslang	landgoederen ten zuidwesten
Kamsalamander	vechtdal ten westen
Hazelworm	niet in omgeving
Levendbarende hagedis	bossen ten oosten
Rugstreppad	vechtdal ten oosten

Geen van deze soorten is uit het plangebied zelf bekend.

De Kleine watersalamander is wel bekend uit de directe omgeving (telmee.nl). De oude eikenwallen functioneren voor deze soort (FFW tabel 1) als overwinteringshabitat.

## Effecten

### Effecten van het plan op beschermde soorten

Voor de voorkomende beschermde soorten in en rond het plangebied zijn voor het functioneren de rijke bosranden en de open ruimtes daarlangs van belang. Indien deze in het plan gespaard worden, heeft het plan voor het bouwen van één woning op een ruim kavel geen negatieve effecten, mogelijk wel enkele positieve effecten.

### Effecten van het plan op beschermde gebieden

Er is geen enkele mogelijkheid dat het plan de doelstellingen voor de Natura 2000 gebieden in het Vechtdal ten oosten van Ommen en ten westen van Dalfsen aantast. Het ligt buiten het vechtdal en daarvan gescheiden door cultuurlandschap met woningen. Een verstoringstoets of verslechteringstoets is daarom niet nodig. In de bijlage wordt e.e.a. weergegeven in het stroomschema van de habitattoets.

Ook de wezenlijke waarden en kenmerken van de Ecologische Hoofdstructuur worden zeker niet aangetast.

## Conclusies

Het plangebied bestaat uit een grasland omringd door bosstroken.

Het bos is goed ontwikkeld met oude bomen, gevarieerde struiklaag en kruidlaag. Er zijn diverse plantensoorten van oud bos aanwezig.

Het grasland is in gangbaar agrarisch beheer (bemest, beweid en gehooïd) en herbergt geen bijzondere flora of fauna. De verwachte beschermde soorten zijn allemaal afhankelijk van de bosranden rond het perceel.

Het toevoegen van een woning met erf op het open grasland heeft geen invloed op de Natura 2000 gebieden in de omgeving. Ook heeft dit geen invloed op de wezenlijke waarden en kenmerken van de Ecologische Hoofdstructuur van het Vechtdal.

Het plan heeft geen negatieve invloed op beschermde soorten, indien het erf grotendeels een groene invulling krijgt en bebouwing voldoende uit de bosranden blijft. Om te voorkomen dat de oude eiken in de randen op de lange termijn beïnvloed worden door bebouwing, dient deze hier tenminste 10 m uit te blijven .

## Aanbevelingen

Indien het plan de bosranden en oude eikenwallen ontziet, door de bebouwing tenminste 10 m daaruit te realiseren, en indien het erf een groene invulling krijgt, dan worden er geen beschermde soorten benadeeld. Ontheffing op grond van de Flora en Faunawet voor het plan is dan niet nodig.

Indien in het plan wel delen van de bosranden verwijderd of verhard worden en indien binnen 10 m vanaf de bosranden gebouwd wordt, dan is nader onderzoek naar beschermde soorten van bosranden nodig. Op grond van de uitkomsten van dat onderzoek zijn dan mogelijk ontheffingen nodig.

Het onderzoek zal zich met name moeten richten op vogels en vleermuizen.

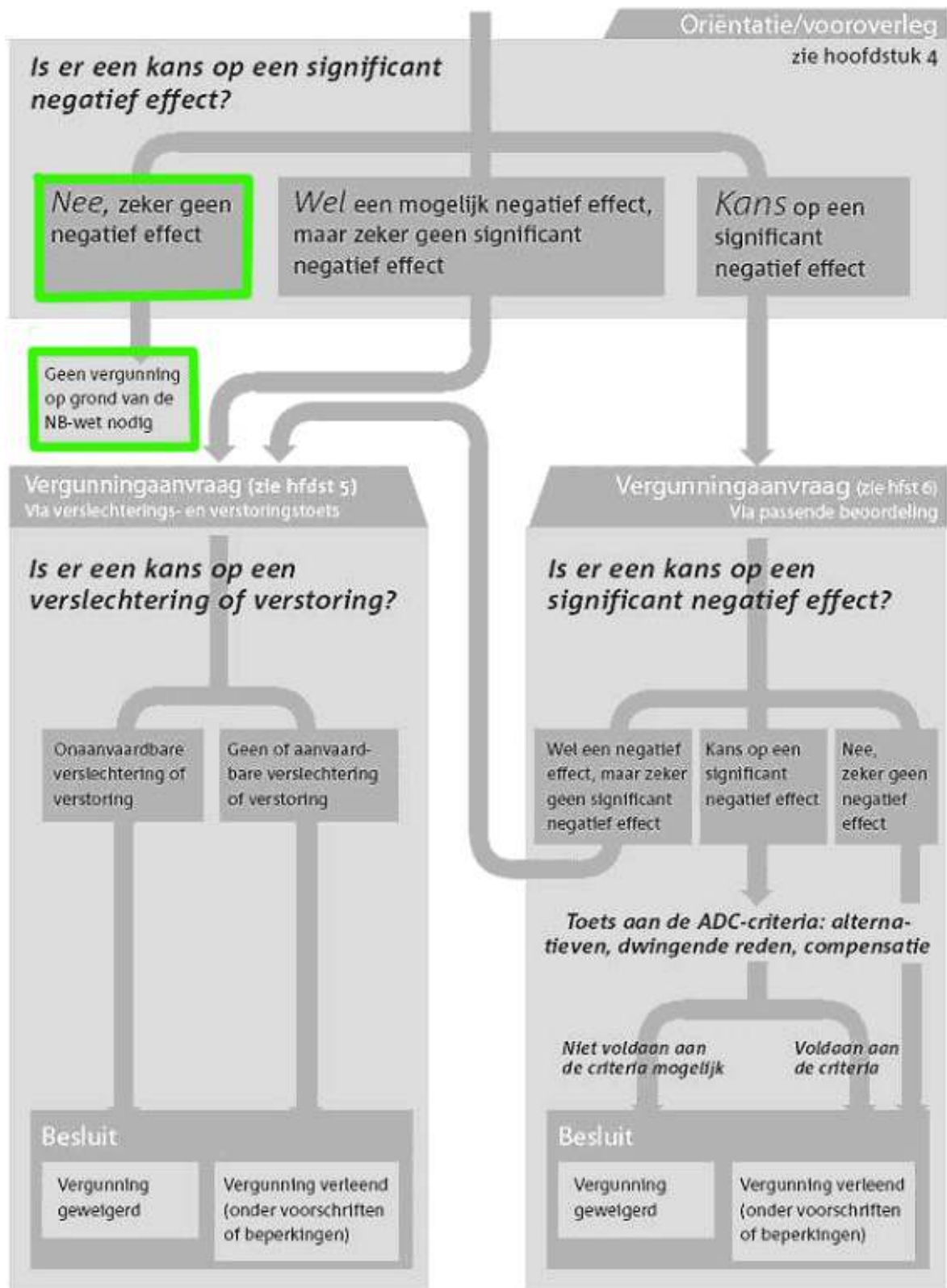
## Bronnen

[www.telmee.nl](http://www.telmee.nl). Beschermdde soorten bij Dalſen tussen 2008 en 2011.

[www.zoogdieratlas.nl](http://www.zoogdieratlas.nl). Zoogdieren bij Dalſen tussen 2008 en 2011.

## Bijlage Habitat-toets

# Project of handeling plan Hofmanssteeg Dalfsen



bron: Ministerie van LNV, 2005. Handreiking Natuurbeschermingswet 1998

## **Bijlage 7 Watertoets**

## Waterparagraaf Hofmanssteeg

### 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.

### Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheersplan 2010 – 2015 van het waterschap Groot Salland, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

### Invloed op de waterhuishouding

In het plan wordt de bouw van een enkele woning mogelijk. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden/ geen wooneenheden gerealiseerd. Toename/afname van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal (73 meter afstand), primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

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 tabel is kort de relevantie van de waterhuishoudkundige aspecten aangegeven.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Veiligheid	Ja	Binnendijks gebied in dijkkring 9. De gronden liggen relatief hoog en de nieuwe functie is niet kwetsbaar.
Riolering en afvalwaterketen	Ja	De nieuwe woning moet worden aansluiten op een nieuw aan te leggen IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	Ja	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	Nee	Op de locatie is geen grondwateroverlast bekend.
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 een ecologisch hoofdstructuur of verbindingszone.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	De dichtbijgelegen leggerwatergang ligt direct langs de Hofmanssteeg.
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 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 mm 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 bouwwetgeving.

De vuilwateraansluiting van de nieuwe woning moeten worden aangesloten op een nieuw aan te leggen IBA.

**Watertoetsproces**

Er is geen watervergunning noodzakelijk voor het uitvoeren van werkzaamheden.

**Overstromingsrisicoparagraaf**

Gelet op de hogere ligging van de locatie en de buitendijkse ligging in Dijkkring 9, zijn er geen specifieke maatregelen noodzakelijk in relatie tot het overstromingsgevaar.

## **Bijlage 8 Nota van Zienswijze en kennisgeving**

---

## **Nota van Zienswijzen en kennisgeving**

---

Juli 2013

## Inhoudsopgave

### Zienswijzen **3**

1. Algemeen ..... 3
2. Zienswijzen ..... 3
- Indieners 1 (binnengekomen 11 juni 2013, kenmerk IN13/13636) ..... 3

### Kennisgeving **5**

1. Kennisgeving ..... 5
1. Provincie Overijssel (kenmerk Email/5882\_1) ..... 5
2. Waterschap Groot Salland (kenmerk IN13/13062) ..... 5
3. Veiligheidsregio IJsselland (IN13/13063) ..... 5

# Zienswijzen

---

## 1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 mei 2013 tot en met 13 juni 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en voorzien van een reactie van de zijde van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Om privacyredenen is de zienswijze geanonimiseerd.

## 2. Zienswijzen

### Indieners 1 (binnengekomen 11 juni 2013, kenmerk IN13/13636)

1. De indieners hebben zelf heel veel beperkende regelgeving ervaren bij een verbouw/bouwplan.
2. De indieners zijn daardoor erg verbaasd dat de gemeente meewerkt aan het bouwen van een nieuwe woning in het buitengebied. Er staan immers genoeg woningen te koop, waarvan ook nog diverse woningen leeg staan. Daarbij hanteert de gemeente nauwelijks beperkende maatregelen voor dit plan is het beeld van de indieners. De indieners denken niet dat het nodig is om juist hier een nieuwe woning te bouwen. De indieners begrijpen niet dat weer een stuk grond opgeofferd moet worden voor woningbouw.
3. Verder zijn de indieners ontstemd erover dat de gemeente niet zelf vooraf met hun in overleg is gegaan over dit plan.
4. Daarnaast willen de indieners in de toekomst ook zelf gaan uitbouwen/verbouwen of op hun grond een huisje gaan plaatsen. De indieners gaan daarbij vanuit dat hun ook geen beperkende maatregelen worden opgelegd.

### Reactie gemeente:

1. In de zienswijze komen de ervaringen van de indieners over hun eerdere eigen bouwplannen naar voren. Hoe vervelend de procedure rondom de bouwplannen ook ervaren is, de eerdere bouwplannen staan los van dit plan. Hierdoor zijn deze niet relevant voor deze bestemmingsplanprocedure.
2. De locatie aan de Hofmanssteeg ligt binnen het gebied dat in het wijkersbeleid is aangegeven als gebied waar de herbouw van een woning die moet wijken voor de aanpassingen van de N340 mag plaatsvinden. Deze locatie voldoet daarmee aan het gemeentelijke en provinciaal beleid. Er vindt per saldo geen toename van woningen plaats.
3. Verder is voor dit bestemmingsplan de wettelijke procedure gevolgd. Dit betekent in dit geval dat er een vooraankondiging in de lokale krant heeft gestaan. Vervolgens is in de lokale krant de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan gemeld. Omwonenden worden bij dergelijke plannen door de gemeente nooit persoonlijk op de hoogte gebracht over de ontwikkeling. Inwoners en eigenaren worden door de wetgever geacht zelf de lokale krant of de gemeentelijke website in de gaten te houden voor ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt van hun woning en/of eigendommen. Sinds een paar jaar is om die reden de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) door de rijksoverheid beschikbaar gesteld.
4. Het is nu niet aan te geven of de toekomstige bouw- of verbouwplannen binnen de gemeentelijke regelgeving passen. Op 24 juni 2013 heeft de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen 2012 vastgesteld. Hier staan de regels voor bijna alle woningen in het buitengebied in. Deze zijn ruimer dan in de oude bestemmingsplan-

nen. Mogelijk dat de toekomstige bouw- of verbouwplannen hier wel binnen passen. Een extra woning in het buitengebied bouwen is een grote uitzondering. Alleen met toepassing een specifieke regeling kan dat, zoals het wijkersbeleid in dit geval of rood-voor-roodregeling. Daarbuiten staan we het bouwen van een extra woning in het buitengebied niet toe.

**Conclusie:**

Het bestemmingsplan wordt door de zienswijze niet aangepast.

# Kennisgeving

---

## 1. Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerpbestemmingsplan Wijker N340, Hofmanssteeg ongenummerd aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden. De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Provincie Overijssel (via e-mail op 3 mei 2013, kenmerk Email/5882\_1)
2. Waterschap Groot Salland (via brief van 16 mei 2013, ingekomen op 17 mei 2013, kenmerk IN13/13062)
3. Veiligheidsregio IJsselland (via brief van 14 mei 2013, binnengekomen 17 mei 2013, kenmerk IN13/13063)

De reacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. Hierna zijn de reacties kort samengevat en van commentaar voorzien.

### 1. Provincie Overijssel (kenmerk Email/5882\_1)

Via e-mail laat de provincie Overijssel weten dat het plan past binnen het provinciale ruimtelijke beleid. De provinciale diensten laten weten dat het plan daarom voor hen geen reden geeft om GS te adviseren een zienswijze in te dienen.

#### Reactie gemeente:

*De reactie van provincie Overijssel wordt voor kennisgeving aangenomen.*

### 2. Waterschap Groot Salland (kenmerk IN13/13062)

In reactie op de kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan laat het waterschap weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

#### Reactie gemeente:

*De reactie van het waterschap wordt voor kennisgeving aangenomen.*

### 3. Veiligheidsregio IJsselland (kenmerk IN13/13063)

In de reactie laat de Veiligheidsregio IJsselland weten dat er geen zaken zijn die relevant zijn voor de (externe) veiligheid. Deze conclusie is gebaseerd op het feit dat er geen risicobronnen in de buurt van het plangebied liggen.

Wel merkt de Veiligheidsregio op dat het plangebied buiten het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem (WAS) valt.

#### Reactie gemeente

*De oppervlakte van het plangebied en toename van het aantal personen, maakt dat op dit moment uitbreiding van het WAS niet aan de orde is. De opmerking over het WAS is daarom doorgegeven in het kader van openbare orde en veiligheid. Bij eventuele uitbreiding van het WAS kan wel rekening worden gehouden met de opmerking..*

*In het kader van dit bestemmingsplan wordt het verder voor kennisgeving aangenomen.*

## Conclusie

De toelichting van het bestemmingsplan wordt niet aangepast.





# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

Het bestemmingsplan Wijk N340, Hofmanssteeg ongenummerd met identificatienummer NL.IMRO.0148.BDifsWijkHofm- van de gemeente Dalfsen.

### 1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

### 1.3 aanduiding:

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

### 1.4 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 aanhuisverbonden beroep:

Het uitoefenen van een beroep, dat in of bij een (bedrijfs)woning en of daarbij behorende gebouwen door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in de (bedrijfs)woning en/of daarbij behorende gebouwen door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen vergunning nodig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een melding op grond van het Activiteitenbesluit, of waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past. Onder het aanhuisverbonden beroep worden tevens gerekend internetwinkels en webshops.

### 1.6 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.

### 1.7 agrarisch medegebruik:

Agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit agrarisch gebruik is toegestaan.

### 1.8 ander-werk:

Een werk, geen bouwwerk zijnde.

### 1.9 bebouwing:

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 1.10 bebouwingspercentage:

De bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden.

### 1.11 bed & breakfast:

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

### 1.12 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

**1.13 bestaand:**

- Met betrekking tot bebouwing:  
legale bebouwing die op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning.
- Met betrekking tot gebruik:  
het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan krachtens een omgevingsvergunning.

**1.14 bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak.

**1.15 bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.16 Bevi-inrichting:**

Inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen <sup>1</sup>

**1.17 bijbehorend bouwwerk:**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

**1.18 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.

**1.19 bouwgrens:**

De grens van een bouwvlak.

**1.20 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.

**1.21 bouwperceel:**

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

**1.22 bouwperceelgrens:**

Een grens van een bouwperceel.

**1.23 bouwvlak:**

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

**1.24 bouwwerk:**

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

**1.25 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf:**

Een bouwwerk dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, met een met de grond verbonden constructie van enige omvang en met een plaatsgebonden karakter (zoals stacaravan, trekkershut, tenthuisje)

**1.26 carport:**

Een bijbehorend bouwwerk, dat plat is afgedekt en voorzien van maximaal 2 wanden en maximale hoogte heeft van 4 meter.

**1.27 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.

**1.28 dagrecreatieve voorzieningen:**

Dagrecreatie welke zich, in principe, afspeelt tussen zonsopgang en zonsondergang en niet is gericht op horeca. Onder dagrecreatieve voorzieningen vallen verschillende vormen van buitengebiedgebonden recreatie. Hieronder vallen onder andere routegebonden recreatie, waterrecreatie, cultuurtoerisme, natuurtoerisme, recreatieterreinen en visvijvers etc.

**1.29 dak:**

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.30 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.

**1.31 dienstverlening:**

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

**1.32 eerste bouwlaag:**

De bouwlaag op de begane grond.

**1.33 eerste verdieping:**

De tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

**1.34 erker:**

Een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.

**1.35 extensieve dagrecreatie:**

Extensieve vorm van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen en paardrijden, inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen, zoals picknicktafels, banken en informatieborden, waarbij de recreatieve vorm geen specifiek beslag legt op de ruimte.

**1.36 gebouw:**

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

**1.37 geluidsgevoelige gebouwen:**

Gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

**1.38 geluidsbelasting:**

De geluidsbelasting vanwege een industrieterrein, een spoorweg of een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

### **1.39 groepsaccommodatie**

Een (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw dat dient voor recreatief nachtverblijf, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 350 m<sup>2</sup> bedraagt en het aantal slaapplekken ten hoogste 50 bedraagt;

### **1.40 halfvrijstaande woning:**

Twee-aaneengebouwde woningen.

### **1.41 hoofdgebouw:**

Een of maar panden, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### **1.42 internetwinkel/webshop:**

Een met een aanhuysverbonden beroep te vergelijken activiteit waarbij sprake is van een online etalage waarbij diensten en producten kunnen worden aangeschaft via het internet. Er is daarbij geen sprake van de opslag van goederen, het afhalen van goederen, verkoop aan huis, een showroom aan huis of reclameuitingen.

### **1.43 kampeerboerderij**

Een bedrijfsgebouw of gedeelte daarvan van een als zodanig functionerend agrarisch bedrijf dat geschikt is gemaakt door veelal tijdelijke voorzieningen voor recreatief (nacht-)verblijf gedurende een beperkte periode per jaar;

### **1.44 (mobiel) kampeermiddel:**

Een onderkomen dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, maar zonder een met de grond verbonden constructie en zonder een plaatsgebonden karakter (zoals tent, caravan, camper).

### **1.45 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.

### **1.46 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.

### **1.47 kleinschalig kampeerterrein:**

Een kampeerterrein ten behoeve van het al dan niet jaarrond kleinschalig kamperen.

### **1.48 kwetsbaar object:**

Een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### **1.49 landschappelijke waarde:**

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

### **1.50 maaiveld:**

De gemiddelde hoogte van het bestaande terrein grenzende aan de gevels.

### **1.51 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, expositieruimten: al dan niet in samenhang met en gebruik als groepsaccommodatie, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

**1.52 nadere eis:**

Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

**1.53 natuur(wetenschappelijke) waarde:**

De aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied.

**1.54 NGE:**

Nederlandse Grootte Eenheid: een rekeneenheid die wordt gehanteerd voor de vaststelling van de omvang van een agrarisch bedrijf, op basis van productiewaarde van oppervlakte, gewassen en dieren;

**1.55 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.

**1.56 omgevingsvergunning**

Vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.57 onderkomens:**

Voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen.

**1.58 overig bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.59 paardenbak:**

Niet-overdekte rijbaan voorzien van natuurlijk bodemmateriaal ten behoeve van (hobbymatig) paardrijden, waarvan de maatvoering niet meer mag bedragen dan 40 m bij 20 m;

**1.60 pand:**

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**1.61 peil:**

1. 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;
2. 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;
3. Indien het bepaalde onder 1 of 2 niet voldoende concreet is te bepalen, het door of namens burgemeester en wethouders aan te geven peil.

**1.62 permanente bewoning:**

Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

**1.63 prostitutie:**

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding.

**1.64 relatie:**

Ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt de verbinding aangegeven tussen twee of meer afzonderlijk begrensde bestemmingsvlakken, inclusief de daaraan toegekende aanduidingen waarmee die bestemmingsvlakken één vlak vormen.

**1.65 recreatiewoning:**

Een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

**1.66 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.

**1.67 stacaravan:**

Een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf 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.

**1.68 tenthuisje:**

Een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, waarbij op een grondplaat een huisvormige constructie is geplaatst met zijwanden van hout en/of tentdoek en een dak van tentdoek.

**1.69 trekkershut:**

Een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, niet voorzien van sanitair, dat bestemd is voor kortdurend recreatief verblijf van passanten.

**1.70 turbine:**

Schoepenrad dat in beweging wordt gebracht door de kracht van luchtstroom, van stoom of vallend water.

**1.71 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.

**1.72 voorgevel:**

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, of niet aan de weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

**1.73 vrijstaande woning:**

Een op zichzelf staande woning.

**1.74 Wgh-inrichting:**

Een inrichting als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken.

**1.75 windenergie:**

Energie uit een windturbine.

**1.76 windturbine:**

Door de wind aangedreven bouwwerk, waarmee energie wordt opgewekt.

**1.77 woning:**

Een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**1.78 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    **Bouwwerken**

#### 2.1.1    *afstand tussen gebouwen:*

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

#### 2.1.2    *afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:*

De kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bouwperceelgrens.

#### 2.1.3    *De bouwhoogte van een bouwwerk:*

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

#### 2.1.4    *De breedte van een gebouw:*

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

#### 2.1.5    *De dakhelling:*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### 2.1.6    *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.

#### 2.1.7    *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.

#### 2.1.8    *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.

#### 2.1.9    *De hoogte van een windturbine:*

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

### 2.2    **Ondergeschikte bouwdelen**

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschaften, 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 (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

## **2.4 Meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de aangegeven lijn.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep;
- b. bed & breakfast;
- c. de waterhuishouding;
- d. cultuurhistorische waarden;

met daarbij behorende bebouwing, tuinen en erven.

#### 3.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

##### 3.2.1 Woningen

Voor woningen gelden de volgende regels:

- a. indien op de digitale verbeelding een bouwvlak aanwezig is, mag de woning uitsluitend binnen dit bouwvlak worden gebouwd.
- b. de afstand van een woning tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 20 m dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- c. per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan;
- d. de inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 60° bedragen;
- h. bestaande afwijkingen in maten en afmetingen van woningen mogen gehandhaafd worden.

##### 3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
  1. 100 m<sup>2</sup> indien de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
  2. 150 m<sup>2</sup> indien de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt;
  3. de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- b. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 4,5 m bedragen;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding "bijgebouw" worden gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning;
- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan mogen gehandhaafd worden.

##### 3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van de woning of het

- verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

### **3.3 Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
  2. een goede woonsituatie;
  3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
  4. de verkeersveiligheid;
  5. de sociale veiligheid.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 7.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *3.4.1 Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 onder b voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:
1. er sprake dient te blijven van één woning annex bouwmassa;
  2. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn;
- b. lid 3.2.1 onder c en toestaan dat het totale pand, waarvan de oorspronkelijke woning reeds deel uitmaakte, volledig wordt benut, en al dan niet in combinatie hiermee wordt benut voor de huisvesting van twee of meer huishoudens;
- c. lid 3.2.1 onder e en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 2 m;
- d. lid 3.2.1 onder g ten behoeve van een verhoging of verlaging van de dakhelling, dan wel de toepassing van een platte dakafdekking;
- e. lid 3.2.2 onder a ten behoeve van de vervanging van meerdere vrijstaande bijbehorende bouwwerken, waarvan de gezamenlijke bestaande op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan groter is dan 100 m<sup>2</sup>, door één of meerdere bijbehorende bouwwerk(en) met een overeenkomstige oppervlakte, waarbij geldt dat indien deze oppervlakte groter is dan 250 m<sup>2</sup>, de oppervlakte van het vervangende bijbehorende bouwwerk niet meer dan 250 m<sup>2</sup> mag bedragen, en onder de voorwaarde dat de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de landschappelijke en ruimtelijk kwaliteit ter plaatse in welk kader een erfinrichtingsplan dient te worden opgesteld;
- f. lid 3.2.2 onder a ten behoeve van de vergroting van de oppervlakte met 20 m<sup>2</sup> voor het bouwen van een carport, waarbij de totale maximale oppervlakte aan vergunde bijbehorende bouwwerken niet meer dan 120 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- g. lid 3.2.2 onder e en toestaan dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning meer dan 15 m mag bedragen;
- h. lid 3.2.2 onder e en toestaan dat de ligging van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk buiten het op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding "bijgebouw" mag worden gebouwd.

#### *3.4.2 Afwegingskader*

Een in lid 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.5.1 Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken (waaronder begrepen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) als woning of recreatiewoning.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 4    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 5      Algemene gebruiksregels**

### **5.1      Strijdig gebruik**

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting, uitgezonderd voor zover in de regels toegestaan.

### **5.2      Uitzondering strijdig gebruik**

Onder een gebruik strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing, afwijking of vrijstelling vereist is en deze is verleend.

## Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

### 6.1 Afwijkingsbevoegdheid

#### 6.1.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet geldt voor de afmetingen van het bouwperceel;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zonder dak en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
  2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
  3. (hoek)erkers over maximaal 2/3 van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
- f. het bepaalde over de afstand van bijbehorende bouwwerken tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m.

#### 6.1.2 Afwegingskader

Een in lid 6.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.



## **Artikel 7      Algemene procedureregels**

### **7.1      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 8 Overige regels**

### **8.1 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van ter inzage legging van het plan.

### **8.2 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en los mogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 9 Overgangsrecht

#### 9.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 9.1.1 *Bouwen*

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 is teniet gegaan.

##### 9.1.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van **9.1.1** een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in **9.1.1** met maximaal 10%.

##### 9.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Lid **9.1.1** 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.

#### 9.2 Overgangsrecht gebruik

##### 9.2.1 *Voortzetting strijdig 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. Behoudens voor zover uit de Richtlijn inzake het behoud van de vogelstand en de Richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

##### 9.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **9.2.1**, 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.

##### 9.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in **9.2.1**, 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.

##### 9.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Lid **9.2.1** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

## **Artikel 10 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan **Wijker N340, Hofmanssteeg ongenummerd**".

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d.

, Voorzitter

, Griffier

## Eindnoten

1. Bij bedrijven die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen, is in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein de letter R vermeld. Deze aanduiding is indicatief. Van geval tot geval zal moeten worden beoordeeld of het betreffende bedrijf onder de werking van het Bevi valt (zie ook bijlage 1). Het is niet uitgesloten dat, bijvoorbeeld door nieuwe ontwikkelingen, ook andere bedrijven dan opgenomen in de lijsten 1 en 2 (met index R)\ onder het Bevi vallen of gaan vallen.

