

**1e herziening
bestemmingsplan
Buitengebied gemeente
Dalfsen, Welsummerweg 16**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Aanleiding	7
1.3 De bij het plan behorende stukken	8
Hoofdstuk 2 Beleid	9
2.1 Europees- en rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 3 Onderzoek	20
3.1 Beschrijving van de huidige situatie	20
3.2 Onderzoeken	20
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	29
4.1 Algemeen	29
4.2 Beschrijving gewenste situatie	29
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	33
5.1 Wonen	33
5.2 Agrarisch	34
5.3 Archeologie	34
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg	36
7.1 Inspraak	36
7.2 Overleg	36
Bijlagen bij toelichting	37
Bijlage 1 Beleidsregels Rood voor Rood	38
Bijlage 2 Beleidskader VAB	50
Bijlage 3 Beleidsregels Inwoonsituaties 2008	84
Bijlage 4 Advies Het Oversticht, Welsummerweg 16	88
Bijlage 5 Inrichtingsplan Eelerwoude	97
Bijlage 6 Flora- en faunaonderzoek	226
Bijlage 7 Bodemonderzoek	254
Regels	315
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	316
Artikel 1 Begrippen	316
Artikel 2 Wijze van meten	323
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	325
Artikel 3 Wonen	325
Artikel 4 Agrarisch	328
Artikel 5 Waarde - Archeologie 5	329
Hoofdstuk 3 Algemene regels	331
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	331
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	332
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	333
Artikel 9 Algemene procedureregels	334

Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	335
Artikel 11	Overige regels	336
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	337
Artikel 12	Overgangsrecht	337
Artikel 13	Slotregel	338

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen' dat op 24 juni 2013 door de gemeenteraad van Dalfsen is vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de Welsummerweg 16 in Dalfsen mogelijk.

Het agrarisch bedrijf aan de Welsummerweg 16 is al enige tijd gestopt. In het kader van de Rood voor Rood- regeling wordt alle landschapsontsiende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing aan de Welsummerweg 16 en de Emmerweg 7 in Dalfsen gesloopt. In ruil hiervoor mag er aan de Welsummerweg 16 één extra woning worden gebouwd. De bestaande woning op het perceel wordt vervangen vanwege de slechte bouwtechnische staat. In deze woning wordt inwoning toegestaan.

Drie karakteristieke bijgebouwen op het erf (gezamenlijke oppervlakte 224 m²) verkeren ook in slechte bouwtechnische staat en worden vervangen met behoud van uitstraling. Deze gaan dienst doen als bijbehorende bouwwerken bij de vervangende woning.

De stenen schuur aan de noordzijde van het erf (oppervlakte 310 m²) wordt niet gesaneerd en krijgt een vervolgfunctie in het kader van het VAB-beleid (vrijgekomen agrarische bebouwing).

1.2 Aanleiding

De eigenaar van de Welsummerweg 16 in Dalfsen heeft een aanvraag in het kader van de Rood voor Rood-regeling gedaan. Het hoofddoel van de beleidsregels Rood voor Rood met gesloten beurs in de gemeente Dalfsen is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. In ruil voor het verwijderen van minimaal 850 m² landschapsontsiende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing en een investering in ruimtelijke kwaliteit mag er (onder voorwaarden) een extra woning gebouwd worden.

De aanvrager heeft de volgende twee slooplocaties gevonden:

1. Welsummerweg 16 in Dalfsen (sloopoppervlak 369 m²);
2. Emmerweg 7 in Dalfsen (sloopoppervlak 527 m²).

In totaal wordt er 896 m² landschapsontsiende bebouwing gesloopt. De ervenconsulent van Het Oversticht heeft bevestigd dat het om ontsierende bebouwing gaat.

In principe is het zo dat de extra woning moet worden gebouwd op de locatie waar het meest wordt gesaneerd. Dit geldt niet als er ruimtelijke beperkingen zijn. De Emmerweg 7 is in dit geval niet geschikt, omdat het gebied kwetsbaar is (ecologische hoofdstructuur). De Welsummerweg 16 is wel geschikt en is gekozen als locatie voor de compensatiewoning.

De ontsierende bebouwing aan de Emmerweg 7 is al gesloopt. De bestemming is ook al in een afzonderlijke planologische procedure aangepast en blijft in dit plan verder buiten beschouwing.

Naast de compensatiewoning wordt ook gevraagd om de grote stenen schuur aan de noordzijde van het erf een vervolgfunctie te geven in het kader van het VAB-beleid (vrijgekomen agrarische bebouwing). Het is de bedoeling om in dit gebouw een kleinschalig opslag en handelsbedrijf te beginnen. Dit wordt ook in dit bestemmingsplan geregeld. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden.

Het erf aan de Welsummerweg 16 wordt geheel opnieuw ingericht. In totaal wordt er 369 m² aan bebouwing gesaneerd. De compensatiewoning (Rood voor Rood) wordt aan de noordzijde van het perceel gebouwd, naast de te behouden schuur. De bestaande woning wordt gesloopt en aan de zuidzijde van het perceel teruggebouwd. In deze woning wordt inwoning toegestaan. Drie karakteristieke bijgebouwen (gezamenlijke oppervlakte van 224 m²) verkeren in slechte bouwtechnische staat, en worden gesloopt en herbouwd met behoud van uitstraling. Deze

bijgebouwen gaan dienst doen als bijbehorende bouwwerken bij de vervangende woning.

De architectuur van de (vervangende) nieuwbouw wordt op kenmerken van de streek gebaseerd. Het geheel wordt landschappelijk ingepast. Het project wordt uitgebreid beschreven in hoofdstuk 4; Planbeschrijving.

1.3 De bij het plan behorende stukken

De '1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Welsummerweg 16'

Buitengebied Dalfsen, Welsummerweg 16 bestaat uit de volgende stukken:

- a. Toelichting;
- b. Regels;
- c. Verbeelding met identificatienummer **NL.IMRO.0148.BgemDlfshz1-vs01**

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. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. 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 anticipeergebieden).

De basiskwaliteit van het gebied blijft gewaarborgd. Bij dit bestemmingsplan is landschappelijke inpassing het uitgangspunt. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4; Planbeschrijving. Er zijn geen nadelige gevolgen voor omgeving, economie en de samenleving. Het bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.1.2 Vogel- en Habitatrichtlijn

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 Habitatrichtlijn (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 Habitatrichtlijn 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 aan bod.

2.2 Provinciaal beleid

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoersplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Deze visie is het centrale beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. Het in de Omgevingsvisie uitgezette beleid is juridisch verankerd in de Omgevingsverordening.

2.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Provincie Overijssel

De Omgevingsvisie en -verordening richten zich op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door bestaande gebiedskwaliteiten te beschermen en bij ontwikkelingen in te zetten op het verbinden, versterken en toevoegen van kwaliteiten. Duurzaamheid wordt bereikt door een evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal - culturele beleidsambities. Het bij de Omgevingsvisie behorende uitvoeringsmodel geeft sturing aan ontwikkelingen. Het uitvoeringsmodel geeft antwoord op de vraag 'of', 'waar' en 'hoe' ontwikkelingen kunnen en mogen plaatsvinden.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Figuur 1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Bron : Omgevingsvisie en -verordening Overijssel

De generieke beleidskeuzes zijn normstellend en bepalen of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden en de gebiedskennmerken stellen kwaliteitsopgaven en voorwaarden aan de wijze van inpassing en uitvoering. De gebiedskennmerken worden uitgewerkt in de Catalogus Gebiedskennmerken en zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

2.2.1.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' een bepaalde ontwikkeling plaats kan vinden. Het is daarbij van belang om te weten om wat voor soort ontwikkeling het gaat. In dit geval is er sprake van een stedelijke en een andere dan stedelijke ontwikkeling.

De 'SER-ladder' (artikel 2.1.3 Omgevingsverordening) is ontwikkeld voor stedelijke ontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld woningbouw, bedrijfslocaties, toeristische en recreatieve voorzieningen. Volgens de SER-ladder zijn stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving (gronden die niet onder bestaand bebouwd gebied vallen) alleen mogelijk wanneer:

- hiervoor in redelijkheid geen ruimte is binnen bestaand bebouwd gebied en deze ruimte ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen bestaand bebouwd gebied

optimaal zijn benut;

Bij andere dan stedelijke ontwikkelingen zijn de 'Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (artikel 2.1.4 Omgevingsverordening) van toepassing. Volgens deze principes zijn andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharderen leggen op de groene omgeving alleen mogelijk wanneer:

- (her)benutting van bestaande bebouwing in redelijkheid niet mogelijk is;
- de mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Het bestemmingsplan maakt een stedelijke en een andere dan stedelijke ontwikkeling mogelijk. Het bestaande erf aan de Welsummerweg 16 wordt getransformeerd in het kader van het Rood voor Rood- en VAB-beleid. De ontwikkeling bestaat uit:

1. sloop van alle landschapsontsierende bebouwing.
2. bouw van één extra (compensatie)woning.
3. herbouw van de in slechte staat verkerende woning.
4. hergebruik van de stenen schuur aan de noordzijde van het perceel (oppervlakte 310 m²).
5. herbouw van de in slechte staat verkerende karakteristieke gebouwen (oppervlakte 224 m²) met behoud van uitstraling.

Het bestemmingsplan voldoet aan de SER-ladder en sluit aan bij de Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Per saldo verdwijnt er een grote hoeveelheid bebouwing. Van een extra ruimtebeslag op de groene omgeving is geen sprake. Een bestaand erf dat nu al bebouwd is wordt opnieuw ingericht en een bestaand gebouw krijgt een passende vervolfunctie.

Hoewel het bestemmingsplan geen extra ruimtebeslag mogelijk maakt is er wel sprake van de nieuwvestiging van een extra woning. Dit valt onder het bereik van de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' (artikel 2.1.6 Omgevingsverordening). Volgens de Omgevingsverordening moet er bij nieuwvestiging in de groene omgeving sprake zijn van sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen. Daarnaast moet een eventueel verlies aan landschappelijke en/of ecologische waarden in voldoende mate gecompenseerd worden door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

In de toelichting op de Omgevingsverordening is aangegeven dat er bij de bouw van een nieuwe woning in de groene omgeving in het kader van het Rood voor Rood-beleid al sprake is van een impuls in kwaliteit die groter is dan wat normaal bereikt kan worden via inpassing conform de gebiedskenmerken. Dit geldt ook voor het VAB-beleid, waarbij karakteristieke bebouwing behouden blijft. Omdat de ontwikkeling aan de Welsummerweg 16 ook conform de geldende gebiedskenmerken wordt ingepast is de investering in ruimtelijke kwaliteit in voldoende mate verzekerd. Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit in de groene omgeving is een maatschappelijk belang. Het bestemmingsplan voldoet dan ook aan de bepalingen en voorwaarden die bij de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving van toepassing zijn.

De provincie Overijssel heeft het Rood voor Rood-beleid van de gemeente Dalfsen goedgekeurd. Daarmee geeft de provincie aan dat ontwikkelingen die aan dit beleidskader voldoen in principe voldoen aan de generieke beleidskeuzes. De ontwikkeling is in overeenstemming met het Rood voor Rood-beleid van de gemeente Dalfsen, maar wijkt op één onderdeel af. Normaal gesproken wordt er een oppervlakte van maximaal 75 m² aan bijgebouwen toegestaan. Uit advies van de ervenconsulent van Het Oversticht is echter gebleken dat een grotere oppervlakte in dit geval landschappelijk gewenst is. Hiermee blijft bebouwing die karakteristiek is voor de groene omgeving behouden. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4; Planbeschrijving.

Het bestemmingsplan voor de Welsummerweg 16 is in overeenstemming met de generieke beleidskeuzes. De uitgebreide omschrijving, de investering in ruimtelijke kwaliteit en de inpassing conform de geldende gebiedskenmerken wordt beschreven in hoofdstuk 4; Planbeschrijving.

2.2.1.2 Ontwikkelingsperspectief

Het ontwikkelingsperspectief voor het betreffende gebied is 'Buitengebied, accent veelzijdige gebruikruimte (mixlandschap)'. In het onderstaande is het relevante gedeelte van deze kaart weergegeven.



*Figuur 2: Relevant deel kaart Ontwikkelingsperspectieven
Bron : Omgevingsvisie en -verordening Overijssel*

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Hier is ruimte voor o.a. melkveehouderij en akkerbouw, maar ook voor andere functies als landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

In dit ontwikkelingsperspectief staat voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. De ambitie is om de ontwikkelingsmogelijkheden van landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker te verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Ook liggen hier kansen voor woon-/werklandschappen, die de ruimtelijke structuur versterken.

De ontwikkeling aan de Welsummerweg 16 past binnen het ontwikkelingsperspectief. De ruimte wordt duurzaam benut door het toekennen van een vervolgfunctie aan een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De sloop van de landschapsontsierende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing is op zich al een positieve ontwikkeling. De (vervangende) nieuwbouw en de herstructurering van de bestaande schuur in combinatie met de landschappelijke inpassing draagt bij aan het behoud en het versterken van de ruimtelijke structuur van het landschap. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4; Planbeschrijving.

2.2.1.3 Gebiedskenmerken

De Omgevingsverordening stelt dat ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken zijn sturend voor de vraag hoe een ontwikkeling invulling krijgt. Het gaat voornamelijk om welke gebiedskenmerken en kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden.

De Catalogus Gebiedskenmerken omschrijft de kenmerken van elk gebied en doet uitspraken over de wijze waarop hier bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening mee moet worden gehouden. De gebiedskenmerken zijn in vier lagen inzichtelijk gemaakt; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag.

In het plangebied zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag van toepassing.

2.2.1.3.1 Natuurlijke laag

Het relevante gebiedskenmerk binnen de natuurlijke laag is 'dekzandMakte'. In het onderstaande is het relevante gedeelte van deze kaart weergegeven.



*Figuur 3: Relevant deel kaart Natuurlijke laag
Bron : Omgevingsvisie en - verordening Overijssel*

De Catalogus Gebiedskenmerken zegt hierover het volgende:

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie Overijssel. Na de ijstijd bleef in grote delen een reliëfrijk door de wind gevormd zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Het reliëf is op veel plaatsen vermakt door bijvoorbeeld egalisaties ten behoeve van de landbouw.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dekzandvlakten krijgen een beschermende bestemmingsregeling gericht op de instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, is het uitgangspunt.

2.2.1.3.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het relevante gebiedskenmerk binnen de laag van het agrarisch cultuurlandschap is 'Essenlandschap'. In het onderstaande is het relevante gedeelte van deze kaart weergegeven.



*Figuur 4: Relevant deel kaart Laag van het agrarisch cultuurlandschap
Bron : Omgevingsvisie en - verordening Overijssel*

De Catalogus Gebiedskenmerken zegt hierover het volgende:

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fiergronden, (voormalige) heidevelden en kenmerkende bebouwing in esdorpen en op verspreide erven. Het landschap kenmerkt zich door een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden, dat door eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) is ontstaan. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen. De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf. Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimtes daartussen, een beschermd bestemmingsregeling gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon. Ontwikkelingen krijgen een plaats in de flanken, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

2.2.1.3.3 Lust- en leisurelaag

Het relevante gebiedskenmerk van het plangebied binnen de Lust- en leisurelaag is 'Donkerte'. In het onderstaande is het relevante gedeelte van deze kaart weergegeven.



*Figuur 5: Relevant deel kaart Lust- en leisurelaag
Bron : Omgevingsvisie en -verordening Overijssel*

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 en 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 ambitie is om de huidige 'donkere' gebieden donker te houden en deze bij ontwikkelingen zelfs nog wat donkerder te maken. Dit betekent dat er terughoudend met het toepassen van kunstlicht moet worden omgegaan. Het rustige en onthaaste karakter van het buitengebied moet behouden blijven.

2.2.1.3.4 Conclusie gebiedskenmerken

De dekzandvelden in de omgeving van de Welsummerweg zijn zichtbaar in cultuur gebracht als essenlandschap. Het reliëf is vermaakt door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Het erf aan de Welsummerweg 16 ligt op de rand van een es.

De variatie aan landschapselementen (bosjes, wegbepanting, erfbeplanting, beplantingen langs de esranden en op perceelsgrenzen) is kenmerkend voor het essenlandschap en zorgt voor een aangename en aantrekkelijke afwisseling. Het erf aan de Welsummerweg 16 is vrij open en qua beplanting erg sober ingericht. Op uitsneden van de kaart rond 1900 is te zien dat het erf meer was ingebed met beplanting en losse bomen. De eiken aan de zuidzijde van het erf zijn de restanten van een bomenrij.

De uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing zijn:

1. Het versterken van de rand van de es.
2. Het benadrukken van de strekkingsrichting van het landschap.
3. Het herstel van de variatie aan landschapselementen.

De open plekken in de bomenrij aan de zuidzijde van het erf worden aangevuld met eikenbomen. Hierdoor versterkt de rand van de es en wordt de strekkingsrichting van het landschap benadrukt. In de hoek van het erf aan de noord- en westkant wordt een beukenhaag aangeplant. Tussen de twee woningen in worden hoogstamfruitbomen aangeplant en verspreid over het erf een aantal solitaire kastanjes en linden.

De architectuur, de kleur en het materiaalgebruik van de (vervangende) nieuwbouw past in het landschap. De bestaande grote stenen schuur wordt aangepast met streekeigen materiaal. Doordat het erf ingebed wordt met beplanting is het kunstlicht op het erf op afstand niet of nauwelijks meer zichtbaar. Het gebied wordt volgens de ambitie donkerder gemaakt.

De ontwikkeling aan de Welsummerweg 16 voldoet aan de normerende bepalingen die voor het essenlandschap en de dekzandvlakten van toepassing zijn. De karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het huidige reliëf van het gebied blijft behouden. Bij de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de richtinggevende bepalingen.

Het bestemmingsplan voor de Welsummerweg 16 levert een bijdrage aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken en sluit ook op dit punt aan bij het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied

In de Structuurvisie Buitengebied heeft de gemeente Dalfsen keuzes gemaakt met betrekking tot de gewenste ontwikkelingsrichting van het buitengebied.

In de structuurvisie zijn de verschillende landschapstypen uitgewerkt in deelgebieden, waarvoor verschillende ontwikkelingscriteria gelden. De Welsummerweg 16 ligt in het 'Essenlandschap'. Het essenlandschap is een geliefde plek om te wonen en kenmerkt zich kenmerkt zich door zijn aangename kleinschaligheid, een veelheid aan functies en een fraaie landschappelijke afwisseling van open en besloten delen, microreliëf, historische boerderijen en vele (verschillende) landschapselementen.

In het essenlandschap zijn nieuwe woningen en het versterken van bestaande woonfuncties mogelijk onder de voorwaarden van het Rood voor Rood- en VAB-beleid. Daarbij moet er aandacht zijn voor landschappelijke inpassing.

De ontwikkeling aan de Welsummerweg 16 past in het Rood voor Rood-beleid van de gemeente Dalfsen, maar wijkt op één onderdeel af. Normaal gesproken wordt er per woning maximaal 75 m² aan bijgebouwen toegestaan. In dit geval wordt bij de vervangende woning, aan de zuidzijde van het perceel, een grotere oppervlakte (224 m²) toegestaan. Uit advies van de ervenconsulent van Het Oversticht is gebleken dat er door dit landschappelijk gewenst is.

De grote stenen schuur van 310 m² aan de noordzijde van het erf is niet landschapsontsierend en komt niet voor de Rood voor Rood-regeling in aanmerking. In de schuur zit een werkplaats en er is opslagcapaciteit. De initiatiefnemer vraagt om een vervolgfunctie in het kader van het VAB- beleid voor zijn handel in tweedehands bouwmaterialen, dakpannen en kozijnen. Het gaat om kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Er zijn geen negatieve gevolgen voor de karakteristiek van de bebouwing, het landschap en het milieu. Het verzoek voldoet aan het VAB-beleid.

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing wordt er rekening gehouden met de kenmerken van het landschapstype, in dit geval het essenlandschap. De variatie aan landschapselementen (bosjes, wegbeplanting, erfbeplanting, beplantingen langs de esranden en op perceelsgrenzen) is kenmerkend voor het essenlandschap en zorgt voor een aangename en aantrekkelijke afwisseling. Het erf aan de Welsummerweg 16 is vrij open en qua beplanting erg sober ingericht. Op uitsneden van de kaart rond 1900 is te zien dat het erf meer was ingebed met beplanting en losse bomen. De eiken aan de zuidzijde van het erf zijn de restanten van een bomenrij.

De uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing zijn:

1. Het versterken van de rand van de es.
2. Het benadrukken van de strekkingsrichting van het landschap.
3. Het herstel van de variatie aan landschapselementen.

De open plekken in de bomenrij aan de zuidzijde van het erf worden aangevuld met eiken. De rand van de es versterkt hierdoor en de strekkingsrichting van het landschap wordt benadrukt. In de hoek van het erf aan de noord- en westkant wordt een beukenhaag aangeplant. Tussen de twee woningen in worden hoogstamfruitbomen aangeplant en verspreid over het erf een aantal

solitaire kastanjes en linden.

De ontwikkeling aan de Welsummerweg 16 voldoet aan de criteria die in de structuurvisie voor het deelgebied 'essenlandschap' zijn gesteld.

2.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen

De Welsummerweg 16 ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen', dat op 24 juni 2013 door de gemeenteraad van Dalfsen is vastgesteld. De agrarische bestemming is in dit bestemmingsplan al omgezet in 'wonen', omdat dit al enige tijd het feitelijk gebruik is. Per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan. Verder geldt de dubbelbestemming 'waarde - archeologie 5'.

Het bouwen van een tweede woning en de bedrijfsmatige activiteiten in de grote stenen schuur zijn volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. Om toepassing te kunnen geven aan de Rood voor Rood- en VAB-regeling is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming 'wonen' met de volgende aanduidingen aangevuld:

1. 'aantal wooneenheden 2';
2. 'inwoning toegestaan' (in de vervangende woning);
3. 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en handelsbedrijf, max. 310 m²;
4. 'bijbehorende bouwwerken, maximaal 224 m² (bij de vervangende woning).

Het bestemmingsvlak wordt aan de noordzijde van het perceel voor een klein deel omgezet in 'agrarisch', zodat het agrarisch bedrijf aan de Welsummerweg 18 niet met beperkingen vanuit milieuaspecten te maken krijgt. Om deze reden wordt er ook een bouwvlak om de woningen gelegd. De maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt via de regels op de verbeelding vastgelegd. De dubbelbestemming waarde - archeologie 5 blijft gehandhaafd.

2.3.3 Beleidsregels Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen

Het hoofddoel van de beleidsregels Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dalfsen is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. In ruil voor het slopen van een totaal van 850 m² aan landschapsontsierende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing kan onder voorwaarden één (of meer) bouwkveld(s) voor een woning worden toegekend.

De aanvraag voldoet aan de minimumeis van 850 m². In totaal wordt er aan de Welsummerweg 16 en de Emmerweg 7 in Dalfsen 896 m² landschapsontsierende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Het uitgangspunt van het Rood voor Rood-beleid is terugbouwen op de locatie waar het meest gesloopt wordt. Dit geldt niet als die locatie qua ruimtelijke kwaliteit minder geschikt is om te bouwen. Aan de Emmerweg 7 wordt het meest gesloopt, maar deze locatie is vanwege de ligging in kwetsbaar gebied (ecologische hoofdstructuur) minder geschikt. Aan de Welsummerweg 16 zijn er geen ruimtelijke beperkingen. De compensatiewoning wordt daarom op dit erf (aan de noordzijde) gebouwd. De bestaande woning wordt vanwege de slechte bouwtechnische staat gesloopt en herbouwd aan de zuidzijde van het erf. Deze woning wordt geschikt gemaakt voor inwoning. De architectuur wordt van de woningen wordt op kenmerken van de streek gebaseerd.

Drie schuren met een gezamenlijke oppervlakte van 224 m² zijn als karakteristiek aangemerkt. Het heeft de voorkeur om dergelijke schuren te behouden, maar uit een bouwkundig rapport is gebleken dat dit financieel niet haalbaar is. De bouwtechnische staat van de schuren is te slecht om deze te behouden of te renoveren. De ervenconsulent van Het Oversticht heeft geadviseerd de schuren te slopen en te herbouwen. Het herbouwen van deze schuren past alleen niet in de Rood voor Rood-beleid, omdat per woning slechts een oppervlakte van 75 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Volgens het advies van de ervenconsulent is een afwijking van deze bepaling wenselijk omdat er anders ruimtelijke kwaliteit verloren gaat. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat hij de schuren mag herbouwen. Voorwaarde hiervoor is dat de huidige uitstraling in de vervangende nieuwbouw terugkomt en dat er zoveel mogelijk bestaand materiaal wordt hergebruikt. De vervangende nieuwbouw voegt ruimtelijke kwaliteit

toe. Dit sluit aan bij het gedachtengoed achter het Rood voor Rood-beleid. De vervangende schuren gaan dienst doen als bijbehorende bouwwerken bij de vervangende woning.

Voor de uitgebreide toelichting op de ontwikkeling en de toets aan het Rood voor Rood-beleid wordt verwezen naar hoofdstuk 4; Planbeschrijving.

2.3.4 Beleidskader VAB gemeente Dalfsen

Het beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) biedt kansen en mogelijkheden om vrijkomende agrarische bebouwing op een passende, andere manier te gaan gebruiken. De doelstelling is het leefbaar houden van het platteland. Daarin dient ook ruimte te zijn voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

De bebouwing waaraan de vervolgfunctie in het kader van het VAB-beleid wordt gegeven moet met een vergunning zijn opgericht en moet minimaal drie jaar agrarisch gebruikt zijn. De vervolgfunctie zelf moet in ieder geval aan de volgende omgevingscriteria voldoen:

1. Een nadere omschrijving van wat is te verstaan onder 'kleinschaligheid' zodat objectief kan worden vastgesteld waar de grens van kleinschaligheid ligt, op basis van met name de volgende criteria:
2. De karakteristiek van de bebouwing en het erf dient in stand te blijven.
3. De vervolgfunctie mag geen achteruitgang betekenen voor natuur, landschap en milieu ten opzichte van het agrarisch bedrijf, maar bij voorkeur een verbetering worden
4. De verkeersaantrekkende werking mag slechts in beperkte mate toenemen (in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten) en de bestaande infrastructuur mag niet verzaamd worden.
5. De activiteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing.

De eigenaar van de Welsummerweg 16 heeft een vervolgfunctie voor de grote stenen schuur (310 m²) aan de noordzijde van het erf gevraagd. Het is zijn bedoeling dit voormalig agrarisch bedrijfsgebouw voor zijn handel in tweedehands bouwmaterialen, dakpannen en kozijnen te gaan gebruiken. De schuur zal voornamelijk voor opslag gebruikt worden. De werkplaats in de schuur wordt eventueel voor zzp-activiteiten in de bouw gebruikt.

De gevraagde vervolgfunctie is kleinschalig en heeft geen negatieve gevolgen het landschap, de natuur en het milieu. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet onevenredig toe ten opzichte van het voormalig agrarisch bedrijf. Ook zijn er geen negatieve gevolgen voor de karakteristiek van de bebouwing en het erf. De ervenconsulent van Het Oversticht waardeert het hergebruik van de schuur en heeft geadviseerd om deze met streekeigen materiaal aan te passen. Dit verbetert de ruimtelijke uitstraling.

De schuur wordt volgens het advies van de ervenconsulent aangepast. De vervolgfunctie voldoet aan de voorwaarden voor toepassing van het VAB-beleid. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 4; Planbeschrijving.

2.3.5 Welstandsnota

De gemeente Dalfsen heeft de ervenconsulent van Het Oversticht gevraagd advies uit te brengen over de Welsummerweg 16 en hierbij rekening te houden met de criteria uit de Welstandsnota. Het advies van Het Oversticht is overgenomen en uitgewerkt in het inrichtingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlagen. De welstandscommissie kan nog om aanpassingen van de architectuur verzoeken indien zij dat noodzakelijk acht.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke onderzoeken er ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moeten worden verricht. Het gaat om onderzoeken naar de huidige situatie in het plangebied en de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen.

3.1 Beschrijving van de huidige situatie

De Welsummerweg 16 ligt in het 'essenlandschap' ten noordoosten van de kern Dalfsen. Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, (voormalige) heidevelden en kenmerkende bebouwing in esdorpen en verspreide erven. Het landschap kenmerkt zich door een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden, dat door eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) is ontstaan.

De variatie aan landschapselementen (bosjes, wegbeplanting, erfbeplanting, beplantingen langs esranden en op perceelsgrenzen) geeft het landschap een aangename en aantrekkelijke afwisseling. Doordat de wegen de natuurlijke lijnen van het landschap volgen, is een organisch en kronkelend wegenpatroon ontstaan vanuit de dorpen.

Het erf aan de Welsummerweg 16 bestaat uit een boerderij met een aantal voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. De boerderij is met de voorzijde naar een es gekeerd en met de achterzijde naar de weg. De weg is beplant met eiken. Het voorerf is ingericht met een siertuin bestaande uit een gazon met borders, een conifeer, een nutstuin en enkele vruchtbomen. Het erf is vrij open. Aan de zuidzijde, de noordzijde en aan de rand van de es staan eiken. Het electriciteitshuisje is ingebed in een erfbosje.

Voor een uitgebreide omschrijving van de huidige situatie wordt verwezen naar het inrichtingsplan van Eelerwoude (bijlage 4).

3.2 Onderzoeken

De gemeente Dalfsen heeft de uitwerking van het bestemmingsplan onderzocht en daarbij een zorgvuldige belangenafweging gemaakt. Daarbij zijn de volgende aspecten betrokken:

- Archeologie;
- Bodem;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Politiekeurmerk;
- Verkeerssituatie;
- Water.

3.2.1 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het Verdrag van Valletta/Malta ondertekend. Dit verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen.

Het Verdrag van Valetta/Malta is inmiddels geïmplementeerd in Nederlandse wetgeving (Wet archeologische monumentenzorg). De zorg voor archeologisch erfgoed heeft een prominente plaats in de ruimtelijke ordening gekregen. In principe is degene die de ruimtelijke ingreep pleegt verantwoordelijk voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek waarin de eventueel aanwezige archeologische waarden in kaart worden gebracht.

Gemeenten zijn verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden

met de in de grond aanwezige en te verwachten waarden. In verband met deze verplichtingen heeft de gemeente Dalfsen uitvoerig bronnenonderzoek gedaan. Op basis van studies naar relatie tussen landschap is per gebied een 'verwachting' gegeven. De uitkomsten van het onderzoek zijn in 2008 verwerkt in het 'Archeologische beleidsplan gemeente Dalfsen'. Het archeologisch beleidsplan is in januari 2013 door de gemeenteraad geëvalueerd en aangepast aan nieuwe inzichten, voortkomend uit recent archeologisch onderzoek.

De Welsummerweg 16 ligt in het deelgebied waarvoor 'waarde - archeologie 5'. Volgens het Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen is de verwachtingswaarde relatief laag en is archeologisch onderzoek pas nodig bij een ingreep boven de 2500 m².

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.2.2 Bodem

De Wet bodembescherming vormt het wettelijk kader bij het verrichten van handelingen in of op de bodem. Er kunnen veel aanleidingen bestaan tot het uitvoeren van bodemonderzoek. In het geval van bouwactiviteiten, herontwikkeling en aanvraag of milieuvergunning is het meestal verplicht om bodemonderzoek te verrichten.

Kruse Milieu BV heeft in opdracht van Eelerwoude op diverse onderdelen van het terrein aan de Welsummerweg 16 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen (vervangende) nieuwbouw de vervolgfunctie in het kader van het VAB-beleid en heeft het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit als doel. Het onderzoek is uitgevoerd op een terreindeel ter grootte van circa 1300 m². De locatie is momenteel deels bebouwd en deels verhard met beton en klinkers.

Bij verschillende boringen (boringen 8, 11, 31, 32 en 33) zijn licht tot sterk verhoogde concentraties aangetoond. Aangezien de interventiewaarde van het minerale oliegehalte in boring (0.1 tot 0.2 m-mv) wordt overschreden, is er een nader onderzoek uitgevoerd. Uit het nadere onderzoek blijkt dat de omvang van de sterke verontreiniging in voldoende mate in kaart is gebracht.

De omvang van de sterke olieverontreiniging wordt geschat op circa 10 m² x 0.2 meter = 2 m³. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Het omvangcriterium van 25 m³ verontreinigde grond wordt niet overschreden. De verontreiniging is niet spoedeisend, maar er is wel sprake van een zorgplicht.

Voorafgaand aan de sanering moet er een plan van aanpak worden opgemaakt, dat door het bevoegde gezag (gemeente Dalfsen) moet worden goedgekeurd.

3.2.2.1 Conclusie

Vanuit milieukundig oogpunt is er na sanering ter plekke van boring 8 geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling aan de Welsummerweg 16 aangezien de overige vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren.

De bodem wordt na sanering geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

3.2.3 Duurzaamheid

De gemeente Dalfsen zet in op een "duurzaam Dalfsen", met als doelstelling een CO₂-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.

Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan 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:

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.

Door aan de Welsummerweg 16 toepassing te geven aan de Rood voor Rood-regeling wordt een bijdrage geleverd aan duurzame ontwikkeling in het buitengebied. De landschapsontsierende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing wordt ter plaatste gesloopt en gedeeltelijk herbouwd. Daarnaast krijgt de grote stenen schuur een passende vervolgfunctie in het kader van het VAB-beleid. Er wordt duurzaam in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd.

3.2.4 Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden moet er bij ruimtelijke ingrepen een afweging 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 er bij ruimtelijke ingrepen moet worden onderzocht of er bedreigende situaties ontstaan voor flora en fauna in en nabij het plangebied.

Voor de ontwikkeling aan de Welsummerweg 16 is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. De conclusie van de quickscan is dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de quickscan (bijlage 5).

3.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Ook risico's van het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid zijn o.a. het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). In deze besluiten is geregeld dat als er gevaarlijke stoffen in een gebied aanwezig zijn, de risico's en effecten moeten voldoen

aan veiligheidsnormen en richtwaarden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet de gemeente rekening houden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). De gemeente Dalfsen heeft de landelijke regelgeving geïmplementeerd in een eigen externe veiligheidsvisie.

In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen staat beschreven hoe er bij ruimtelijke ontwikkelingen met het aspect externe veiligheid moet worden omgegaan. In de beleidsvisie is onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo is er onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en het overige gebied. Daarnaast is er onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties.

In woongebieden worden geen nieuwe risicobronnen toegestaan. Op bedrijventerreinen kunnen risicobronnen alleen worden toegestaan als de veiligheidscontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft. Bestaande risicobronnen mogen blijven totdat de activiteiten worden gestaakt.

De gemeente moet ten aanzien van het groepsrisico verantwoordelijk of een bepaalde situatie aanvaardbaar wordt geacht. Naast het veiligheidsbelang speelt er ook een economische belangenafweging.

De Welsummerweg 16 in Dalfsen ligt volgens de risicokaart professioneel niet binnen het effect- en invloedsgebied van aardgastransportleidingen, routes gevaarlijke stoffen en inrichtingen die met betrekking tot externe veiligheid in overweging moeten worden genomen.

Figuur 5: Relevant deel risicokaart professioneel



De ontwikkeling aan de Welsummerweg 16 is vanuit externe veiligheidsaspecten aanvaardbaar.

3.2.6 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wga stelt dat in principe de geluidsbelasting op de voorgevel van woningen de 48 dB(A) niet mag overschrijden. Wanneer door middel van een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing wordt toegestaan stelt de Wgh in principe de verplichting om akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsgevoelige objecten die in de geluidscontour van de weg liggen.

De twee te realiseren woningen liggen volgens het Milieumodel geluidhinder van de gemeente Dalfsen in een zone waarbij er sprake is van 43-48 dB op de voorgevels van de woningen. Van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal geen sprake zijn.

Het opslag- en handelsbedrijf, dat zich in de grote stenen schuur aan de noordzijde van het erf zal vestigen, valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit stelt voorwaarden over de

geluidsemissie die het bedrijf op de gevel van geluidsgevoelige objecten (o.a. woningen) mag veroorzaken. Het opslag- en handelsbedrijf aan de Welsummerweg 16 in Dalftsen moet een melding in het kader van het Activiteitenbesluit doen. Het geluidsniveau op de gevel van de dichtsbijzijnde woning mag van 07:00 tot en met 19:00 uur niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Dit maximale geluidsniveau zijn niet van toepassing op laad- en losactiviteiten. In de periode tussen 19:00 en 23:00 uur mag het geluidsniveau op de gevel van de woning maximaal 45 dB(A) bedragen en tussen 23:00 uur en 07:00 uur maximaal 40 dB(A).

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

3.2.7 Milieuzonering

In de nabije omgeving van de Welsummerweg 16 in Dalftsen is een agrarisch bedrijf gevestigd (Welsummerweg 18). De eigenaar van dit agrarisch bedrijf wil zijn stallen in zuidelijke richting uitbreiden en heeft daar al een omgevingsvergunning voor. In verband met milieuzonering mag de Rood voor Rood-woning op een afstand van niet minder dan 50 meter gebouwd worden.

het bouwvlak voor de geplande Rood voor Rood-woning is op ruim 50 meter van de vergunde uitbreiding van het agrarisch bedrijf gelegd. De ontwikkelingen aan de Welsummerweg 16 in Dalftsen leveren dus geen belemmeringen op voor het agrarisch bedrijf aan nr. 18.

3.2.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Het bestemmingsplan voor de Welsummerweg 16 maakt geen ontwikkeling mogelijk waardoor de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren zal.

3.2.9 Politiekeurmerk Veilig Wonen

3.2.9.1 Algemeen

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

1e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalftsen, Welsummerweg 16 (vastgesteld)

- 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.

Verskil 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.

3.2.9.2 Planinformatie

De aanvrager is verantwoordelijk voor het verkrijgen van een politiekeurmerk. In het kader van dit bestemmingsplan is het niet nodig om maatregelen te treffen.

3.2.10 Verkeerssituatie

De ontwikkeling aan de Welsummerweg 16 in Dalfsen heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeerssituatie. De infrastructuur blijft ongewijzigd en het aantal verkeersbewegingen neemt niet onevenredig toe ten opzichte van het voormalig agrarisch bedrijf.

Het bestemmingsplan maakt de vestiging van een kleinschalig opslag en handelsbedrijf en een extra woning mogelijk. De verkeersbewegingen als gevolg van het bedrijf blijven beperkt tot een aantal per week, waarvan een gedeelte om bevoorrading gaat. In enkele gevallen komt er een klant op het erf kijken. De verkoop van de tweedehands bouwmaterialen, dakpannen en kozijnen gaat vooral per telefoon of mail. De ontwikkeling verdraagt zich met de bestaande verkeerssituatie en de maximale verkeerscapaciteit van de Welsummerweg.

3.2.11 Water

3.2.11.1 *Watertoets*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht bestemmingsplannen te toetsen op wateraspecten. Hiervoor is een watertoets ontwikkeld, waarbij gemeente en het waterschap onderlinge afstemming zoeken.

3.2.11.2 *Relevant beleid*

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 en het gemeentelijk rioleringsplan en Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.2.11.3 *Invloed op de waterhuishouding*

Het bestemmingsplan maakt niet meer dan 10 wooneenheden mogelijk. Het verhard oppervlak aan de Welsummerweg 16 neemt niet toe. De Welsummerweg 16 bevindt zich ook niet in een beekdal, een 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	Nee.	De Welsummerweg 16 ligt in een dijkkring 9 - Vollenhove.
Riolering en afvalwaterketen	Nee.	De woningen worden aangesloten op de gemeentelijke voorziening voor afvalwater (drukriolering).
Wateroverlast (oppervlaktewater)	Ja.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden (Mag niet op de gemeentelijke voorziening)

Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap V er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	-
Volksgezondheid	N.v.t.	-
Verdroging	Nee	-
Natte natuur	Nee	-
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	-
Recreatie	N.v.t.	-
Cultuurhistorie	N.v.t.	-

3.2.11.4 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 ontwerp 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-uitloogbare materialen, zoals opgenomen in de bouwwetgeving.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe woningen moeten worden aangesloten op de gemeentelijke voorziening voor afvalwater (drukriolering).

3.2.11.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Groot Salland is over het plan geïnformeerd.

De Welsummerweg 16 ligt niet binnen een beschermingszone van een hoofdwatgang of een watgang van het Waterschap Groot Salland.

3.2.11.6 Overstromingsrisicoparaagraaf

Quickscan

De Welsummerweg 16 ligt binnen dijkkring 9: Vollenhove. Voor bestemmingsplannen binnen deze dijkkring is een overstromingsrisicoparaagraaf nodig. De locatie is op een uitsnede van de 'functiekaart water' behorende bij de Omgevingsvisie Overijssel (kaart 09295054) weergegeven.

In de Omgevingsverordening (artikel 2.14.3 en 2.14.4) wordt uitgegaan van twee overstromingsrisicozones: diep en snel (dijkkring 10 en 11) en minder snel en ondiep (overige dijkkringen). Dijkkring 9 valt in de laatste categorie: minder snel en ondiep.



Figuur 5: relevant deel functiekaart water Omgevingsvisie (kaartnr. 09295054)

Risico-inventarisatie

Voor de keringen van dijkkring 9 geldt een veiligheidsnorm van 1/1250 per jaar. De overschrijdingskans is 1/1250^e per jaar. De daadwerkelijk kans voor een overstrooming op de betreffende locatie is klein. De Risicokaart geeft geen maximale waterdiepte en de tijd tot een overstrooming aan. Dit betekent dat voor de betreffende locatie geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Conclusie

De Welsummerweg 16 ligt binnen dijkkring 9 in de tweede overstromingsrisicozone (minder snel en ondiep. De locatie ligt hoog, waardoor er geen extra preventieve maatregelen nodig zijn in geval van een mogelijke overstrooming. De overstromingsrisico's zijn beperkt.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke functies er nu in het plangebied aanwezig zijn en op welke wijze deze worden herzien met het nieuwe bestemmingsplan. De uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur en de functionele structuur komen ook aan de orde.

4.2 Beschrijving gewenste situatie

De Welsummerweg 16 ligt in het 'Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen', dat op 24 juni 2013 door de gemeenteraad van Dalfsen is vastgesteld. Tijdens de laatste actualisatieronde van dit bestemmingsplan is de voormalige agrarische bestemming omgezet in 'wonen' (één wooneenheid toegestaan), omdat dit al enige tijd het feitelijk gebruik is. Verder geldt de dubbelbestemming 'waarde - archeologie 5'.

De eigenaar van de Welsummerweg 16 in Dalfsen heeft een aanvraag in het kader van het Rood voor Rood-beleid gedaan. Via deze regeling kan een extra bouwkaavel voor een woning verkregen worden in ruil voor het slopen van minimaal 850 m² landschapsontsierende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing en een investering in ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt er om toepassing van het VAB-beleid (vrijgekomen agrarische bebouwing) gevraagd. Het is de bedoeling dat de grote stenen schuur aan noordzijde van het erf een vervolgfunctie in de vorm van een kleinschalig opslag- en handelsbedrijf krijgt.

Om toepassing te kunnen geven aan de Rood voor Rood- en VAB-regeling is er een herziening van het bestemmingsplan nodig. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming 'wonen' met de volgende aanduidingen aangevuld:

1. 'aantal wooneenheden 2';
2. 'inwoning toegestaan' (in de vervangende woning);
3. 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en handelsbedrijf, maximaal 310 m²;
4. 'bijbehorende bouwwerken, maximaal 224 m² (bij de vervangende woning).

Het bestemmingsvlak wordt aan de noordzijde van het perceel voor een klein deel omgezet in 'agrarisch', zodat het agrarisch bedrijf aan de Welsummerweg 18 niet met beperkingen vanuit milieuaspecten te maken krijgt. Om die reden wordt er ook een bouwvlak om de woningen gelegd. De toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt in de regels en op de verbeelding vastgelegd. De dubbelbestemming waarde - archeologie 5 blijft gehandhaafd.

In de volgende paragrafen wordt nader op de verschillende onderdelen van het project ingegaan.

4.2.1 Rood voor Rood

Het hoofddoel van de beleidsregels Rood voor Rood met gesloten beurs in de gemeente Dalfsen is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. In ruil voor het saneren van minimaal 850 m² landschapsontsierende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing en een investering in ruimtelijke kwaliteit is het (onder voorwaarden) mogelijk één (of meer) bouwkaavel(s) voor een woning te verkrijgen.

De voormalig agrarische bedrijfsbebouwing aan de Welsummerweg 16 bestaat uit een boerderij met bakhuis en verschillende schuren/stallen. Bij een Rood voor Rood-aanvraag is waardering van de bebouwing het startpunt. Hiervoor is advies gevraagd aan de ervenconsulent van Het Oversticht. De ervenconsulent heeft de bebouwing na veldbezoek als volgt gewaardeerd.

'Boerderij en bakhuis

De boerderij is niet monumentaal. Renovatie van gevels is zichtbaar en kozijnen zijn vervangen. De boerderij verkeert in redelijke tot goed staat van onderhoud en draagt de

kenmerken van de streek. Het bakhuis oogt origineel en is in goede staat van onderhoud. Boerderij en bakhuis zijn niet als landschapsontsierend aan te merken.

Schuren

Op het erf staan diverse schuren van steen en hout. De kleine stenen schuur op het voorerf draagt geen streekeigen kenmerken. Deze schuur is als landschapsontsierend aan te merken. De schuur heeft een gesloten karakter (voormalige varkensstal), een hoge stenen gevel, een dak van asbest en deuren van plaatmateriaal. De schuur heeft niet voldoende kwaliteit voor een transformatie.

De grote stenen schuur aan de noordzijde van het erf draagt ook geen streekeigen kenmerken. Ook deze schuur heeft een hoge stenen gevel, de deuren zijn van metaalkleurig plaatmateriaal en het dak bestaat uit platen met asbest. De vorm doet echter agrarisch aan (kapschuur). De schuur is in goede staat van onderhoud. De schuur leent zich door zijn vorm voor een transformatie. Gelet op deze mogelijkheid wordt deze schuur niet als landschapsontsierend aangemerkt.

De houten schuren zijn ondersteunend aan het erfensemble. Zij zijn passend op een agrarisch erf in dit landschapstype. Hoewel alleen in goede staat van onderhoud zijn zij vanuit de waarde van het ensemble niet als landschapsontsierend aan te merken.'

De oppervlakte van de voormalig agrarische bedrijfsbebouwing die als landschapsontsierend aan te merken valt bedraagt 358 m². Ook wordt er een gierkelder van 22 m² gesaneerd, die voor de helft in de berekening mag worden meegenomen (11 m²). Het totaal komt daarmee op 369 m².

Om voor een extra bouwkavel voor een woning in aanmerking te komen moet er minimaal 850 m² landschapsontsiierende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt worden. Daarom heeft de aanvrager een tweede slooplocatie bij zijn plan betrokken. Aan de Emmerweg 7 in Dalfsen is het agrarisch bedrijf ook gestopt. Hier is een oppervlakte van 527 m² aan landschapsontsiierende bebouwing aanwezig. Deze bebouwing is al gesloopt. De bestemming aan de Emmerweg 7 in Dalfsen is in een afzonderlijke procedure omgezet in 'wonen' en blijft in dit bestemmingsplan verder buiten beschouwing.

De aanvraag voldoet aan de minimumeis van 850 m². In totaal wordt er aan de Welsummerweg 16 en de Emmerweg 7 in Dalfsen 896 m² landschapsontsiierende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Het uitgangspunt van het Rood voor Rood-beleid is terugbouwen op de locatie waar het meest gesloopt wordt. Dit geldt niet als die locatie qua ruimtelijke kwaliteit minder geschikt is om te bouwen. Aan de Emmerweg 7 wordt het meest gesloopt, maar deze locatie is vanwege de ligging in kwetsbaar gebied (ecologische hoofdstructuur) minder geschikt. Aan de Welsummerweg 16 zijn er geen ruimtelijke beperkingen. De compensatiewoning wordt daarom op dit erf (aan de noordzijde) gebouwd, naast de grote stenen schuur waarin de vervolgfunctie in het kader van het VAB-beleid (opslag- en handelsbedrijf) wordt beoogd.

De bestaande woning verkeert in slechte bouwtechnische staat en wordt gesloopt. Deze woning wordt aan de zuidzijde van het erf herbouwd en geschikt gemaakt voor inwoning.

De architectuur van de woningen wordt op kenmerken van de streek gebaseerd.

Drie schuren met een gezamenlijke oppervlakte van 224 m² zijn als karakteristiek aangemerkt. Het heeft de voorkeur om dergelijke schuren te behouden, maar uit een bouwkundig rapport is gebleken dat dit financieel niet haalbaar is. De bouwtechnische staat van de schuren is te slecht om deze te behouden of te renoveren.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft geadviseerd de schuren te slopen en te herbouwen. Dit past alleen niet in het Rood voor Rood-beleid omdat er per woning slechts een oppervlakte van 75 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Volgens de ervenconsulent is een afwijking van deze bepaling wenselijk omdat er anders ruimtelijke kwaliteit verloren gaat. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat hij de schuren mag herbouwen. Voorwaarde hiervoor is dat de huidige uitstraling in de vervangende nieuwbouw terugkomt en dat er zoveel mogelijk bestaand materiaal wordt hergebruikt. De vervangende nieuwbouw voegt ruimtelijke kwaliteit toe. Dit sluit aan bij het gedachtengoed achter het Rood voor Rood-beleid. De schuren gaan dienst doen als bijbehorende bouwwerken bij de te vervangen woning.

Het bestemmingsplan levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied doordat er een grote hoeveelheid landschapsontsierende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing verdwijnt. De architectuur van de (vervangende) nieuwbouw wordt op kenmerken van de streek gebaseerd en bebouwing die karakteristiek voor de omgeving is wordt herbouwd met behoud van uitstraling. De landschappelijke inpassing draagt bij aan het behoud en herstel van de gebiedskenmerken van het essenlandschap.

Voor een volledig overzicht van de te slopen bebouwing en de (vervangende) nieuwbouw wordt verwezen naar het inrichtingsplan van Eelerwoude (bijlage 4).

4.2.2 VAB

Het beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) biedt kansen en mogelijkheden om vrijkomende agrarische bebouwing op een passende, andere manier te gaan gebruiken. De doelstelling is het leefbaar houden van het platteland. Daarin dient ook ruimte te zijn voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

De grote stenen schuur van 310 m² aan de noordzijde van het erf is niet landschapsontsierend en komt niet voor de Rood voor Rood-regeling in aanmerking. In de schuur zit een werkplaats en er is opslagcapaciteit. De initiatiefnemer vraagt om een vervolgfunctie in het kader van het VAB-beleid voor zijn handel in tweedehands bouwmaterialen, dakpannen en kozijnen.

De bebouwing waaraan de vervolgfunctie wordt gegeven moet met een vergunning zijn opgericht en moet minimaal drie jaar als agrarisch bedrijfsgebouw in gebruik zijn geweest. De vervolgfunctie zelf moet in ieder geval aan de volgende omgevingscriteria voldoen:

1. Een nadere omschrijving van wat is te verstaan onder 'kleinschaligheid' zodat objectief kan worden vastgesteld waar de grens van kleinschaligheid ligt, op basis van met name de volgende criteria:
2. De karakteristiek van de bebouwing en het erf dient in stand te blijven.
3. De vervolgfunctie mag geen achteruitgang betekenen voor natuur, landschap en milieu ten opzichte van het agrarisch bedrijf, maar bij voorkeur een verbetering worden
4. De verkeersaantrekkende werking mag slechts in beperkte mate toenemen (in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten) en de bestaande infrastructuur mag niet verzaamd worden.
5. De activiteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing.

De vervolgfunctie past binnen de kaders van het VAB-beleid. De grote stenen schuur is met een vergunning opgericht en is meer dan drie jaar als agrarisch bedrijfsgebouw in gebruik geweest.

De beoogde activiteiten ten behoeve van de vervolgfunctie bestaan uit de opslag en handel in tweedehands bouwmaterialen, dakpannen en kozijnen. Het gaat om kleinschalige activiteiten. De schuur wordt voornamelijk voor opslag gebruikt. De werkplaats in de schuur wordt eventueel voor zzp- activiteiten (in de bouw) gebruikt. De verkeersbewegingen die de bedrijfsactiviteiten met zich meebrengen zijn beperkt. De vervolgfunctie heeft ook geen negatieve gevolgen voor de karakteristiek van de bebouwing, het landschap, de natuur en het milieu.

De schuur is niet landschapsontsierend, maar draagt op dit moment ook geen streekeigen kenmerken. De ervenconsulent van Het Oversticht heeft een transformatie geadviseerd, waarbij streekeigen materiaal wordt toegevoegd. Hierdoor verbetert de ruimtelijke uitstraling van de schuur. Hiervoor wordt ook verwezen naar het inrichtingsplan van Eelerwoude (bijlage 5).

4.2.3 Landschappelijke inpassing

Het hoofddoel van de Rood voor Rood-regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit wordt enerzijds bereikt door de afname van landschapsontsierende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing en anderzijds door een extra investering die als tegenprestatie voor de extra woningkavel wordt gevraagd.

De Welsummerweg 16 in Dalfsen ligt in het landschapstype 'essenlandschap'. Dit landschap kenmerkt zich door zijn aangename kleinschaligheid, een veelheid aan functies en een fraaie

afwisseling van open en besloten delen, microreliëf, historische boerderijen en verschillende landschapselementen. De erven liggen verspreid in het landschap. De meeste en oudste bebouwing ligt op de flanken van de essen.

De Welsummerweg 16 ligt ook op de flank van een (open) es. Hier is rekening mee gehouden met de situering van de bebouwing. De architectuur, het materiaalgebruik en het kleurgebruik van de (vervangende) nieuwbouw sluit aan bij de karakteristieke historische bebouwing in de omgeving (historische boerderijen, bakhuisjes, authentieke kapschuren en dergelijke). De stenen schuur die behouden blijft wordt opgewaardeerd met streekeigen materiaal. De compensatiewoning (Rood voor Rood) wordt aan de noordzijde van het erf gebouwd, naast de te behouden stenen schuur van 310 m²) waarin de vervolgfunctie (opslag- en handelsbedrijf) wordt beoogd. De bestaande vervallen woonboerderij wordt herbouwd aan de zuidzijde van het erf. De twee kleine kapschuren worden hier ook gebouwd, als afbakening van het erf, onder de twee monumentale eikenbomen.

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing wordt er rekening gehouden met het volgende:

Het essenlandschap kenmerkt zich door een variatie aan landschapselementen (bosjes, wegbeplanting, erfbeplanting en beplanting langs de esranden en op perceelsgrenzen). De erven zijn vaak royaal door beplanting omsloten.

De inrichting van Welsummerweg 16 is qua beplanting vrij open en sober ingericht en vraagt om een kwaliteitsimpuls. In de nieuwe situatie worden er hoogstamfruitbomen aangeplant. Deze komen tussen de twee huizen in te staan, aan de kant van de weg. Daarnaast komen er op het erf nieuwe solitaire kastanjes of lindes. In de hoek van het erf aan de noord- en westkant wordt een nieuwe beukenhaag aangeplant. De open plekken in de bomenrij aan de zuidzijde van het erf worden aangevuld met eiken. Hiermee versterkt het lint en de rand van de es.

De (vervangende) nieuwbouw, de aanpassingen aan de bestaande schuur en het toevoegen van verschillende landschapselementen draagt bij aan de herkenbaarheid van het essenlandschap. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied gaat, gelet op de huidige situatie, aanzienlijk vooruit.

Eelerwoude de nieuwe situatie op verschillende tekeningen inzichtelijk gemaakt. Hiervoor wordt verwezen naar het inrichtingsplan (bijlage 4).

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

Voor de herontwikkeling van het erf aan de Welsummerweg 16 in Dalfsen is een gedeeltelijke herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen noodzakelijk. In het nieuwe bestemmingsplan blijft de bestemming wonen gehandhaafd, evenals de dubbelbestemming 'waarde - archeologie 5'.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming 'wonen' met de volgende aanduidingen aangevuld:

1. 'aantal wooneenheden 2';
2. 'inwoning toegestaan' (in de vervangende woning);
3. 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en handelsbedrijf, max 310 m²;
4. 'bijbehorende bouwwerken, maximaal 224 m² (bij de vervangende woning).

Na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan zijn er twee woningen toegestaan aan de Welsummerweg 16 in Dalfsen. In de zuidelijk gelegen woning wordt inwoning toegestaan.

Het bestemmingsvlak wordt aan de noordzijde van het perceel voor een klein deel omgezet in 'agrarisch', zodat het agrarisch bedrijf aan de Welsummerweg 18 niet met beperkingen vanuit milieuaspecten te maken krijgt. Om deze reden wordt er ook een bouwvlak om de beide woningen gelegd. De woningen mogen uitsluitend binnen dit bouwvlak gebouwd worden.

De maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt in de regels en op de verbeelding vastgelegd. In dit bestemmingsplan wordt daar maatwerk voor geleverd. Bij de nieuw te realiseren Rood voor Rood-woning aan de noordzijde van het perceel wordt één bijbehorend bouwwerk van 310 m² toegestaan. Dit is de bestaande stenen schuur die een vervolgfunctie (opslag- en handelsbedrijf) in het kader van het VAB-beleid krijgt. Bij de vervangende woning aan de zuidzijde van het perceel wordt een oppervlakte van 224 m² toegestaan.

In het onderstaande wordt een aanvullende omschrijving van de bestemmingen weergegeven.

5.1 Wonen

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd wonen met bijbehorende bebouwing, tuinen en erven. Binnen een bestemmingsvlak is één woning/woonhuis toegestaan, of zoveel meer als op de verbeelding bij het bestemmingsplan is aangeduid. Een woonhuis/woning is een gebouw (vrijstaand of aangegebouwd) dat slechts één woning omvat. Het is een gebouw of een deel daarvan dat qua aard en indeling geschikt en bestemd is voor één huishouden, of zoveel meer als op de verbeelding is aangeduid. De inhoud van een woning mag maximaal 750 m³ bedragen.

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Bij gebouwen wordt nader onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen (woonhuizen) en de bijbehorende bouwwerken. De bijbehorende bouwwerken mogen voor het huishouden worden gebruikt. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor zelfstandige bewoning.

Binnen de bestemming wonen zijn is bij recht een 'Beroep en bedrijf aan huis' en een 'Bed & Breakfast' toegestaan. Daarnaast is er bij de aanduiding 'Inwoning' een tweede huishouden in één woning toegestaan en bij de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf - opslag en handelsbedrijf' een nevenactiviteit in de vorm van opslag en handel in o.a. bouwmaterialen. Dit wordt voor zover nodig in het onderstaande toegelicht.

Beroep en bedrijf aan huis

Het is bij recht mogelijk om hoofd- en bijgebouwen van een woning te benutten voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven. Beroepen en bedrijven aan huis dragen in belangrijke mate bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied. De uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf is uitsluitend toelaatbaar als de woonfunctie en de uitstraling als woning in overwegende mate gehandhaafd blijft.

Bed & Breakfast

Het is bij recht mogelijk om vanuit de woning een Bed & Breakfast te exploiteren die gericht is op het bieden van een overnachtingsmogelijkheid met ontbijt. De Bed & Breakfast moet alleen wel ondergeschikt aan de woonfunctie blijven. Permanente kamerverhuur en overnachtingen in verband met tijdelijke en/of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid zijn niet toegestaan.

Inwoning

De huisvesting van een tweede huishouden in één woning is via een afwijking van de bouwregels mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - inwoning' zijn er bij recht twee huishoudens in één woning toegestaan.

Opslag- en handelsbedrijf

Bij de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf - opslag en handelsbedrijf' zijn activiteiten op het gebied van de opslag en handel in bouwmaterialen, dakpannen en kozijnen toegestaan. Ook mogen er zzp-activiteiten voor in de bouw plaatsvinden. De bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend binnen de bestaande bebouwing toegestaan. Buitenopslag is niet toegestaan.

5.2 Agrarisch

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met uitzondering van voorzieningen voor het opslaan van mest. De gronden zijn ook bestemd voor de waterhuishouding en het behouden, beschermen en herstellen van landschapselementen (houtwallen, singels en bosjes).

Op de voor agrarisch aangewezen gronden mag niet worden gebouwd. Daarnaast is het niet toegestaan zonder omgevingsvergunning werken of werkzaamheden uit te voeren. Normale normale onderhoudswerkzaamheden vallen hier niet onder.

5.3 Archeologie

De dubbelbestemming 'waarde - archeologie 5' is een dubbelbestemming die zorg moet dragen voor de bescherming van archeologische waarden. Voor het bouwen en uitvoeren van werken en/of werkzaamheden kan in sommige gevallen een omgevingsvergunning nodig zijn. In de regels is aangegeven in welke gevallen dit zo is.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat een bestemmingsplan economisch uitvoerbaar moet zijn.

De gemeente Dalfsen is met de initiatiefnemer een Rood voor Rood- overeenkomst aangegaan. In de overeenkomst is onder andere vastgelegd dat de kosten voor de planologische procedure (leges), de landschappelijke inpassing en eventuele kosten van planschade volledig voor rekening van de initiatiefnemer komen. De gemeente is bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet financieel betrokken.

Het kostenverhaal is verzekerd via de Rood voor Rood-overeenkomst. Het is daarom niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 **Inspraak en overleg**

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader heeft de gemeente onderzocht of er mogelijk belangen van derden worden geschaad. Ook heeft er vooroverleg met de betrokken overheidsinstanties plaatsgevonden.

7.1 Inspraak

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is geen mogelijkheid tot inspraak geboden. Het bestemmingsplan heeft geen nadelige gevolgen voor derden. De eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Welsummerweg 18 in Dalfsen is door de initiatiefnemer geïnformeerd.

Als er toch bezwaren zijn dan kunnen deze via een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan naar voren worden gebracht.

7.2 Overleg

In het kader van vooroverleg is afstemming gezocht met het waterschap en met de diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het bestemmingsplan in het geding zijn.

De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Provincie Overijssel.
2. Waterschap Groot Salland.
3. Veiligheidsregio IJsselland.

7.2.1 Provincie Overijssel (Z09206, Email - 8457)

De provincie heeft laten weten dat het bestemmingsplan bijdraagt aan haar ruimtelijk beleid. De verbetering van ruimtelijke kwaliteit is aanzienlijk. De gemeente heeft voldaan aan het ambtelijk vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

7.2.2 Waterschap Groot Salland (Z08766, Ingekomen post - 14364)

Het waterschap heeft laten weten dat het bestemmingsplan geen reden geeft tot het maken van opmerkingen.

7.2.3 Veiligheidsregio IJsselland (Z09206, Email - 8458)

De veiligheidsregio heeft laten weten dat het bestemmingsplan geen veiligheidsrisico's met zich meebrengt en dat het niet nodig is advies uit te brengen in het kader van veiligheidswetgeving.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Beleidsregels Rood voor Rood

Beleidsregels Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen

Januari 2010

Onderstreept zijn de wijzigingen ten opzichte van oktober 2007. De wijzigingen die met amendement op de evaluatie rood voor rood door de gemeenteraad op 25 januari 2010 zijn aangebracht zijn **grijs gemarkeerd**

BELEIDSREGELS

Inhoudelijk kader

Relatie sloop en bouwka­vel

1) ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen kunnen onder voorwaarden een (of meer) bouwka­vel(s) voor een woning worden toegekend;

2) als er een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de te slopen m², de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, een extra bouwka­vel voor een woning worden verkregen.

3) uit de waarde van de bouwka­vel voor een woning dient de deelnemer de sloopkosten en de bijdrage voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit te bekostigen, terwijl de deelnemer 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen mag behouden;

4) de eventuele waardevermeerdering van de (bedrijfs) woning - als gevolg van de sloop - komt ten bate van de deelnemer aan Rood voor rood met gesloten beurs;

5) bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt rekening gehouden met de technische veroudering op grond van verwachte levensduur van de gebouwen en de residuwaarde aan het eind van de levensduur (Wet waardering onroerende zaken, art 17, lid 3)

De berekeningsmethode is die van de Dienst Landelijk Gebied. De methode is ook in de eerdere Ruimte voor ruimte regeling (RBV) toegepast en geldt in de provinciale Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV);

6) in de overweging van de factor 30% is rekening gehouden met het feit dat de regeling niet concurrerend en marktversturend moet werken naar andere agrariërs / partijen die bedrijfslocaties willen aankopen en met het feit dat de Rood voor rood met gesloten beurs geen saneringsregeling is;

7) voor de bepaling van de sloopkosten geldt ook de landelijke systematiek. Net als in de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV-regeling) geldt er een standaard bedrag van 25 euro per m². Zo nodig zal de hoogte van dit bedrag n.a.v. landelijke evaluatie van de VIV-regeling periodiek bijgesteld worden. De sloop wordt in eigen beheer en eigen verantwoordelijkheid van de aanvrager uitgevoerd;

8) de inhoudsmaat van de woning op de bouwka­vel mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief erfbebouwing met een maximum van 75 m²). Deze inhoudsbepa­rking geldt niet indien de woning binnen de begrenzing van het stads- en dorpsgebied wordt gebouwd. De grootte van de bouwka­vel bedraagt minimaal 1000 m²;

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

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

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

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

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

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

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

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

14a) bij verplaatsing van een bestaand volwaardig agrarisch bedrijf zal het bestemmingsplan aangepast worden door de bestemming woondoeleinden op te nemen. De verplaatsing moet een ruimtelijk en maatschappelijk probleem oplossen en het bedrijf moet verplaatsen naar een bestaand bouwblok met voldoende ontwikkelingsmogelijkheden.

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

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

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

17) landschapsontsierende bedrijfsgebouwen zijn in principe (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen binnen het gehele gemeentelijk grondgebied met uitzondering van de (rijks-)monumenten en de gebouwen die staan op de Gemeentelijke Monumentenlijst en waardevolle karakteristieke agrarische bebouwing. Gemeente Dalfsen sluit bij de beoordeling van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen aan bij het beleid benoemd in de welstandsnota. De welstandscommissie kan om

advies gevraagd worden (ervenconsulent). Per geval wordt beoordeeld of er sprake is van waardevolle karakteristieke bebouwing. Het instandhouden van de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk als zodanig (kenmerkende bouwstijl, bouwkundige waarden, representatief voor een tijdbeeld etc.) of in relatie met de omgeving staat daarbij voorop. Als niet duidelijk is of een bestaand pand/schuur voldoende karakteristiek is om instand te worden gehouden wordt advies gevraagd van het Oversticht (ervenconsulent).

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

Situering bouwkevel en gebiedsdifferentiatie

19) uitgangspunt van het gemeentelijke Rood voor rood met gesloten beurs beleid is het terugbouwen van de woning op de slooplocatie. In gebieden waar de landbouw de ruimte krijgt wordt het terugbouwen van maximaal 1 woning toegestaan (zie bijlage 1). Indien terugbouwen op de locatie niet mogelijk is, kan op een locatie elders op een nieuw op te nemen bouwblok terug gebouwd worden, mits passend uit oogpunt van milieu, ruimtelijke ordening en overige beleidsregels.

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

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

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

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

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

Tegenprestatie/compensatie

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

De gemeente wint advies in bij de ervenconsulent. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager volgens een vooraf aangegeven prijsopgave. Deze kosten mogen ten laste van het budget ruimtelijke kwaliteit worden gebracht.

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

26a) Investering in ruimtelijke kwaliteit is eventueel ook mogelijk:

- ter verbetering van de kwaliteit van (karakteristieke) bestaande bebouwing die niet gesloopt wordt. In principe gaat het hierbij niet om investering in het woonhuis, tenzij dit een karakteristieke boerderij is. Maximaal 50% van de extra investering in bebouwing kan gerekend worden als investering in ruimtelijke kwaliteit. Ook moet de ervenconsulent een positief advies uit hebben gebracht over de erf-inrichting en het behoud van de betreffende bebouwing op het erf.
- Ter investering voor het duurzaam opwekken van energie op een locatie waar rood voor rood wordt toegepast. Deze investeringen kunnen voor 50% ten laste worden gebracht van het budget voor investering in ruimtelijke kwaliteit.

Afbakening

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

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

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

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

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

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

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

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

35) een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan veelal slechts worden bereikt als het gehele voormalige agrarische gebouwencomplex (met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning) wordt gesloopt. Daaronder vallen ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en sleufsilos, maar deze tellen niet bij de berekening van de sloopoppervlakte. Torensilo's, mestsilo's en silogebouwen tellen wel mee. Indien het vanuit ruimtelijke kwaliteit van het erf gewenst is meer bebouwing te behouden is dit mogelijk als hierover een positief advies van de ervenconsulent is ontvangen. De eis dat totaal minimaal 850 m2 gesloopt moet worden blijft hierbij van toepassing.

36) Rood voor rood in relatie met VAB beleidsregels

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

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

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

39) Rood voor rood met gesloten beurs geldt in situaties waarbij er verplaatsing van een (gemengd) bedrijf met intensieve veehouderij aan de orde is waar een ruimtelijk probleem opgelost kan worden. Daarbij mag er maximaal een extra bouwka­vel toegekend worden t.o.v. de bouwka­vel (of bouwka­vels) die nodig zijn voor de bekostiging van de sloopkosten. Uit de waarde van de eerste bouwka­vel (of zoveel meer als voor de sloop nodig zijn) dekt de deelnemer de sloopkosten af, terwijl de deelnemer de (fiscale) heffingsgrondslag en de waarde voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de verplaatsing mag inzetten. De waarde van genoemde extra bouwka­vel mag aanvullend - voor zover nodig – ook voor verplaatsingskosten ingezet worden. Daarbij mag de totale bijdrage aan de deelnemer het maximum dat volgens de provinciale VIV mogelijk zou zijn geweest, niet overschrijden. Een eventuele restwaarde uit die extra bouwka­vel dient voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;

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

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

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

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

Procedures

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

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

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

45) door de gemeente Dalfsen zal er op worden toegezien dat de gebouwen daadwerkelijk worden gesloopt. Pas na het met succes doorlopen van de benodigde procedures en nadat de sloop (verantwoord) heeft plaatsgevonden en bindende, langs privaatrechtelijke weg, afspraken zijn gemaakt over de landschappelijke inpassing kan met de woningbouw op de bouwkavel worden begonnen.

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

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

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

Afhandeling verzoeken

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

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

50) vervallen

Uitvoering en financiën

51) er wordt een gemeentelijke Reserve Ruimtelijke kwaliteit ingesteld ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen in het platteland van de gemeente Dalfsen. De Reserve Ruimtelijke kwaliteit wordt aangewend om de ruimtelijke kwaliteit van het landschap te verbeteren, gekoppeld aan gemeentelijke projecten.

52) in onderling overleg tussen deelnemer en gemeente Dalfsen worden afspraken gemaakt over inzet van de bijdrage voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Die vindt in principe op de locatie plaats. Inzet kan ook elders. Voor de investering in ruimtelijke kwaliteit geldt een maximum van 2,50 euro per m² groenvoorziening en een absoluut maximum van 25.000 euro. De investering en worden uitsluitend gedaan t.b.v. de aanleg van nieuwe natuur of herstel van bestaande natuur. Van deze investeringen worden uitgesloten de kosten van inrichting van de tuin op het bouwperceel (max. 1000 m²) en kosten voor inrichting als grasveld of landbouwgrond.

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

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

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

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

54) de kosten van het laten opstellen door de aanvrager van de noodzakelijke plannen, de kosten van het advies van de ervenconsulent² en de kosten die betrekking hebben op de herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied (kosten volgens de Legesverordening), de kosten voor ruimtelijk onderzoek en de kosten voor asbestsanering kunnen ten laste komen van het bedrag aan meerwaarde dat ingezet dient te worden voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De totale kosten voor leges en advieskosten (incl. ervenconsulent) mogen niet meer dan €25.000 bedragen. Een investering ruimtelijke kwaliteit kan ook gedaan worden ter bevordering van het in stand houden van de karakteristieke bebouwing (maximaal 50% van de kosten) Hieronder vallen ook investeringen in een karakteristieke boerderij (woning). Ook investeringen in het opwekken van energie op een locatie waar rood voor rood wordt toegepast kunnen voor 50% ten laste worden gebracht van het budget voor investering in ruimtelijke kwaliteit.

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

In de ontwikkelingsovereenkomst wordt tevens een uitvoeringsverplichting opgenomen dat de investering in ruimtelijke kwaliteit binnen 1 jaar na oplevering van de nieuwbouw of –indien nieuwbouw nog niet gerealiseerd- binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van de herziening van het

² Er wordt altijd advies ingewonnen bij de ervenconsulent en de kosten hiervoor bij de benodigde herziening van het bestemmingsplan in rekening worden gebracht. Vooraf worden de kosten voor dit advies aan de aanvrager kenbaar gemaakt.

bestemmingsplan. Voor de aan te leggen groenvoorziening wordt een instandhoudingstermijn opgenomen van 10 jaar. Binnen deze termijn zijn normaal onderhoud en uitbreidingen toegestaan.

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

Bijlage 1

Overzicht van het toekennen van bouwlocaties per deelgebied 1)

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

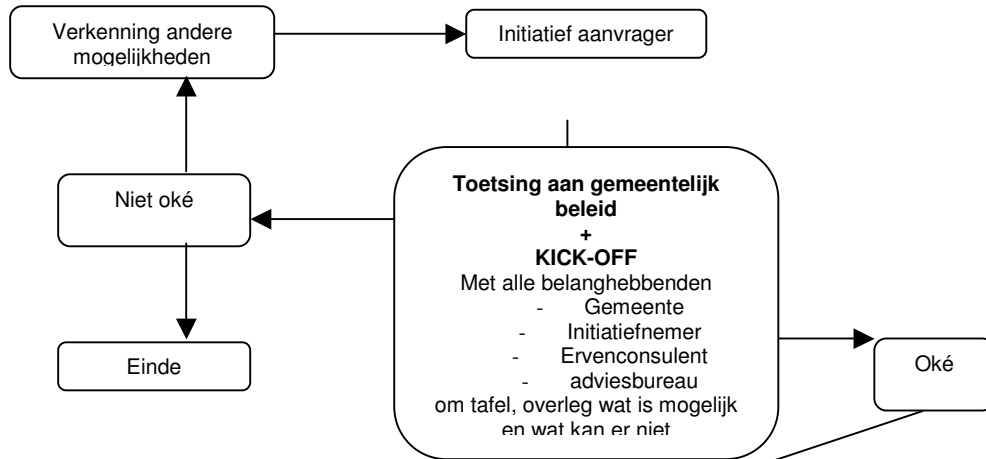
1) Voor het gedeelte van het Oudleusenerveld binnen de provinciale hoofdstructuur (peh) gelden dezelfde opgaven als voor het Vechtdal

Bijlage 2 Stappenplan Rood voor rood

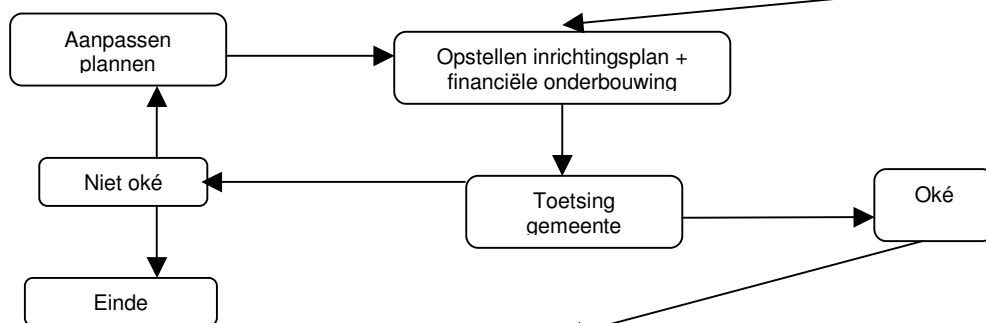
FASE

ACTIVITEIT

Initiatieffase



Ontwerffase



Procedurefase

Rood voor Rood overeenkomst

Aanvragen sloopvergunning + intrekken milieuvergunning

Realisatiefase

Planologische medewerking gemeente

Inrichtingsplan kan uitgevoerd worden. Slopen en bouwen

Eventueel storten Fonds Ruimtelijke Kwaliteit

Eindcontrole uitvoeren/handhaving

Bijlage 2 Beleidskader VAB

Beleidskader VAB gemeente Dalfsen

(wijzigingen evaluatie en **amendementen** gemeenteraad 25 januari 2010 opgenomen)

Samenvatting

Recent heeft de Raad het beleidskader Rood voor Rood behandeld. Het doel van het Rood voor Rood-beleid is in de eerste plaats het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van niet-karakteristieke vrijkomende agrarische bebouwing. Dit beleidskader VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) gaat over mogelijkheden voor werken en wonen in vrijkomende agrarische bebouwing met in de eerste plaats een sociaal-economisch doel: benutten van de resterende economische waarde van VAB voor andere functies: werken en wonen (wonen alleen in karakteristieke bebouwing). Dit wel met gelijktijdige verbetering van de ruimtelijke kwaliteit: een blijvende landelijk uitstraling van de gebouwen en de omgeving is vereist.

Net als bij het Rood voor Rood beleid heeft de provincie Overijssel in een provinciaal uitvoeringskader VAB aangegeven wat mogelijk is en welke vrijheid gemeenten hebben om eigen keuzen te maken. In de plattelandsvisie van de gemeente Dalfsen zijn al belangrijke aanzetten opgenomen voor het VAB-beleid in Dalfsen. Die aanzetten zijn overgenomen in dit beleidskader VAB.

De gemeente Dalfsen hanteert voor het VAB-beleid de volgende doelstelling en belangrijkste voorwaarden, die in dit beleidskader nader zijn uitgewerkt: VAB-beleid biedt veel kansen en mogelijkheden om vrijkomende agrarische bebouwing op een passende, andere manier te gaan gebruiken. Doelstelling is het leefbaar houden van het platteland. Daarin dient ook ruimte te zijn voor bedrijfsmatige activiteiten, mits kleinschalig en de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Dit beleidskader is daarom uitgewerkt binnen de volgende voorwaarden/omgevingscriteria:

1. Een nadere omschrijving van wat is te verstaan onder “kleinschaligheid” zodat objectief kan worden vastgesteld waar de grens van kleinschaligheid ligt, op basis van met name de volgende criteria:
2. De karakteristiek van de bebouwing en het erf dient in stand te blijven.
3. De vervolgcactiviteit mag geen achteruitgang betekenen voor natuur, landschap en milieu ten opzichte van het agrarisch bedrijf, maar bij voorkeur een verbetering.
4. De verkeersaantrekking mag slechts in beperkte mate toenemen (in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten) en de bestaande infrastructuur mag niet verzwagd worden. **De capaciteit van de huidige ontsluiting wordt als uitgangspunt genomen.**
5. De activiteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing.

Hoofdstuk 4 bevat het uitgewerkte beleidskader VAB van de gemeente Dalfsen. De **basistekst** van hoofdstuk 4 is de complete tekst van het **provinciale** uitvoeringskader hergebruik VAB. In **cursieve tekst** zijn de uitwerkingen van de **gemeente Dalfsen** weergegeven. Onderstaand zijn de hoofdpunten uit het beleidskader weergegeven:

1. Ruimere mogelijkheden voor wonen en woningsplitsing in vrijkomende karakteristieke bebouwing (zie paragraaf 4.2). De gemeente Dalfsen heeft Het Oversticht advies gevraagd over het vaststellen van wat als karakteristiek is te beschouwen. Het Oversticht adviseert een lijst op te stellen van karakteristieke panden. De gemeente Dalfsen zal voor karakteristieke panden niet een limitatieve lijst opstellen waarop deze panden worden aangewezen. gaan, Op gebiedsniveau zal aan de hand van objectief vast te stellen criteria voor beeldkwaliteit worden bepaald of er wel of niet sprake is van een karakteristiek pand.
2. Of en in welke omvang (ook niet-karakteristieke) bebouwing hergebruikt mag worden voor welke vormen van bedrijvigheid zal, overeenkomstig het provinciale beleidskader van geval tot geval getoets worden op met name omgevingscriteria.
3. De gemeente Dalfsen zal overeenkomstig het provinciaal uitvoeringskader geen limitatieve positieve of negatieve bedrijvenlijsten hanteren. Wel zal de gemeente overeenkomstig de plattelandsvisie en de ontwikkelingsregeling van het bestemmingsplan buitengebied (zie

bijlage 1) blijven communiceren welke indicatieve aard van bedrijvigheid denkbaar is. Initiatieven zullen getoetst worden op omgevingscriteria. Met deze werkwijze wordt ruimte geboden voor maatwerk op basis van ontwikkelingsplanologie. “Indicatief” en “niet limitatief” betekenen dat genoemde typen activiteiten niet per definitie zijn toegestaan en dat niet genoemde activiteiten niet per definitie onmogelijk zijn. **De beoordeling van de effecten op en de inpasbaarheid in de omgeving bepaalt of een activiteit wel of niet is toe te staan** (zie paragraaf 4.3 en de zoneringskaarten -overeenkomstig de plattelandsvisie- in paragraaf 4.5).

4. De gemeente Dalfsen zal de beoordeling van nevenactiviteiten op agrarische bedrijven meer gaan baseren op de omgevingscriteria in dit beleidskader VAB. Dit in aanvulling op of in plaats van de in het bestemmingsplan genoemde nevenactiviteiten (zie paragraaf 4.2)
5. De gemeente Dalfsen zal de beoordeling op ruimtelijke kwaliteit toetsen aan: landschapsbeleidsplannen, welstandsnota en nog vast te stellen landschapontwikkelingsplannen. Overeenkomstig de plattelandsvisie zal uit een erfinrichtingsplan moet blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de inpassing van het erf in het omringende landschap. Elke aanvraag wordt in beginsel voorgelegd aan de ervenconsulent.
6. Voor elke aanvraag wordt maatwerk geleverd, vast te leggen in een planologische maatregel (afstemming binnen de afdeling Ontwikkeling en Grondzaken, Milieu en Bouwen).
7. De gemeente Dalfsen zal bij herziening van het bestemmingsplan en andere plannen bezien welke verankering dit beleidskader in die plannen behoeft. Dit VAB beleidskader van de gemeente Dalfsen zal worden meegenomen in de toekomstige herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied (plantoelichting). In beginsel zal per geval vrijstelling worden verleend op grond van artikel 19, lid 2 WRO. Waar mogelijk zal in het Bestemmingsplan Buitengebied een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid worden gecreëerd (zie paragraaf 4.7).
8. Het beleid gaat uit van sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt. De plattelandsvisie (punt 7 van paragraaf 4.1.2) stelt een beslissing over dit punt uit naar dit beleidskader VAB. Overeenkomstig het provinciaal criterium zal het ook in Dalfsen verplicht zijn om niet hergebruikte (niet karakteristieke) bebouwing te slopen.
9. De gemeente Dalfsen zal met iedere VAB aanvrager een realisatieovereenkomst sluiten over maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit alvorens over te gaan tot planologische medewerking. In die overeenkomst zal ook een kettingsbeding/kwalitatieve verplichting zijn opgenomen om afspraken aan de locatie te koppelen zodat ze ook blijven gelden bij verkoop/overdracht van de locatie (zie paragraaf 4.4).
10. Over de organisatorische aspecten, personele middelen, het niveau van uitvoering, werkprocessen etcetera zullen na de vaststelling van dit beleidskader VAB nadere voorstellen worden gedaan aan het DT. Er wordt gedacht aan een ambtelijke werkgroep VAB: afstemming binnen de afdelingen Ontwikkeling en Grondzaken (ruimtelijke ordening, economische zaken en recreatie en toerisme), Onderhoud en beheer (landschap) en Milieu en Bouwen (ruimtelijke kwaliteit, welstand). Bijlage 2 bevat een checklist voor het aanvragen en afhandelen van aanvragen. De checklist is handig voor zowel de aanvrager als de gemeente (zie paragraaf 4.7).
11. De gemeente Dalfsen zal nauwkeurig bijhouden in welke mate en onder welke voorwaarden functieverandering plaatsvindt. Tweejaarlijks zullen de resultaten gerapporteerd en geëvalueerd worden. De gemeente Dalfsen zal nauwkeurig de gemaakte afspraken met de initiatiefnemers handhaven. Een stringente handhaving van de (in de overeenkomsten) gemaakte afspraken is cruciaal voor een (blijvend) succesvol VAB en Rood voor Rood beleid. Gedoogsituaties zijn niet alleen vanwege de omgevingskwaliteit ongewenst maar kunnen ook leiden tot het noodgedwongen legaliseren of tot schadeclaims bij terugdraaien (zie paragraaf 4.7).

12. De gemeente Dalfsen zal dit VAB- beleid actief communiceren. Vooraf goed communiceren van het functieveranderingsbeleid naar de bevolking zal leiden tot gerichte individuele (aan)vragen naar de gemeente. Dat maakt de uitvoering een stuk makkelijker en efficiënter voor zowel de bevolking als de gemeente.
13. Op 25 januari 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Evaluatie Rood voor rood en VAB beleid. Hierin zijn een aantal aanpassingen voorgesteld in het VAB-beleid en zijn tevens nog twee amendementen met aanvullende wijzigingen aangenomen. Al deze wijzigingen zijn nu in het beleidskader verwerkt.

Inhoud

1	Inleiding	6
1.1	Waaron is dit beleidskader gemaakt?.....	6
1.2	Hoe is dit beleidskader tot stand gekomen, wat is de status?.....	7
1.3	Wat staat waar in dit rapport?	7
2	Hoeveel bebouwing komt er vrij, hoeveel vraag is er naar functieverandering?.....	8
2.1	Hoeveel landbouwbedrijven stoppen er in Dalfsen?.....	8
2.2	Hoeveel agrarische bebouwing komt er vrij?.....	8
2.3	Hoeveel vraag is er naar functieverandering?	9
3	Hoofdpijnen provinciaal uitvoeringskader hergebruik VAB	10
4	Uitwerking gemeentelijk beleidskader VAB	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Afbakening	12
4.3	Aard en omvang bedrijvigheid in VAB	15
4.4	Kwalitatieve criteria	15
4.5	Zonering	17
4.6	Sloop, toekomstige nieuwbouw	24
4.7	Proces en uitvoering	25

Bijlage 1: Voor dit beleidskader belangrijke informatie uit de plattelandsvisie en het bestemmingsplan buitengebied.

Bijlage 2: Checklist aanvragen, afhandelen, handhaven en monitoren functieverandering.

1 INLEIDING

1.1 Waarom is dit beleidskader gemaakt?

Net als in heel Nederland zet in de gemeente Dalfsen de ontwikkeling naar minder maar grotere landbouwbedrijven door. Daarbij nemen groeiende bedrijven grond en productierechten over van stoppende bedrijven en komen erven en agrarische gebouwen van de stoppende bedrijven vrij.

De plattelandsvisie geeft een eerste aanzet voor een visie op mogelijkheden voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar werken en wonen. In dit beleidskader is die eerste aanzet nader uitgewerkt in samenhang met het provinciale uitvoeringskader hergebruik VAB.

Het provinciale uitvoeringskader hergebruik VAB bevat de volgende van de doelstelling van het VAB-beleid:

Het hoofddoel van het VAB-beleid is sociaal-economisch: het draagt bij aan het realiseren van Nieuwe Economische Draggers voor het landelijk gebied ofwel het benutten van de resterende economische waarde van VAB voor andere functies. Hergebruik in plaats van kapitaalsvernietiging. Startende bedrijven worden gestimuleerd. Een bijkomende doelstelling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Immers een blijvende landelijke uitstraling van de gebouwen en omgeving is gewenst.

De plattelandsvisie van de gemeente Dalfsen bevat de volgende doelen voor functieverandering van vrijkomende agrarisch bebouwing:

Vrijkomende Agrarische Bebouwing kan in beginsel ruimte bieden voor zeer diverse functies: wonen, bedrijvigheid, recreatie en zorg. Dit sluit aan bij de opgave die in de nota Economisch Beleid van de gemeente is geformuleerd, te weten dat de werkgelegenheid die verloren gaat in de landbouw zoveel mogelijk gecompenseerd moet worden om de leefbaarheid van het landelijk gebied te bewaren. Verruiming van mogelijkheden in VAB's kan tevens het toekomstperspectief van veel bestaande agrarische bedrijven verbeteren. Tevens kan door hergebruik verpaupering van leegstaande gebouwen worden tegengegaan.

Bijlage 1 bevat een samenvatting van voor dit beleidskader belangrijke informatie uit de plattelandsvisie.

De specifieke doelen van dit beleidskader VAB van de gemeente Dalfsen luiden als volgt: Het VAB beleid biedt veel kansen en mogelijkheden om vrijkomende agrarische bebouwing op een passende, andere manier te gaan gebruiken. Doelstelling is het leefbaar houden van het platteland. Daarin dient ook ruimte te zijn voor bedrijfsmatige activiteiten, mits kleinschalig en de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Dit beleidskader is daarom uitgewerkt binnen de volgende voorwaarden:

- Een nadere omschrijving van wat is te verstaan onder “kleinschaligheid” zodat objectief kan worden vastgesteld waar de grens van kleinschaligheid ligt, op basis van met name de volgende criteria:
 - ✓ De karakteristiek van de bebouwing en het erf dient in stand te blijven.
 - ✓ De vervolghostaatsactiviteit mag geen achteruitgang betekenen voor natuur, landschap en milieu ten opzichte van het agrarisch bedrijf, maar bij voorkeur een verbetering.
 - ✓ De verkeersaanrekening mag slechts in beperkte mate toenemen (in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten) en de bestaande infrastructuur mag niet verzwaard worden. **De capaciteit van de huidige ontsluiting wordt als uitgangspunt genomen.**
 - ✓ De activiteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing.

1.2 Hoe is dit beleidskader tot stand gekomen, wat is de status?

De provincie vraagt aan de gemeenten om het VAB en Rood voor Rood beleid uit te werken in gemeentelijke uitvoeringskaders VAB en Rood voor Rood. In dat uitvoeringskader kunnen gemeenten eigen accenten leggen en keuzes maken binnen de provinciale beleidsruimte. Dit rapport is het gemeentelijke uitvoeringskader VAB voor Dalfsen.

Het beleidskader is voorbereid door een ambtelijke projectgroep met assistentie van Arcadis. Het is vastgesteld door de gemeenteraad op .. november 2007. Het beleidskader zal worden voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Overijssel. Vervolgens kan de provincie een Algemene Verklaring van geen bezwaar (art. 19 lid 2 WRO) geven of het bestemmingsplan goedkeuren waarin de gemeente haar eigen VAB en Rood voor Rood beleid heeft opgenomen. Daarmee kunnen de gemeenten zelf aan de slag met hun uitvoeringskader. Tot dit laatste het geval is zullen concrete initiatieven, die niet zonder meer mogelijk zijn op grond van het geldende planologische regime en welstandsbeleid, worden getoetst aan de vigerende beleidsregels.

Dit beleidskader voor functieverandering zal waar nodig doorwerken in andere gemeentelijke plannen, bijvoorbeeld het bestemmingsplan. Na vaststelling, goedkeuring en doorwerking zal dit beleidskader bijdragen aan een doelmatige en efficiënte uitvoering van functieverandering.

Gemeenten kunnen het VAB-beleidskader mede gebruiken bij het beoordelen van aanvragen voor nevenfuncties op agrarische bedrijven. Dit voor zover het VAB-beleidskader een aanvullend beoordelingskader biedt ten opzichte van de overige regelingen voor nevenfuncties.

1.3 Wat staat waar in dit rapport?

In hoofdstuk 2 is ingeschat hoeveel vrijkomende agrarische bebouwing in Dalfsen te verwachten is en welke vraag naar vrijkomende bebouwing voor werken te verwachten is. In hoofdstuk 3 is een samenvatting opgenomen van de hoofdlijnen van het provinciale uitvoeringskader hergebruik VAB en van de samenhang met het Rood voor Rood beleid. Hoofdstuk 4 bevat het uitgewerkte gemeentelijke beleidskader VAB. Daarin is weergegeven welke keuzen de gemeente Dalfsen heeft gemaakt ten opzichte van het provinciale uitvoeringskader hergebruik VAB en hoe daarbij is aangesloten, uitgewerkt of afgeweken ten opzichte van de plattelandsvisie Dalfsen en het bestemmingsplan buitengebied. De **basistekst** van hoofdstuk 4 is de complete tekst van het **provinciale** uitvoeringskader hergebruik VAB. In *cursieve tekst* zijn de uitwerkingen van de *gemeente Dalfsen* weergegeven.

2 HOEVEEL BEBOUWING KOMT ER VRIJ, HOEVEEL VRAAG IS ER NAAR FUNCTIEVERANDERING?

2.1 Hoeveel landbouwbedrijven stoppen er in Dalfsen?

Het aantal landbouwbedrijven in de gemeente Dalfsen daalde tussen 2000 en 2005 met gemiddeld 25 tot 30 bedrijven per jaar wat neerkomt op een afname van het totale aantal bedrijven met 4 á 5% per jaar. In 2005 waren er nog 602 landbouwbedrijven: 468 graasdierbedrijven (met name melkveehouderijbedrijven), 71 hokdierbedrijven (met name varkens, kippen en vleeskalveren), 32 akker- en tuinbouwbedrijven en 31 bedrijven met een combinatie met meerdere takken (Bron: CBS, www.cbs.nl, statline databank).

In hoeverre zal de dalende trend van het aantal landbouwbedrijven doorzetten?

In het rapport “Agrocluster Oost in beeld” (Landbouw Economisch Instituut, LEI, 2006) is gesteld dat het aandeel grote bedrijven in Oost Nederland relatief klein is in vergelijking met de rest van Nederland. Hier is volgens het rapport nog een flinke schaalvergrotingsslag te maken om voldoende groot te worden om de concurrentie op de wereldmarkt aan te kunnen. Het LEI verwacht dat het aantal melkveebedrijven in Nederland zal afnemen met 4% per jaar, welk percentage in Oost-Nederland nog hoger kan zijn. Dit door deze schaalvergroting naar minder maar grotere bedrijven, ondanks een goed perspectief voor de melkveehouderij als geheel. Een deel van de met melken stoppende bedrijven zal echter nog wel (tijdelijk) blijven bestaan met rundvee zonder melkvee of als akkerbouwbedrijf. De perspectieven voor de eier-, kalver- en varkenssector zijn volgens het LEI redelijk positief. Ook hier zal de schaalvergroting naar minder maar grotere bedrijven doorzetten. Het LEI verwacht daardoor een afname van het aantal varkensbedrijven met 5% per jaar en van het aantal pluimveebedrijven met 4% per jaar.

Als gevolg van de schaalvergroting naar minder maar grotere bedrijven daalt de totale landbouwproductie in Dalfsen minder hard dan het aantal landbouwbedrijven. De totale productie in Nederlandse Grootte Eenheid (NGE, een maat voor de economische omvang van de landbouwproductie van een bedrijf of gebied) groeide nog tot 2001 en daalde tussen 2004 en 2005 met maar 1%. Tussen 2001 en 2003 daalde de totale productieomvang circa 8%, wellicht vooral als gevolg van de nationale opkoopregeling ter verkleining van het mestoverschot.

2.2 Hoeveel agrarische bebouwing komt er vrij?

Een stoppend melkveebedrijf van 50 koeien komt overeen met ongeveer 1000 m² bedrijfsgebouwen. Bij meer of minder koeien is dat ongeveer evenredig meer of minder vierkante meters. Bij stoppende hokdierbedrijven (varkens, kippen, vleeskalveren) kan de oppervlakte bedrijfsgebouwen nogal variëren met de omvang van het bedrijf, van enkele honderden m² bij een klein stoppend bedrijf tot duizenden m² bij een groot bedrijf. Uitgaande van een gemiddelde omvang van 1000 m² en 25 stoppende bedrijven per jaar komt er in Dalfsen in totaal per jaar circa 25.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen vrij.

Ook al eerder gestopte bedrijven kunnen gebruik maken van het functieveranderingsbeleid. De afgelopen jaren zal er jaarlijks ook ongeveer 25.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn vrijgekomen, waarvan een (groot) deel wellicht nog niet gesloopt zal zijn. Hier ligt dus een voorraad van “lege” agrarische bedrijfsgebouwen.

Op basis van de in 2.1 genoemde LEI-gegevens is te verwachten dat het tempo van 4 tot 5% jaarlijkse afname van het aantal landbouwbedrijven zal doorzetten. In de toekomst zal 4 tot 5% van het aantal bedrijven een steeds kleiner absoluut aantal zijn, maar er zullen geleidelijk waarschijnlijk wel grotere bouwvolumes per bedrijf vrijkomen als bedrijven stoppen omdat er ook steeds grotere bedrijven zullen stoppen. Per saldo kan dan het vrijkomende jaarlijkse bouwvolume aardig constant zijn.

2.3 Hoeveel vraag is er naar functieverandering?

Om de vraag naar functieverandering in beeld te brengen zijn enkele makelaars in Dalfsen geïnterviewd. Regelmatig krijgen de makelaars vragen over mogelijkheden voor wonen in VAB met meerdere huishoudens. Locaties nabij de dorpsranden zijn het meest in trek, vooral bij personen uit het westen van Nederland. De huidige regels voor wonen in VAB worden als een knelpunt ervaren, met name de maximummaat van 750 m³, die ook geldt voor twee huishoudens samen.

Daarnaast zouden er meer mogelijkheden moeten komen voor jongeren (appartementen) en ouderen (woningcomplex met zorgfunctie).

De geïnterviewde makelaars wijzen op de voor veel kandidaat-kopers (te) hoge sloop- en verbouwingskosten. Ze pleiten daarom voor maatwerk voor verschillende doelgroepen.

De uitwerking van de gemeente Dalfsen in dit beleidskader biedt voor bovenstaande wensen meer mogelijkheden dan het bestaande beleid.

3 HOOFDLIJNEN PROVINCIAAL UITVOERINGSKADER HERGEBRUIK VAB

Deze paragraaf bevat een samenvatting van de hoofdpunten van het provinciale uitvoeringskader hergebruik VAB. Initiatiefnemers en gemeente zullen altijd het volledige beleidskader moeten raadplegen voor alle details en maatwerksuggesties, zoals uitgewerkt in hoofdstuk 4.

Het uitvoeringskader geldt voor vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing. Het gaat om gebouwen die als agrarisch gebouw zijn opgericht met een agrarische bestemming en ook agrarisch in gebruik zijn (geweest), ook als die inmiddels een andere functie hebben. Het beleid is dus niet van toepassing op vrijkomende of vrijgekomen niet-agrarische bedrijfsbebouwing die nooit (eerder) in agrarisch gebruik is geweest.

Het hoofddoel van het VAB-beleid is sociaal-economisch: het draagt bij aan het realiseren van Nieuwe Economische Dragere voor het landelijk gebied ofwel het benutten van de resterende economische waarde van VAB voor andere functies. Hergebruik in plaats van kapitaalsvernietiging. Startende bedrijven worden gestimuleerd. Een bijkomende doelstelling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Immers een blijvende landelijke uitstraling van de gebouwen en omgeving is gewenst.

Nieuwe functies kunnen worden toegelaten afhankelijk van de situering in het landschap, aanwezige natuur- en landschapswaarden, ligging ten opzichte van een woonkern, invloed op de verkeersintensiteit. De omgevingskwaliteit wordt er niet slechter, liever wel beter van: verkeer, geluid, landschap: behoud van de landelijke uitstraling. De landbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden mogen niet worden beperkt.

Het beleid staat splitsing in meerdere woningen toe bij karakteristieke/monumentale voormalige boerderijen. Naast het hoofdgebouw kan het hierbij gaan om karakteristieke bedrijfsbebouwing. In het bijzonder karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat die met Rood voor Rood met gesloten beurs gesloopt worden. Wanneer gemeenten van deze laatste mogelijkheid gebruik willen maken, zullen zij in hun gemeentelijk beleidskader moeten aangeven welke bedrijfsgebouwen in hun buitengebied als karakteristiek worden aangemerkt en waarom dat zo is. Deze gebouwen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen.

De gemeenten hebben het voortouw bij de uitvoering van het beleid. Hiervoor zullen zij gemeentelijk beleid moeten ontwikkelen. De gemeenten kunnen zelf bepalen of en waar zij eventueel gedetailleerdere regels willen geven dan de algemene kaders in dit het provinciale Uitvoeringskader. Hoofdstuk 4 van dit document is de uitwerking van de gemeente Dalfsen.

Figuur 3.1 geeft een overzicht van het onderscheid en de samenhang tussen de toepassing van het VAB- en Rood voor Rood beleid.

Figuur 3.1: Overzicht van het onderscheid en de samenhang tussen de toepassing van het VAB- en Rood voor Rood beleid van de provincie Overijssel.



4 UITWERKING GEMEENTELIJK BELEIDSKADER VAB

4.1 Inleiding

De **basistekst** van dit hoofdstuk is de complete tekst van het **provinciale** uitvoeringskader hergebruik VAB. In *cursieve tekst* zijn de uitwerkingen van de **gemeente Dalfsen** weergegeven.

Het provinciale uitvoeringskader hergebruik VAB maakt onderscheid tussen **criteria** en **handreikingen**. De **criteria** zijn hard en de provincie hecht er aan dat gemeenten die in haar beleidskaders overnemen. In de provinciale goedkeuring van het gemeentelijke beleid zullen Gedeputeerde Staten in de eerste plaats de juiste overname en verdere uitwerking van genoemde criteria nagaan. De **handreikingen** zijn belangrijk om in het beleid aan de orde te stellen. De wijze waarop dat gebeurt is ter keuze van de gemeenten.

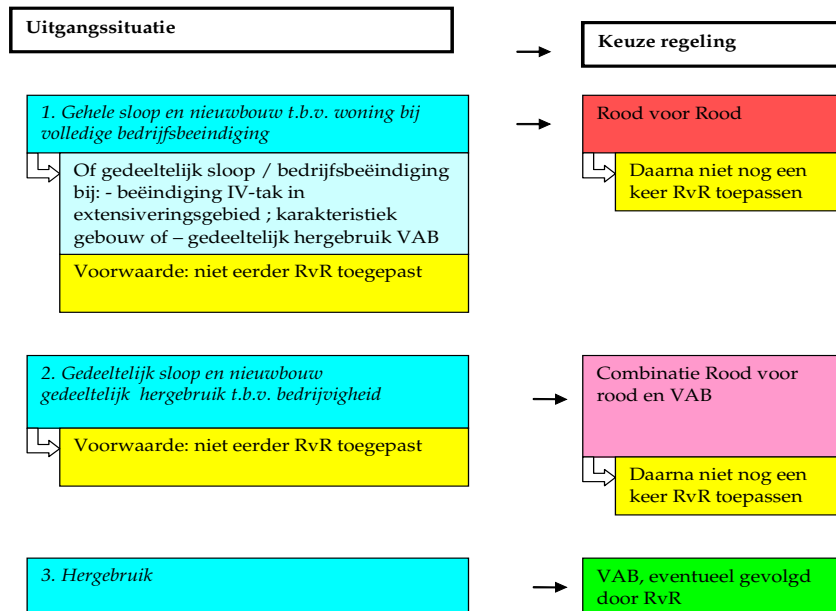
4.2 Afbakening

Criteria

1. Het VAB uitvoeringskader is bedoeld om nieuwe functies in bestaande vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk te maken.
2. Agrarische bedrijfswoningen kunnen worden gesplitst in twee afzonderlijke wooneenheden wanneer de inhoud van de voormalige bedrijfswoning tenminste 1000 m³ bedraagt. Bij een inhoud boven 1500 m³ zijn maximaal 3 wooneenheden toegestaan.
3. Het beleid staat splitsing in meerdere woningen toe bij karakteristieke / monumentale voormalige boerderijen. Naast het hoofdgebouw kan het hierbij gaan om karakteristieke bedrijfsbebouwing. In het bijzonder karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat die met Rood voor Rood met gesloten beurs gesloopt worden. Wanneer gemeenten van deze laatste mogelijkheid gebruik willen maken, zullen zij in hun gemeentelijk beleidskader moeten aangeven welke bedrijfsgebouwen in hun buitengebied als karakteristiek worden aangemerkt en waarom dat zo is. Deze gebouwen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen. *Gemeente Dalfsen wil onder voorwaarden meewerken aan initiatieven op professionele zorg voor specifieke doelgroepen in speciale centra mogelijk maken. Te denken valt aan doelgroepen als oudere agrariërs en gehandicapten. Indien een vrijkomend agrarisch bedrijf kan worden ingericht tot een dergelijk centrum kunnen eventueel aanwezige niet karakteristieke bijgebouwen in het woon- c.q. verzorgingsplan worden betrokken, mits een goede landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd.*
4. Het beleid is van toepassing op vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing. Het gaat om gebouwen die als agrarisch gebouw zijn opgericht met een agrarische bestemming en ook agrarisch in gebruik zijn (geweest).
5. Het beleid gaat uit van sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt. *De plattelandsvisie (punt 7 van paragraaf 4.1.2) stelt een beslissing over dit punt uit naar dit beleidskader VAB. Overeenkomstig het provinciaal criterium zal het ook in Dalfsen verplicht zijn om niet hergebruikte (niet karakteristieke) bebouwing te slopen. Indien het gewenst is volgens het advies van de ervenconsulent om meer bebouwing te behouden ten behoeve van het erf en eventuele uitbreidingsruimte voor de bedrijvigheid*

binnen deze bebouwing die dan ontstaat op termijn ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is kan deze bebouwing gehandhaafd blijven.

6. Het beleid mag ook toegepast worden op een gedeelte van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf. Per saldo mag toepassing van het VAB-beleid op een deel van de gebouwen van een blijvend agrarische bedrijf niet leiden tot een groter totaal bouwblok voor het agrarische en niet-agrarische deel van het bedrijf. Er dient sprake te zijn van een nevenactiviteit bij het reeds bestaand agrarische bedrijf (geen afzonderlijk bedrijfje).
7. Bij nieuwe bedrijvigheid gaat het beleid uit van de combinatie wonen en werken als bij agrarische bedrijven op basis van de bestaande (bedrijfs)woning. Deze blijft ook als (bedrijfs)woning bestemd en er moet ook minimaal één bedrijfswoning als zodanig in gebruik blijven op het perceel waar VAB wordt toegepast (tenzij er nu geen bedrijfswoning aanwezig is). Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (bijvoorbeeld verhuur of verkoop).
8. Het beleid geldt voor gebouwen die minstens 3 jaar vóór de aanvraag tot deelname aan het VAB-beleid zijn opgericht en aantoonbaar minstens 3 jaar in agrarisch gebruik geweest zijn. Voorkomen moet worden dat gebouwen slechts opgericht worden met als oogmerk daar later een andere dan agrarische bestemming voor te verkrijgen.
9. Het beleid kan met Rood voor Rood met gesloten beurs gecombineerd toegepast worden (op één erf, zie ook figuur 4.1). *Er zijn situaties denkbaar waarbij de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied juist gediend zijn door het toch in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen (bijvoorbeeld karakteristieke gebouwen, nieuwe functie voor een deel van de gebouwen). De eis van minimaal 850 m2 landschap ontsierende bedrijfsgebouwen te slopen blijft onveranderd. Een van de voorwaarden zal zijn dat er sprake blijft van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.*
10. Het beleid geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.



Figuur 4.1: Samenhang toepassing Rood voor rood en VAB op hetzelfde erf.

Handreikingen

1. Gemeenten kunnen een inventarisatie maken van karakteristieke agrarische bedrijfsgebouwen (zoals stallen en schuren) die in principe in aanmerking komen voor hergebruik als woonruimte. De gemeente Dalfsen kiest niet voor een limitatieve lijst waarin karakteristieke agrarische bedrijfsgebouwen zijn aangewezen, maar kiest er voor om aan de hand van nog nader op te stellen objectieve criteria per geval te bepalen of er wel of niet sprake is van een karakteristiek pand. Per geval wordt beoordeeld of er sprake is van waardevolle karakteristieke bebouwing. Het instandhouden van de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk als zodanig (architectuurhistorie, beeldbepalend element, kenmerkende bouwstijl, bouwkundige waarden, representatief voor een tijdbeeld etc.) of in relatie met de omgeving staat daarbij voorop. Het college van Burgemeester en Wethouders zal op basis van deze uitgangspunten objectieve criteria vaststellen om per geval te kunnen bepalen of er sprake is van een karakteristiek pand. Als niet duidelijk is of een bestaand pand/schuur voldoende karakteristiek is om in stand te worden gehouden wordt advies gevraagd van het Oversticht (ervenconsulent).
2. Gemeenten kunnen de bestemming van de woning in relatie tot het bedrijf van geval tot geval bezien (bedrijfswoning of niet) en hierover waar nodig aanvullende afspraken maken. Een businessplan en bankgaranties kunnen in dit kader helpen bij het beoordelen van aanvragen. In het kader van VAB beleid kan enerzijds de oorspronkelijk bedrijfswoning de status van reguliere woning krijgen. De VAB activiteiten kunnen dan als nevenactiviteit en ondergeschikt aan de woonfunctie worden uitgeoefend. Op die manier kan de kleinschaligheid worden geborgd. Anderzijds kan een dergelijke woonstatus (zonder bedrijfswoning) nadelige gevolgen hebben voor functies in de omgeving en kunnen derden die het bedrijf uitoefenen claimen om bij het bedrijf te wonen (als wonen en werken zijn gesplitst). Alles tegen elkaar afwegende is het beter de status van bedrijfswoning te handhaven.
3. In geval van combinatie van VAB en Rood voor Rood op dezelfde locatie, kunnen de gemeenten per situatie de afweging maken of de Rood voor Rood - woning op de locatie mag worden gebouwd of elders. Vanwege de aanwezige bedrijvigheid zal de keuze voor een woning elders voor de hand liggen, afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid.
4. Gemeenten kunnen het VAB-beleidskader mede gebruiken bij het beoordelen van aanvragen voor nevenfuncties op agrarische bedrijven. Dit voor zover het VAB-beleidskader een aanvullend beoordelingskader biedt ten opzichte van de overige regelingen voor nevenfuncties. *De gemeente Dalfsen zal de beoordeling van nevenactiviteiten meer gaan baseren op de omgevingscriteria in dit beleidskader VAB. Dit in aanvulling op of in plaats van de in het bestemmingsplan genoemde nevenactiviteiten.*
5. Gemeenten kunnen actief beleid voeren om hergebruik VAB te stimuleren. Hiermee kan bijvoorbeeld ook worden bevorderd dat ondernemers van stoppende bedrijven met VAB-ambities in landbouwontwikkelingsgebieden verplaatsen naar een VAB locatie buiten landbouwontwikkelingsgebied. De voorgestelde actieve bemiddeling is in de gemeente Dalfsen niet aan de orde. Wel zal de gemeente Dalfsen dit VAB beleid actief communiceren ten behoeve van het realiseren van de doelen van dit beleid, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Vooraf goed communiceren van het functieveranderingsbeleid naar de bevolking zal leiden tot gerichte individuele (aan)vragen naar de gemeente. Dat maakt de uitvoering een stuk makkelijker en efficiënter voor zowel de bevolking als de gemeente.
6. Bij de beleidsuitvoering moet ook rekening worden gehouden met andere wettelijke kaders. Het kan daarbij gaan om Waterbeheer 21e eeuw, de beleidslijn Ruimte voor de rivier, de Vogel- en Habitatrichtlijn, de natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet. De gemeente Dalfsen zal aanvragen toetsen op deze wettelijke kaders.

4.3 Aard en omvang bedrijvigheid in VAB

Criteria

1. De hergebruikfunctie moet qua aard en omvang passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

Handreikingen

1. Het beleid stelt geen beperkingen aan de aard en de omvang van de bedrijvigheid in bestaande VAB, anders dan door middel van door de gemeenten te formuleren kwalitatieve criteria met betrekking tot de omgevingskwaliteit, bijvoorbeeld milieu, verkeer, landschappelijke inpasbaarheid. Deze kwalitatieve criteria zijn in het volgende hoofdstuk nader uitgewerkt. Dit Uitvoeringskader bevat dus ook geen lijst van gewenste of ongewenste bedrijvigheid in VAB (geen positieve of negatieve lijst). **De ervaring heeft geleerd dat dit soort lijsten schijnzekerheid wekt en bureaucratie in de hand werkt.** *De gemeente Dalfsen zal overeenkomstig het provinciaal uitvoeringskader geen limitatieve positieve of negatieve bedrijvenlijsten hanteren. Wel zal de gemeente overeenkomstig de plattelandsvisie en de ontwikkelingsregeling van het bestemmingsplan buitengebied (zie bijlage 3) blijven communiceren welke indicatieve aard van bedrijvigheid denkbaar is. Initiatieven zullen getoetst worden op omgevingscriteria. Met deze werkwijze wordt ruimte geboden voor maatwerk op basis van ontwikkelingsplanologie. “Indicatief” en “niet limitatief” betekenen dat genoemde typen activiteiten niet per definitie zijn toegestaan en dat niet genoemde activiteiten niet per definitie onmogelijk zijn. De beoordeling van de effecten op en de inpasbaarheid in de omgeving bepaalt of een activiteit wel of niet is toe te staan.*
2. De mogelijkheden die VAB's bieden zijn additioneel ten opzichte van het aanbod en de mogelijkheden voor wonen en werken. VAB's kunnen tevens bijdragen aan een wervend woon- en werkklimaat. Het VAB beleid kan ook bijdragen aan een zuinig gebruik van de ruimte en biedt tevens de mogelijkheid tot maatwerk per gemeente.

4.4 Kwalitatieve criteria

Criteria

1. Het toestaan van nieuwe functies is sterk afhankelijk van de zonering van de groene ruimte, de situering in het landschap, de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de ligging ten opzichte van de woonkern.
2. De nieuwe functie moet leiden tot het behoud of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken. De activiteiten worden binnen de bestaande bebouwing uitgeoefend. Reclame-uitingen mogen niet leiden tot aantasting van de beeldkwaliteit en de landelijke uitstraling. *Voor reclame-uitingen gelden de regels overeenkomstig de welstandsnota van de gemeente Dalfsen.*
3. Het milieu wordt niet extra belast ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) agrarische bedrijf en de nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben. De agrarische bedrijfsvoering in de omgeving mag niet worden gehinderd.

4. Als bij toepassing van het VAB uitvoeringskader op een locatie sloop van een deel van de VAB overeengekomen wordt (als tegenprestatie voor de omgevingskwaliteit), mag die te slopen oppervlakte niet meer betrokken worden in een Rood voor Rood overeenkomst ter plaatse of elders.
5. Alle activiteiten die buiten plaatsvinden moeten goed landschappelijk ingepast worden en mogen geen hinder voor de omgeving opleveren. Opslag dient binnen de begrenzing van het voormalige agrarische erf plaats te vinden en moet zeer ondergeschikt zijn en samenhangen met de nieuwe functie die in de gebouwen plaatsvindt. De inrichting en inpassing van het gehele perceel maakt onderdeel uit van de realisatieovereenkomst VAB.

Handreikingen

1. Gemeenten bepalen van geval tot geval de omvang en aard van de bedrijvigheid die kan worden toegestaan in VAB, op grond van de volgende kwalitatieve criteria (niet limitatief) met als doelstelling per saldo sociaal-economische winst en winst voor de omgevingskwaliteit/ leefbaarheid:
 - *Er zal per aanvraag maatwerk worden geleverd, vast te leggen in een planologische maatregel (afstemming binnen de afdeling Ontwikkeling en Grondzaken, Milieu en Bouwen).*
 - De mate van belemmering voor veehouderijbedrijven (stankcirkels). Wel afweging van “wie het eerst komt, wie het eerst maalt” wat betreft de potentiële uitbreidingsruimte van naburige veehouderijbedrijven. Dit met uitzondering van de gebieden waar de landbouw zich kan ontwikkelen (zie ook onder zonerings). *De mogelijkheid om een verordening in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij vast te stellen zal in 2008 worden verkend.*
 - De effecten op de milieukwaliteit, bijvoorbeeld stank, geluid, luchtkwaliteit, mede in het kader van de milieuvergunning. *De mogelijkheid om een verordening in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij vast te stellen zal in 2008 worden verkend.*
 - Mate van toename van de verkeersintensiteit, mede in relatie tot de verkeersveiligheid. Al of niet toename van verkeer en verzwarende infrastructuur gewenst of mogelijk, capaciteit van de wegen in de omgeving. *De capaciteit van de huidige ontsluiting wordt als uitgangspunt genomen. Indien nodig zal uit verkeersonderzoek moeten blijken dat er geen toename is van verkeersbelasting.*
 - De vorm en omvang van de gebouwen in relatie tot de landschapskwaliteit en het handhaven of verbeteren van de landelijke uitstraling van het gebied. Daarbij gaat het vooral ook om het ensemble van gebouwen op en de inpassing van het gehele erf in de omgeving. *De gemeente Dalfsen zal de beoordeling op ruimtelijke kwaliteit toetsen aan: landschapsbeleidsplannen, welstandsnota, nog vast te stellen landschapontwikkelingsplannen. Overeenkomstig de plattelandsvisie (zie punt 7 van paragraaf 4.1.2) zal uit een erfinrichtingsplan moet blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de inpassing van het erf in het omringende landschap. Elke aanvraag wordt in beginsel voorgelegd aan de ervenconsulent.*
 - De investeringen in de omgevingskwaliteit waaronder de ruimtelijke kwaliteit in ruil voor de nieuwe bestemming. Bijvoorbeeld groenvoorziening, erfbepanting, sloop van overtollige oude gebouwen. Het is zinvol om afspraken die niet publiekrechtelijk zijn vast te leggen, vast te leggen in een privaatrechtelijke overeenkomst. Dit met een “kettingsbeding”, zodat de overeengekomen tegenprestaties ook blijven gelden voor nieuwe eigenaren van de locatie. *De gemeente Dalfsen zal met iedere VAB aanvrager een realisatieovereenkomst sluiten over maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit alvorens over te gaan tot planologische medewerking. In die overeenkomst zal ook een kettingsbeding/kwalitatieve verplichting zijn opgenomen om afspraken aan de locatie te koppelen zodat ze ook blijven gelden bij verkoop/overdracht van de locatie.*
 - De inpasbaarheid van (voorgenomen) reclame-uitingen. Dit is te beoordelen op grond van bijvoorbeeld de welstandsnota.
 - De zorgplicht zoals is aangegeven in de Flora- en Faunawet.

2. Gemeenten zullen bovenstaande toetsing, overeenkomstig art. 10 WRO zo goed mogelijk onderbouwen en verankeren in het bestemmingsplan buitengebied en andere instrumenten. Dit is van groot belang voor een goede handhaafbaarheid van de afspraken. *De gemeente Dalfsen zal bij herziening van het bestemmingsplan en andere plannen bezien welke verankering dit beleidskader in die plannen behoeft.*

4.5 Zonering

Criteria

1. Het VAB- beleid geldt voor het hele buitengebied van Overijssel. Voor VAB-activiteiten in het landbouwontwikkelingsgebied geldt het ‘nee, tenzij’ principe zoals ook in het Uitvoeringskader RvR is aangegeven. Een uitzondering voor VAB activiteiten kan alleen worden gemaakt als goed onderbouwd kan worden dat op een specifieke plek in het landbouwontwikkelingsgebied geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstellingen van dat gebied. Uitgangspunt voor deze gebieden blijft dat de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in de zin van verdere intensivering niet belemmerd mogen worden. *Landbouwontwikkelingsgebieden zoals bedoeld in de Reconstructiewet zijn in de gemeente Dalfsen niet van toepassing.*

Handreikingen

1. Gemeenten kunnen er voor kiezen om, in samenhang met de kwalitatieve criteria, uit te gaan van een zonering van het buitengebied, mede ten behoeve van verschillen in mogelijkheden op basis van het VAB uitvoeringskader. Daarvoor zijn verschillende zoneringen te gebruiken: de reconstructiezonering, de streekplanzonering (bijvoorbeeld essen vrijhouden of vrijmaken van bebouwing) en eigen gemeentelijke zoneringen, bijvoorbeeld een ontwikkelingskaart bij het bestemmingsplan buitengebied. Een dergelijke kaart bij het bestemmingsplan is sterk aan te bevelen als samenhangende ontwikkelingskaart voor alle functies in het buitengebied.
2. Het is aan te bevelen dat gemeenten het ontwikkelen en toepassen van de zonering ten behoeve van het VAB uitvoeringskader en Rood voor Rood-regeling op elkaar afstemmen.

De gemeente Dalfsen heeft in de plattelandsvisie (paragraaf 4.4) al een indicatie gegeven verschillende mogelijkheden voor hergebruik van VAB uitgewerkt per deelgebied. De onderstaande tabellen 4.1 en 4.2 en geven daarvan een overzicht ten behoeve van dit beleidskader VAB. De figuren 4.2 tot en met 4.6 geven een overzicht van de accenten uit tabel 4.2 naar deelgebied. Deze tabellen geven slechts een indicatie bij een concreet verzoek zal er altijd sprake zijn van maatwerk en toetsing van de specifieke locatie.

Ook het Rood voor rood beleid is afgestemd op de deelgebieden van de plattelandsvisie (zie bijlage 1 van de beleidsregels Rood voor rood met gesloten beurs Dalfsen) en daarmee op het VAB-beleid.

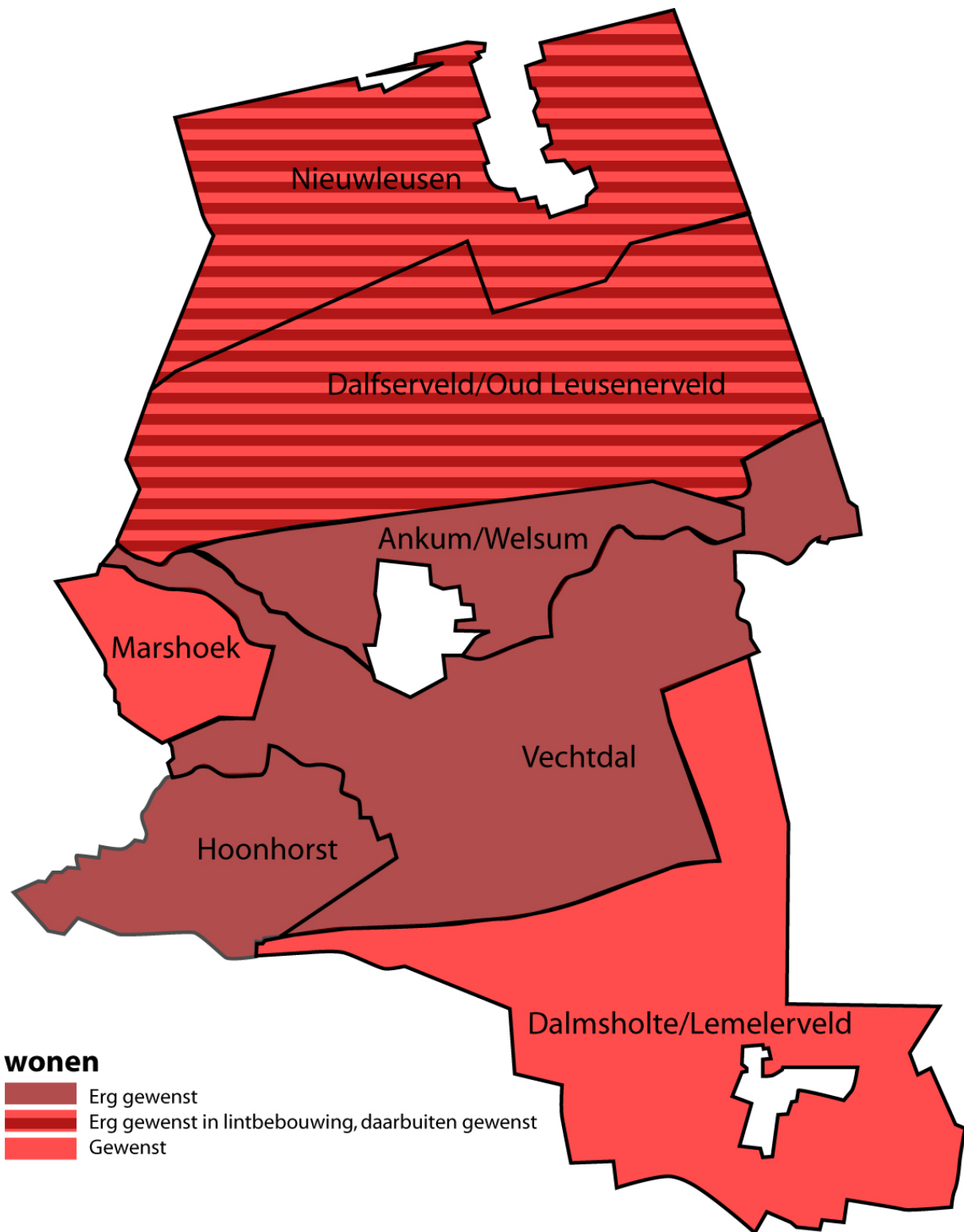
Tabel 4.1: Mogelijkheden voor hergebruik van VAB per deelgebied, overeenkomstig de plattelandsvisie.

Deelgebied	Ontwikkelingsmogelijkheden VAB
<i>Het Vechtdal</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Voorkeur voor ontwikkeling van kleinschalige functies als wonen, zorg en recreatie in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling. ▪ Terughoudendheid bij het toestaan van bedrijfsfuncties en dienstverlening. ▪ Recreatieve ontwikkelingen worden toegestaan voor zover deze passen binnen de kernkwaliteiten van dit deelgebied en bijdragen aan behoud en versterking. Nieuwe recreatieve functies worden alleen toegestaan in VAB's, om toename van de verstening te voorkomen.
<i>Hoonhorst</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Voorkeur voor ontwikkeling van kleinschalige functies als wonen, zorg en recreatie in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling. ▪ Terughoudendheid bij het toestaan van bedrijfsfuncties en dienstverlening. ▪ Inzetten op kleinschalige recreatie bedrijven (bijvoorbeeld in VAB's) en agrotourisme.
<i>Marshoek</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Voorkeur voor hervestiging nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven in VAB's. Ook mogelijkheden voor functies die aan de landbouw gelieerd zijn. Daarnaast is er ruimte voor wonen en zorg en kleinschalige recreatie, mits de ontwikkeling van de bestaande landbouw niet wordt beperkt. ▪ Geen voorkeur voor bedrijvigheid en dienstverlening omdat deze functies (meestal) niet aan de landbouw gelieerd zijn.
<i>Ankum-Welsum</i>	Ruime ontwikkelingsmogelijkheden wat betreft de typen functies. Met name liggen hier ook kansen voor zorgfuncties, gelet op de nabijheid van de kern Dalfsen.
<i>Dalmsholte/ Lemelerveld</i>	Ruime ontwikkelingsmogelijkheden wat betreft de typen functies.
<i>Dalfserveld/ Oudleusenerveld/ Nieuwleusen</i>	Ruime ontwikkelingsmogelijkheden, alle functies zijn mogelijk.

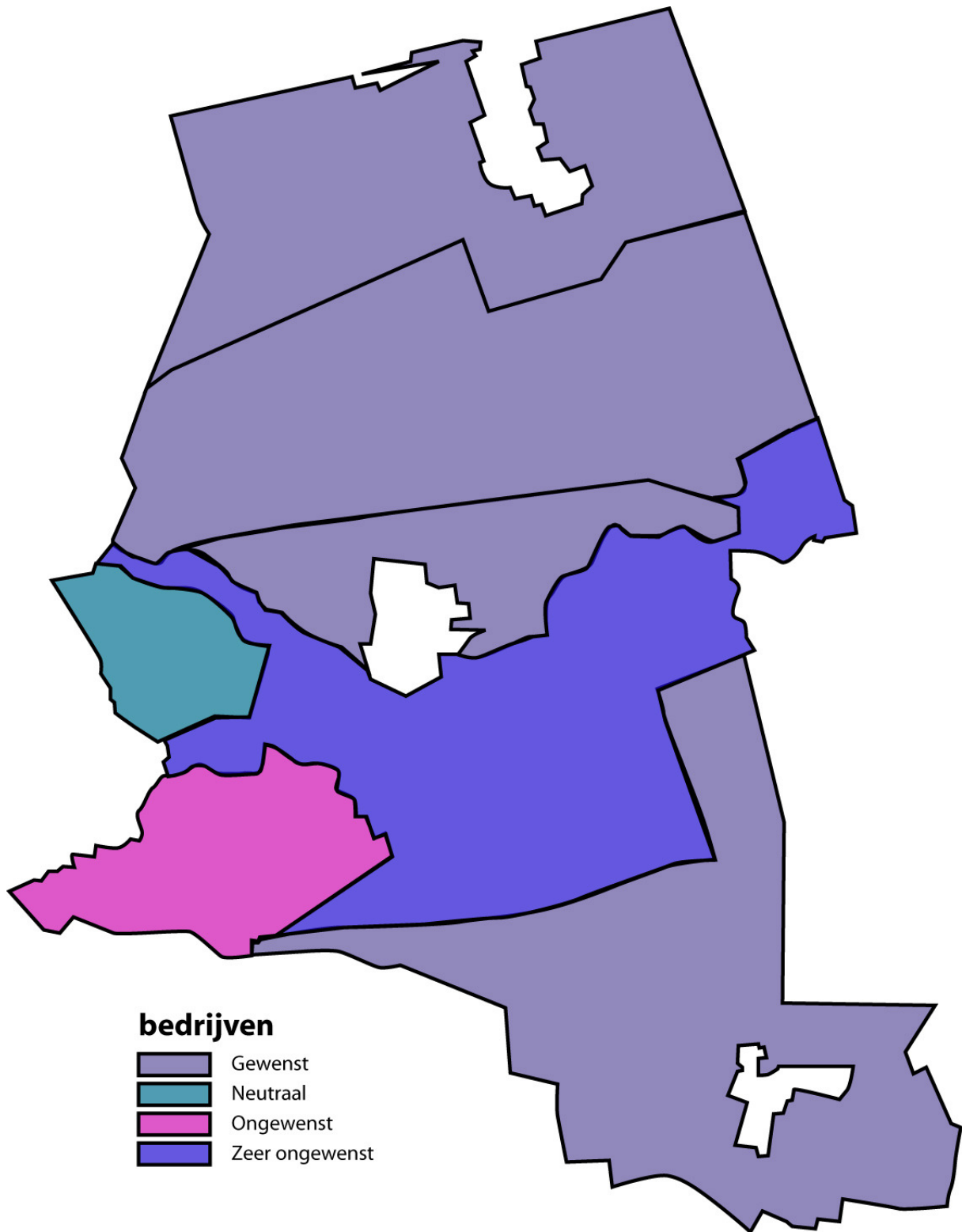
Tabel 4.2: Overzicht ontwikkelingsmogelijkheden in VAB per deelgebied, overeenkomstig de plattelandsvisie.

	<i>Vechtdal</i>	<i>Hoonhorst</i>	<i>Mars- hoek</i>	<i>Ankum- Welsum</i>	<i>Dalmsholte/ Lemelerveld</i>	<i>Dalfserveld/ Oudleusenerveld/ Nieuwleusen</i>	<i>Dalfserveld/ Oudleusenerveld/ Nieuwleusen</i>
						<i>Bebouwingslinten</i>	<i>Overig</i>
<i>wonen</i>	++	++	+	++	+	++	+
<i>bedrijven</i>	--	-	O	+	+	+	+
<i>recreatie</i>	++	+	O	+	+	+	O
<i>zorg</i>	++	+	+	++	+	+	O
<i>Dienstver- lening</i>	--	-	-	+	+	+	O

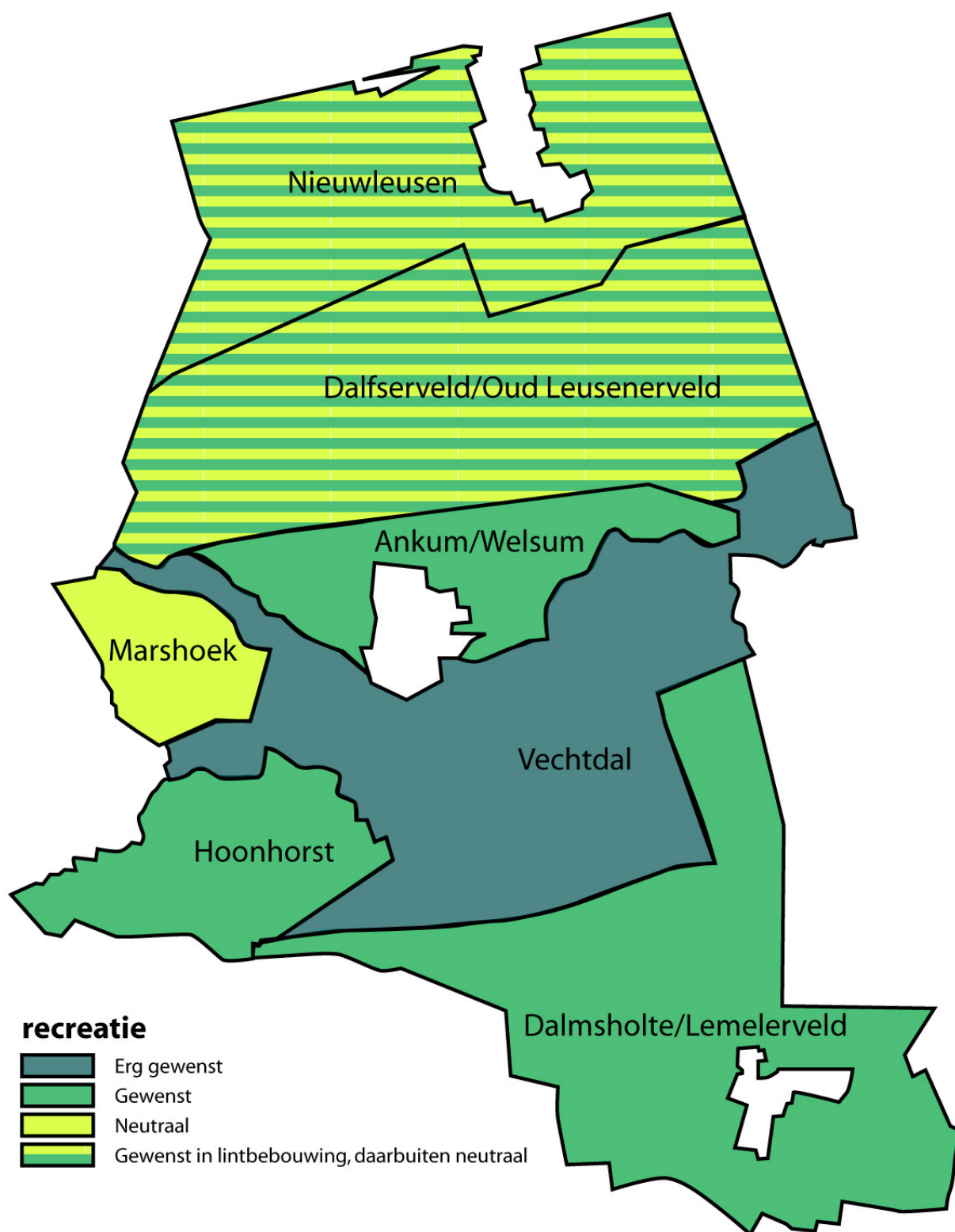
++ Erg gewenst + Gewenst O Neutraal - Ongewenst -- Zeer ongewenst



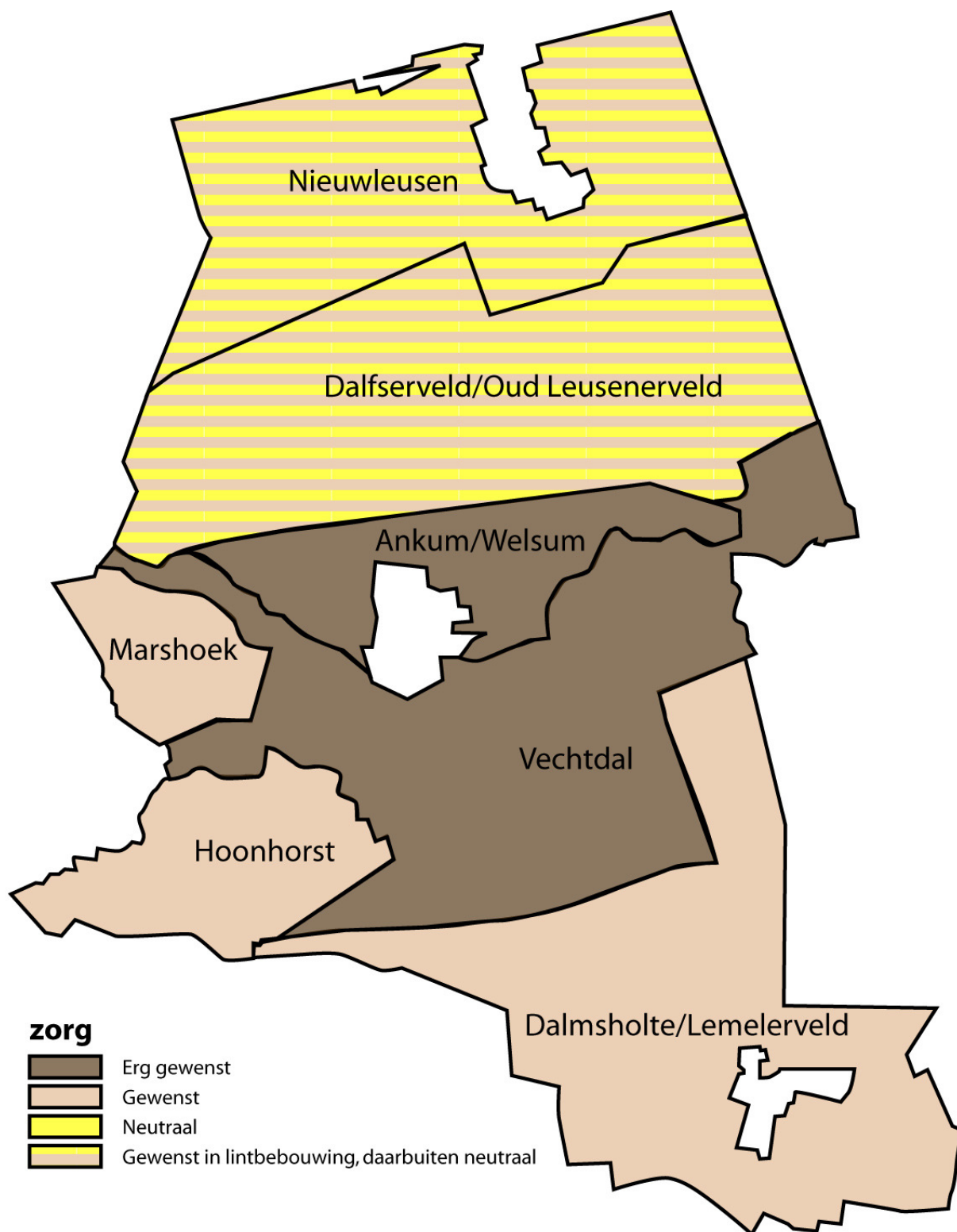
Figuur 4.2: Mogelijkheden voor wonen per deelgebied overeenkomstig de plattelandsvisie.



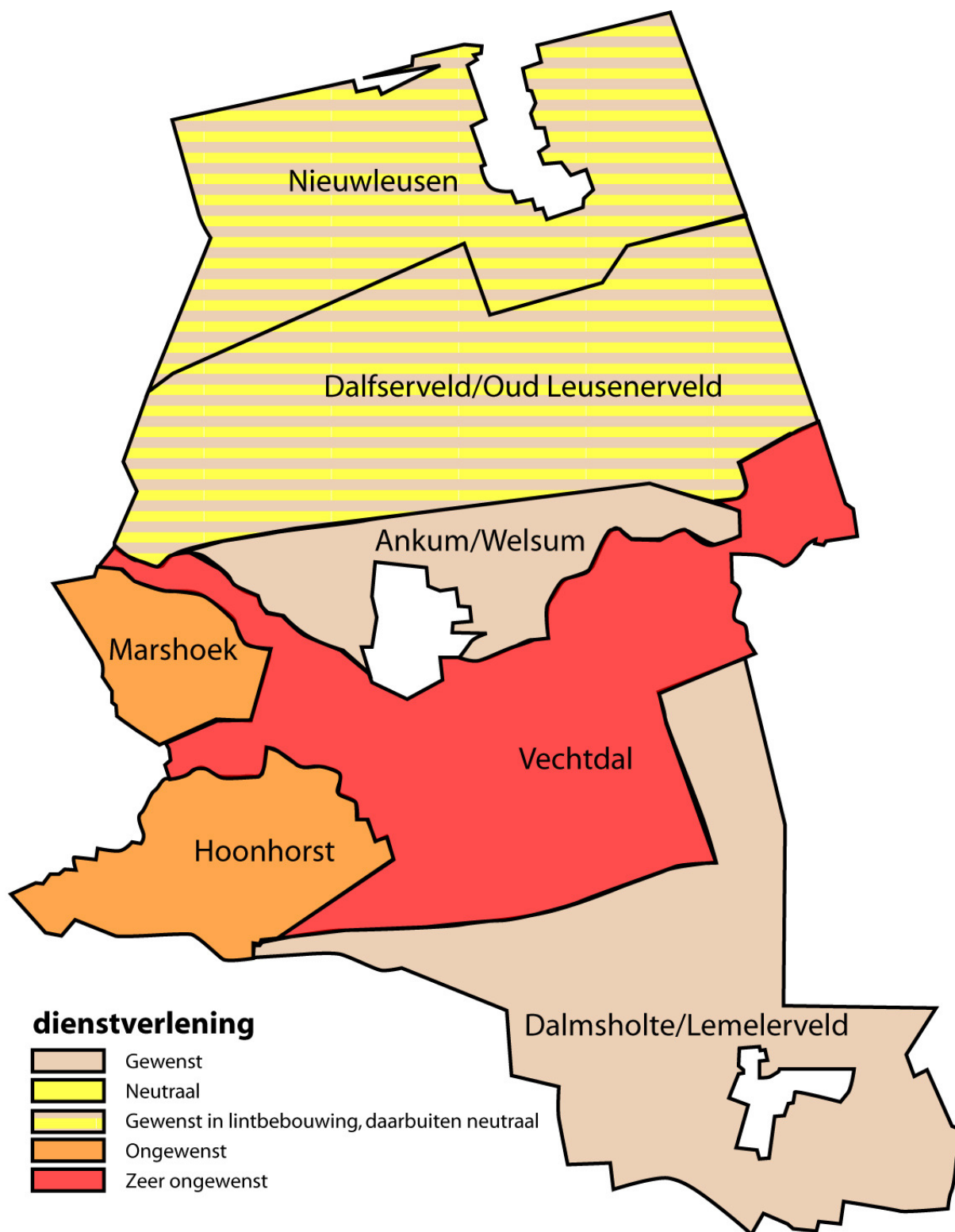
Figuur 4.3: Mogelijkheden voor bedrijven per deelgebied overeenkomstig de plattelandsvisie.



Figuur 4.4: Mogelijkheden voor recreatie per deelgebied overeenkomstig de plattelandsvisie.



Figuur 4.5: Mogelijkheden voor zorg per deelgebied overeenkomstig de plattelandsvisie.



Figuur 4.6: Mogelijkheden voor dienstverlening per deelgebied overeenkomstig de plattelandsvisie.

4.6 Sloop, toekomstige nieuwbouw

Criteria

1. Uitgangspunt van het beleid is hergebruik binnen bestaande gebouwen. Gemeenten zullen dus per geval moeten toetsen of het reëel is dat de bestaande gebouwen geschikt zijn om gebruikt te gaan worden voor de gewenste functie. Als dat niet het geval is kan Rood voor rood toegepast worden voor het slopen van deze niet voor VAB-beleid geschikte of ontsierende gebouwen.
2. Het is het van groot belang om de maximale omvang en de inpassing in de omgeving op grond van kwalitatieve criteria al bij de eerste bestemmingswijziging goed te onderbouwen en vast te leggen (o.a. overeenkomstig art. 10 WRO). Gemeenten begrenzen het bouwblok voor de nieuwe bedrijvenbestemming op de muur van de van geval tot geval toegestane omvang.
3. Het is denkbaar dat in sommige situaties sloop en nieuwbouw gewenst is als onderdeel van het VAB-beleid:
 - Als de ruimtelijke kwaliteit beter gediend wordt met slopen en herbouwen overeenkomstig kwalitatieve criteria;
 - Als dat noodzakelijk is vanwege functionele en of bouwtechnische redenen.
4. Sloop en nieuwbouw moet leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Bij sloop en nieuwbouw dient gestreefd te worden naar een substantiële reductie van het bouwvolume. De oppervlakte van de bebouwing mag niet toenemen en er zal altijd sprake moeten zijn van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit waarover een positief advies van de ervenconsulent is afgegeven.

Handreikingen

1. Gemeenten kunnen een maximummaat verbinden aan nieuwbouw na sloop. Dit op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld betreffende de ruimtelijke kwaliteit in (delen van) de gemeente.
2. Bij eventuele vervangende nieuwbouw in de toekomst is het van belang dat er weer gebouwen verrijzen die passen in de landelijke omgeving. Dus bijvoorbeeld geen “blokkendozen”, zoals die wel op bedrijventerreinen staan. Dit is op twee manieren te regelen:
 - Karakteristieke bebouwing (op te nemen in de inventarisatie van karakteristieke bebouwing) is te beschermen tegen sloop door een aanlegvergunning voor de sloop te eisen van de initiatiefnemer. Een en ander moet goed onderbouwd zijn in het bestemmingsplan. Dan zijn sloop en nieuwbouw niet mogelijk.
 - Bij vervanging van niet-karakteristieke bebouwing (de gangbare varkens-, kippen- en koeienstallen) door nieuwbouw is – bovenop de eerder geformuleerde kwalitatieve criteria - de vorm van de nieuwbouw te regelen met kwantitatieve bebouwingsbepalingen bij de onderhavige bestemming in het bestemmingsplan: bijvoorbeeld goothoogte, nokhoogte, dakhelling. Het gebruik van materialen (bijvoorbeeld geen damwandplaten op de buitenwanden) is te regelen met welstandseisen.
3. Om in het bestemmingsplan blijvend te markeren dat het gaat om (vroegere) VAB is het aan te bevelen om bij de eerste bestemmingswijziging van agrarisch naar andere bedrijvigheid, op het bestemmingsplan te markeren dat het om VAB gaat. Dat is ook handig in het geval later alsnog toepassing van Rood voor Rood wenselijk is. Ook een monitoringsysteem is hierbij vereist. In het bestemmingsplan is tevens vast te leggen dat geen (reguliere, 10-25%) uitbreidingsmogelijkheden van toepassing zijn.

4. Bij vervangende toekomstige nieuwbouw is het gewenst om altijd de afweging te maken of nieuwbouw wenselijk is in dezelfde vorm, op dezelfde plek en met dezelfde omvang. Er kunnen voor de omgevingskwaliteit betere oplossingen zijn dan de bestaande, bijvoorbeeld de plek en de vorm van de gebouwen in samenhang met de uitstraling van het hele erf met de al aanwezige gebouwen. Natuurlijk dient ook de mogelijkheid dat bedrijventerreinen betere opties bieden te worden gezien.

4.7 Proces en uitvoering

Criteria

1. **Gemeentelijke beleidskader VAB.** De gemeenten hebben het voortouw bij de uitvoering van het beleid. Hiervoor zullen zij gemeentelijk beleid moeten ontwikkelen (in samenhang met Rood voor rood). In deze gemeentelijke beleidskaders wordt een duidelijke definitie en afbakening gegeven van wat de gemeente verstaat onder Vrijkomende Agrarische Bebouwing en wat het gemeentelijke beleid is ten aanzien van het buitengebied, woon- en werkfuncties. Tevens wordt aangegeven hoe de gemeenten dit instrumenteel (lees juridisch) en procedureel (lees toetsing en besluitvorming) organiseert. Gemeenten leggen hun gemeentelijke VAB beleidskader aan de provincie voor. Vervolgens kan de provincie een Algemene Verklaring van geen bezwaar (art. 19 lid 2 WRO) geven. Met deze verklaring kunnen de gemeenten zelf dit beleid uitvoeren. Tot dit laatste het geval is, zullen concrete initiatieven die niet zonder meer mogelijk zijn op grond van het geldende planologische regime en welstandsbeleid worden getoetst aan de vigerende beleidsregels.
2. **Milieuvergunning.** De milieuvergunning moet in overeenstemming met de nieuwe situatie worden gebracht.
3. **Maatwerk betekent goede handhaving.** De gedachte bij dit Uitvoeringskader is dat de gemeenten maatwerk kunnen leveren. Elke aanvraag die bij een gemeente binnenkomt, dient individueel beoordeeld te worden op basis van haar beleidskader. Dit betekent dat gemaakte afspraken met elke aanvrager goed vastgelegd moeten worden. Belangrijk daarbij is dat de gemaakte afspraken eerst moeten worden vastgelegd voordat de bestemming gewijzigd wordt en dat gecheckt moet worden of de gemaakte afspraken ook daadwerkelijk worden nagekomen. Publiekrechtelijk zal moeten worden geregeld wat publiekrechtelijk kan. Privaatrechtelijk wat privaatrechtelijk moet. Voorwaarde is wel dat de toetsing en onderbouwing van geval tot geval goed uitgevoerd, vastgelegd en zeker ook consequent gehandhaafd wordt. Goede handhaving is noodzakelijk omdat gedoogsituaties kunnen leiden tot het noodgedwongen legaliseren daarvan of tot schadeclaims bij terugdraaien.
4. **Handhaving, monitoring en evaluatie.** Gemeenten monitoren binnengekomen en in behandeling zijnde VAB-aanvragen, nieuwe bestemmingen en gecompenseerde ruimtelijke kwaliteit in een digitaal bestand. Tevens kan m.b.v. die informatie na verloop van tijd evaluatie van het beleid plaatsvinden. *De gemeente Dalfsen zal nauwkeurig bijhouden in welke mate en onder welke voorwaarden functieverandering plaatsvindt. Tweejaarlijks zullen de resultaten gerapporteerd en geëvalueerd worden. De gemeente Dalfsen zal nauwkeurig de gemaakte afspraken met de initiatiefnemers handhaven. Een stringente handhaving van de (in de overeenkomsten) gemaakte afspraken is cruciaal voor een (blijvend) succesvol VAB en Rood voor Rood beleid. Gedoogsituaties zijn niet alleen vanwege de omgevingskwaliteit ongewenst maar kunnen ook leiden tot het noodgedwongen legaliseren of tot schadeclaims bij terugdraaien.*

Handreikingen

1. **Doorwerking in beleidsdocumenten en visies.** Het beleid kan doorwerking vinden in andere regionale en gemeentelijke beleidsplannen en –visies die betrekking hebben op het buitengebied in het algemeen of bepaalde functies in het bijzonder. Hierbij valt te denken aan het Landschapsontwikkelingsplan, woonvisie, bedrijvigheidsplannen, welstandnota, beeldkwaliteitsplan. De toetsingsregels zullen enerzijds voldoende flexibel moeten zijn om hergebruik redelijkerwijs mogelijk te maken, maar anderzijds voldoende strikt om de gewenste landelijke uitstraling van VAB te behouden.
2. **Bestemmingsplan buitengebied.** Om als gemeente op een adequate wijze om te gaan met aanvragen die betrekking hebben op VAB, is het aanbevelingswaardig om het VAB-beleid door te vertalen naar het bestemmingsplan buitengebied en andere bestemmingsplannen die betrekking hebben op het landelijke gebied. Het VAB-beleid kan worden vertaald in een goede bestemmingsregeling, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen functies die bij recht zijn toegestaan, functies die door middel van vrijstelling kunnen worden toegelaten en functies waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Het is aanbevelingswaardig om hierbij een gebiedsdifferentiatie toe te passen, die wordt vastgelegd op de bestemmingsplankaart of een separate ontwikkelingskaart. *Dit VAB beleidskader van de gemeente Dalfsen zal worden meegenomen in de toekomstige herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied (plantoelichting). In beginsel zal per geval vrijstelling worden verleend op grond van artikel 19, lid 2 WRO. Waar mogelijk zal in het Bestemmingsplan Buitengebied een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid worden gecreëerd.*
3. **Privaatrechtelijke overeenkomst.** In een privaatrechtelijke overeenkomst (met “kettingbeding”, zodat de overeengekomen tegenprestaties ook blijven gelden voor nieuwe eigenaren van de locatie) zijn tegenprestaties af te spreken, zoals het slopen van een deel van de VAB, het aanbrengen van groen of de openstelling van een eigen weggetje, alsmede de termijn van uitvoering van dergelijke voorzieningen. Het is belangrijk deze overeenkomst af te sluiten voordat wordt overgegaan tot de bestemmingswijziging (na het toestaan van de bestemmingswijziging is zo’n overeenkomst niet meer af te dwingen) en om duidelijk aan te geven dat de afgesproken zaken overeenkomstig de voorstellen van de initiatiefnemer zijn. De kans dat iemand zich dan nog met succes kan beroepen op oneigenlijk gebruik van bevoegdheden door de gemeente (die zaken publiekrechtelijk zou moeten regelen) is klein.
4. **Toetsen en besluitvorming.** Allereerst dient per aanvraag volgens het eerder getoonde stroomschema een keuze te worden gemaakt wat onder het gemeentelijk beleidskader VAB en wat eventueel onder de Rood voor Rood regeling valt. Vervolgens kan de gemeente een procedureschema opstellen waarmee per aanvraag kan worden bekeken in hoeverre de aanvraag past binnen het gemeentelijke beleidskader. *Over de organisatorische aspecten, personele middelen, het niveau van uitvoering, werkprocessen etcetera zullen na de vaststelling van dit beleidskader VAB nadere voorstellen worden gedaan aan het DT. Er wordt gedacht aan een ambtelijke werkgroep VAB: afstemming binnen de afdelingen Ontwikkeling en Grondzaken (ruimtelijke ordening, economische zaken en recreatie en toerisme), Onderhoud en beheer (landschap) en Milieu en Bouwen (ruimtelijke kwaliteit, welstand). Bijlage 2 bevat een checklist voor het aanvragen en afhandelen van aanvragen. De checklist is handig voor zowel de aanvrager als de gemeente.*

Bijlage 1: Voor dit beleidskader belangrijke informatie uit de plattelandsvisie en het bestemmingsplan buitengebied

Opgave voor het VAB-beleid vanuit de plattelandsvisie

In paragraaf 3.3 van de plattelandsvisie is het volgende opgenomen als opgave voor het VAB-beleid:

Vrijkomende Agrarische Bebouwing kan in beginsel ruimte bieden voor zeer diverse functies: wonen, bedrijvigheid, recreatie en zorg. Dit sluit aan bij de opgave die in de nota Economisch Beleid van de gemeente is geformuleerd, te weten dat de werkgelegenheid die verloren gaat in de landbouw zoveel mogelijk gecompenseerd moet worden om de leefbaarheid van het landelijk gebied te bewaren. Verruiming van mogelijkheden in VAB's kan tevens het toekomstperspectief van veel bestaande agrarische bedrijven verbeteren. Tevens kan door hergebruik verpaupering van leegstaande gebouwen worden tegengegaan. Er moet een keuze gemaakt worden of de gemeente een functionele lijst van gewenste economische functies vaststelt of kiest voor maatwerk. Een lijst biedt wel duidelijkheid maar staat haaks op de ontwikkelingsmogelijkheden van ontwikkelingsplanologie. Eén en ander wordt nader uitgewerkt in de gemeentelijke VAB-nota. In onderstaande tekst is daarbij gekozen voor een soort tussenweg: de aard van de nieuwe functies wordt wel omschreven, maar is niet limitatief, waardoor binnen een kader ruimte geboden wordt voor maatwerk.

Wonen: Naast Rood voor Rood bestaan er mogelijkheden om vrijkomende karakteristieke gebouwen te verbouwen tot wooneenheden. Het op deze manier realiseren van wooneenheden kan wellicht mogelijkheden bieden om woningen te realiseren voor starters en/of senioren.

Kleinschalige economische dragers: recreatie: Gelet op de potenties van het landelijk gebied van Dalfsen voor recreatie en toerisme liggen er zeker ook kansen voor het vestigen van recreatieve functies in VAB's. Om het plattelandstoerisme en de belevingswaarde daarvan te versterken is er ruimte voor de ontwikkeling van aanvullende logiesvormen (Beleidsplan Recreatie en Toerisme). Te denken valt aan verbouw van een VAB tot meerdere appartementen (wonen of verblijfsrecreatie), een bed and breakfast of een dagrecreatieve voorziening (verhuur fietsen, boerengolf e.d.). Ook horeca ten dienste van extensieve recreatie (theehuis, kleinschalig restaurant) past binnen deze categorie.

Zorg: Door de toenemende vergrijzing kan VAB mogelijk een bijdrage leveren aan de toenemende vraag naar zorg. Discussies gaan over het al dan niet geschikt zijn van het buitengebied als opvang van de zorgvraag en of bepaalde voorzieningen toch beter in de kernen kunnen blijven. Er zijn drie mogelijke vormen van zorg in het buitengebied te onderscheiden:

- **Zorgboerderijen:** Hierbij gaat het om de toevoeging van een zorgtak op een bestaand, functionerend agrarische bedrijf.
- **Woonzorg-functies op een voormalig agrarisch complex:** Hierbij wordt de agrarische functie niet meer uitgeoefend.
- **Mantelzorg:** Hierbij gaat het om het laten inwonen van ouderen en/of zorgbehoevende personen. Het bieden van woonruimte in of bij de woning is hierbij een onderdeel. Dit is de zogenaamde "kangoeroe -woning".

Dienstverlening: Tenslotte kan nog gedacht worden aan gebruik van VAB's voor bepaalde vormen van dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, een dierenkliniek of een artspraktijk.

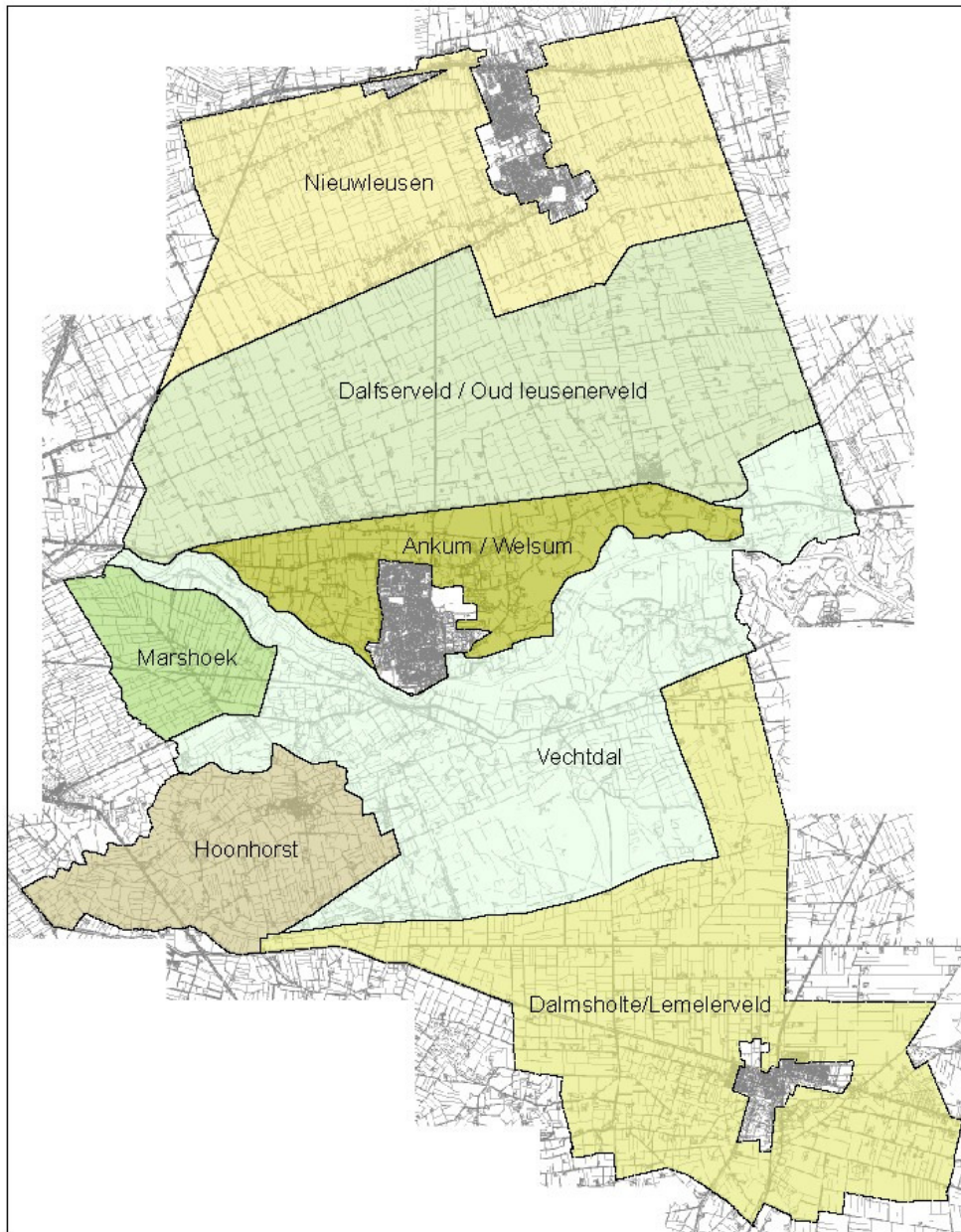
Ontwikkelingsmogelijkheden voor VAB in de plattelandsvisie

In paragraaf 4.3 van de plattelandsvisie is het volgende opgenomen als visie op het VAB-beleid:

1. *Het VAB-beleid en het rood voor rood beleid wordt door de gemeente verder uitgewerkt in aanvullend beleid.*

2. *Er is in de gemeente ontwikkelingsruimte voor nieuwe functies in vrijkomende agrarische bebouwing die verbonden zijn aan randvoorwaarden. De mogelijkheden verschillen per deelgebied. Bij die mogelijkheden is de indeling gehanteerd, zoals in § 3.3 is uitgewerkt (wonen, bedrijven, recreatie, zorg en dienstverlening).*
3. *Voor rood voor rood geldt in de hele gemeente een ja mits beleid. Dit wordt in de gemeentelijke beleidsnota rood voor rood per deelgebied in aanvullende eisen uitgewerkt.*
4. *Daarnaast bestaan er mogelijkheden om vrijkomende karakteristieke gebouwen te verbouwen tot wooneenheden. Dit betreft met name voormalige boerderijen, te weten de bedrijfswoning en aangrenzende daaraan vastgebouwde deel. Indien de gezamenlijke inhoud van het gebouw tenminste 1.000 m³ bedraagt is één extra wooneenheid toegestaan. Bij tenminste 1.500 m³ maximaal 3 wooneenheden (overeenkomstig het provinciale Uitvoeringskader). Voorwaarde is dat de uiterlijke verschijningsvorm van het karakteristieke gebouw behouden blijft.*
5. *Ook karakteristieke of monumentale bedrijfsgebouwen (niet zijnde de voormalige boerderij) kunnen op die manier worden verbouwd tot wooneenheden. Voor het overige wordt geen mogelijkheid geboden voor wooneenheden in bestaande bedrijfsgebouwen.*
6. *Voor wat betreft de aard van de toe te stane niet-agrarische bedrijven in VAB's wordt primair gedacht aan opslag en stalling, agrarische hulpbedrijven, paardenhouderijen, hoveniers, ambachtelijke bedrijven en zakelijke dienstverlening.*
7. *Algemene randvoorwaarden voor functieverandering volgens provinciaal beleid zijn (wordt verder uitgewerkt in het gemeentelijk VAB beleid):*
 - *Functieverandering vindt plaats binnen de bestaande gebouwen. Uitbreiding van de gebouwen is niet toegestaan. Ook als in de toekomst nogmaals functieverandering plaatsvindt, is uitbreiding van de bebouwing niet aan de orde.*
 - *Bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving mag niet worden belemmerd.*
 - *Door middel van een erfinrichtingsplan moet blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de inpassing van het erf in het omringende landschap. Tevens wordt voorgesteld om een fonds Ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen, waarbij bij een functieverandering een bedrag moet worden gestort ten behoeve van de versterking van het landschap. Dit sluit aan bij het fonds Ruimtelijke kwaliteit in het kader van de rood voor rood regeling.*
 - *Voormalige bedrijfsgebouwen die niet worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt.*
 - *Geen opslag van goederen buiten gebouwen.*
 - *Functieverandering mag niet leiden tot een onevenredige toename van de verkeersbelasting.*
 - *Detailhandel van ter plaatse voortgebrachte producten wordt alleen toegestaan als het een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering betreft of kleinschalige detailhandel gelieerd aan het buitenleven.*
8. *Grootschalige (commerciële) horeca en verhuur van ruimten voor grootschalige (commerciële) activiteiten in vrijkomende agrarische bebouwing (de deel of andere opstallen) is niet toegestaan. Niet commerciële en paracommerciële activiteiten (Niet-commerciële activiteiten van recreatieve, sportieve, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke of godsdienstige aard) zijn wel toegestaan.*

Accenten voor functieverandering per deelgebied (zoning) uit de plattelandsvisie



deelgebieden

In paragraaf 4.4 van de plattelandsvisie is het volgende opgenomen over zonering van het VAB-beleid:

Deelgebied	Ontwikkelingsmogelijkheden VAB
<i>Het Vechtdal</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Voorkeur voor ontwikkeling van kleinschalige functies als wonen, zorg en recreatie in combinatie met natuur- en landschapontwikkeling. ▪ Terughoudendheid bij het toestaan van bedrijfsfuncties en dienstverlening. ▪ Recreatieve ontwikkelingen worden toegestaan voor zover deze passen binnen de kernkwaliteiten van dit deelgebied en bijdragen aan behoud en versterking. Nieuwe recreatieve functies worden alleen toegestaan in VAB's, om toename van de verstening te voorkomen.
<i>Hoonhorst</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Voorkeur voor ontwikkeling van kleinschalige functies als wonen, zorg en recreatie in combinatie met natuur- en landschapontwikkeling. ▪ Terughoudendheid bij het toestaan van bedrijfsfuncties en dienstverlening. ▪ Inzetten op kleinschalige recreatie bedrijven (bijvoorbeeld in VAB's) en agrotourisme.
<i>Marshoek</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Voorkeur voor hervestiging nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven in VAB's. Ook mogelijkheden voor functies die aan de landbouw gelieerd zijn. Daarnaast is er ruimte voor wonen en zorg en kleinschalige recreatie, mits de ontwikkeling van de bestaande landbouw niet wordt beperkt. ▪ Geen voorkeur voor bedrijvigheid en dienstverlening omdat deze functies (meestal) niet aan de landbouw gelieerd zijn.
<i>Ankum-Welsum</i>	<i>Ruime ontwikkelingsmogelijkheden wat betreft de typen functies. Met name liggen hier ook kansen voor zorgfuncties, gelet op de nabijheid van de kern Dalfsen.</i>
<i>Dalmsholte/Lemelerveld</i>	<i>Ruime ontwikkelingsmogelijkheden wat betreft de typen functies.</i>
<i>Dalfserveld/Oudleusenerveld/Nieuwleusen</i>	<i>Ruime ontwikkelingsmogelijkheden, alle functies zijn mogelijk.</i>

Tabel: Overzicht ontwikkelingsmogelijkheden in VAB per deelgebied, overeenkomstig de plattelandsvisie

	<i>Vechtdal</i>	<i>Hoonhorst</i>	<i>Marshoek</i>	<i>Ankum-Welsum</i>	<i>Dalmsholte/Lemelerveld</i>	<i>Dalfserveld/Oudleusenerveld / Nieuwleusen</i> <i>Bebouwingslinten</i>	<i>Dalfserveld/Oudleusenerveld / Nieuwleusen</i> <i>Overig</i>
<i>wonen</i>	++	++	+	++	+	++	+
<i>bedrijven</i>	--	-	O	+	+	+	+
<i>recreatie</i>	++	+	O	+	+	+	O
<i>zorg</i>	++	+	+	++	+	+	O
<i>Dienstverlening</i>	--	-	-	+	+	+	O

++ Erg gewenst + Gewenst O Neutraal - Ongewenst -- Zeer ongewenst

Bestaande ontwikkelingsregeling bestemmingsplan buitengebied Dalfsen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming –indien het agrarische bedrijf is beëindigd- i.c. de bestaande bebouwing met bijbehorend erf te wijzigen:

- 1. In de bestemming woondoeleinden.*
- 2. Ten behoeve van sociale culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied)functies, waaronder begrepen expositieruimten, al dan niet in samenhang met een gebruik als kamphuis.*
- 3. Ten behoeve van milieuvriendelijke ambachtelijke en/of kunstnijverheidsbedrijven.*
- 4. Ten behoeve van agrarisch verwante bedrijven zoals loon- en veehandelsbedrijven, vis- en wormkwekerijen alsmede bijhouderijen, dierenpensions/hondenkennels en dergelijke.*

Met dien verstande dat:

- 1. De cultuurhistorische waarde van de bebouwing, indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid als “monument” en de complexiteit van het (voormalige boeren-)erf, alsmede de landschappelijke kenmerken (percelering, beplanting) niet worden aangetast.*
- 2. De infrastructuur tengevolge van de gewijzigde functie niet mag worden verzwaard. Onder verzwaren wordt mede verstaan: het verharderen van zandwegen.*
- 3. Een (bedrijfs-)woning gehandhaafd dient te blijven.*
- 4. De activiteiten als genoemd onder 2, 3 en 4 uitsluitend dan wel overwegend dienen te worden uitgevoerd binnen de bestaande gebouwen.*
- 5. Het aantal woningen niet toeneemt.*
- 6. De verkeersaantrekkendheid in vergelijking met de oorspronkelijke activiteit niet of nauwelijks mag toenemen.*

Bijlage 2: Checklist aanvragen, afhandelen, handhaven en monitoren functieverandering

Over de organisatorische aspecten van de uitvoering van de VAB-regeling zullen nog nadere afspraken worden gemaakt.

Nr.	Aanvrager	Toetsing & Besluitvorming	Handhaving, Administratie & Communicatie
Vooraf			Communicatie
Informatie & Voorlichtingsfase			
A1	1 ^e contact		
	Aanvrager komt met zijn plannen bij de gemeente mondeling, eventueel ondersteund met: <ul style="list-style-type: none"> • globaal plan • globale schets • ten behoeve van een eerste haalbaarheidsplan 	Globale toets van het plan: <ul style="list-style-type: none"> • bestemmingsplan • zonering • bedrijvenhinder • planologisch • planning 	Vastleggen resultaten en afspraken
	Aanvrager maakt financiële toets van het plan (economische uitvoerbaarheid) <ul style="list-style-type: none"> • investeringsraming • taxaties • fiscale consequenties • verbetering ruimtelijke kwaliteit 	Nazenden uit te zoeken zaken t.b.v. globale toets	
	Go / no go	Ambtelijk advies: Voldoet wel/ niet (eventueel door naar A2)	Vastleggen uitkomst 1 ^e contact
Aanvraagformulier & Intern behandelformulier			
B		Verstrekken aanvraagformulier	
	Aanvrager vult aanvraagformulier in	Check op volledig ingevuld aanvraagformulier (evt. aanvullen)	Inboeken aanvraag, interne procedure opstellen
		Aanvraagformulier nader aanvullen, intern behandelformulier opstellen	Let op: Alleen legale/ vergunde omvang komt in aanmerking voor de regeling Houdt rekening met op cultuurhistorische & karakteristieke bebouwing (niet slopen) Check op daadwerkelijk te slopen gebouwen en overige verhardingen Inpassing in omgeving/ landschap
	Doorvoeren eventuele aanpassingen in aanvraag, inclusief een finale financiële check voor de haalbaarheid	Noodzakelijke aanpassingen communiceren en wederom toetsen, waarna ambtelijk advies	
		Principe-besluit College van B&W of ambtelijk advies op basis van aanvraagformulier	Afhankelijk van eigen procedure gemeente

		Opstellen brief met uitkomsten principebesluit College/ ambtelijk advies en (bij positief besluit/advies) nader te overleggen stukken/ eisen aan de aanvrager ten behoeve van nadere onderbouwing voor: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Opstellen overeenkomst ▪ Bestemmingsplanwijziging 	Betreft gegevens die noodzakelijk zijn voor het kunnen vastleggen van het gewenste eindbeeld én de onderlinge procedure afspraken in een privaatrechtelijke overeenkomst.
		Overlegmoment over aan te leveren stukken	
	Aanleveren aanvullende stukken noodzakelijk voor het kunnen opstellen van de overeenkomst/ bestemmingsplanwijziging	Controle op aangeleverde stukken	Geadviseerd wordt in deze stap gelijktijdig de stukken voor de bestemmingsplanwijziging te laten opstellen (ruimtelijke onderbouwing), zodat deze stukken, indien gewenst, een integraal onderdeel kunnen uitmaken van de overeenkomst. (o.a. water, archeologie, flora&fauna, externe veiligheid, lucht, geluid, bodem)
Privaatrechtelijke Overeenkomst			
C	Aanvrager toetst overeenkomst	Opstellen privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en aanvrager, waarin o.a. wordt vastgelegd: <ul style="list-style-type: none"> ▪ wat te slopen ▪ wijziging bestemming ▪ wijziging milieuvergunning ▪ overige aanverwante zaken 	Standaard overeenkomst opstellen
	Aanvrager ondertekent overeenkomst	Overeenkomst in interne ondertekeningprocedure	
Procedures & Vergunningen			
D	Aanvrager dient verzoek in tot wijziging bestemmingsplan	Procedure opstarten tot vrijstelling of wijziging bestemmingsplan: <ul style="list-style-type: none"> ▪ verzenden voorontwerp voor vooroverleg ▪ ter inzage legging ▪ vaststelling gemeenteraad ▪ ter goedkeuring naar provincie 	Bezwaar en beroep mogelijk
	Indienen aanvraag bouwvergunning	Intrekken milieuvergunning / agrarische bestemming	
		Toetsen en verlenen bouwvergunning	
Handhaving & Evaluatie			
E			Controle en handhaving na realisatie Registratie van alle aanvragen, besluiten en handhaving t.b.v. evaluatie.

Bijlage 3 Beleidsregels Inwoonsituaties 2008

Beleidsregels Inwoonsituaties 2008

(geldig vanaf 13 augustus 2008)

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	Gemeente Dalftsien
Officiële naam van de regeling	Beleidsregels inwoonsituaties 2008
Citeertitel	Beleidsregels inwoonsituaties 2008
Deze versie is geldig tot (als de vervaldatum is vastgesteld)	
Vastgesteld door	College van burgemeester en wethouders
Onderwerp	Ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer

Opmerkingen m.b.t. de regeling

Geen

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd

...

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

...

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerkingtreding	Terugwerkende kracht t/m	Betreft	Datum ondertekening Bron bekendmaking	Kenmerk voorstel
13 augustus 2008		Beleidsregels inwoonsituaties 2008	29 juli 2008 KernPUNTEN, 12 augustus 2008	21 juli 2008 nummer 1007

Inhoudsopgave

Beleidsregels

Toelichting

Citeertitel, inwerkingtreding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van d.d. 21 juli 2008, nummer 1007;

b e s l u i t:

vast te stellen "**Beleidsregels inwoonsituaties 2008**"

Beleidsregels

1. Er is visueel vanaf de buitenkant sprake van één woning, de hoofdvorm van de bestaande woning wordt niet gewijzigd. In (ver)nieuwbouwsituaties moet duidelijk zijn dat het om één hoofdvorm gaat;
2. De woning heeft één hoofdingang die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert;
3. De verblijfsruimten zijn vanaf de hoofdingang bereikbaar;
4. De bouw- en meetvoorschriften van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen blijven onverkort van toepassing. Door inwoning mogen deze voorschriften niet worden overschreden. Ook de oppervlakte aan bijgebouwen wordt toegerekend aan één woning, indien de woning met meer gezinnen wordt bewoond;
5. De bijgebouwen mogen niet aan de woning vast worden gebouwd en ook niet naderhand bij de woning worden getrokken;
6. Aan een eventuele kadastrale splitsing van het pand en/of aan de eventuele afgifte van meerdere aanslagen Onroerend Zaakbelasting en/of aan het toekennen van een extra huisnummer kunnen planologisch gezien geen rechten worden ontleend. Het blijft planologisch te allen tijde één woning, waarin onder de gegeven omstandigheden met twee of meer gezinnen gewoond mag worden;
7. De beleidsregels zijn van toepassing op alle bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente Dalfsen;

Toelichting

Voormalige agrarische panden in het buitengebied zijn aantrekkelijk als woning, maar voor één gezin vaak niet betaalbaar. De panden worden daarom soms door twee gezinnen gekocht, met de intentie er twee woongedeelten te creëren.

Op zichzelf bestaat tegen een dergelijke bewoning geen bezwaar, omdat het aan de woonfunctie niet afdoet of het pand door één dan wel door twee gezinnen wordt bewoond. Volgens het bestemmingsplan mag het pand juridisch echter niet worden gesplitst in twee woningen. Het uitgangspunt is daarom dat het om één woning gaat en dat het één woning blijft.

Inhoudelijk geven de beleidsregels de ruimte om binnen de bestaande woning een extra woongelegenheid te creëren, zodat de woning (tijdelijk) door twee gezinnen bewoond kan worden. Als de inwoonsituatie eindigt rest de ene oorspronkelijke woning.

Indien er een inwoonsituatie wordt gecreëerd dan bestaat de mogelijkheid daaraan een extra huisnummer toe te kennen. Het verstrekken van een huisnummer gebeurt volgens de Verordening naamgeving en nummering. Hieraan kunnen planologisch gezien geen rechten worden ontleend. De criteria zijn met name bedoeld als een handvat voor de publieksbalie om bouwaanvragen te toetsen, zodat objectief kan worden vastgesteld waar de grens ligt tussen één en twee woningen.

Citeertitel, inwerkingtreding

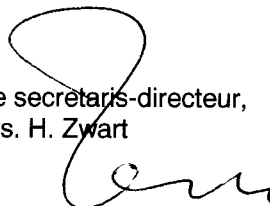
1. Deze beleidsregels worden aangehaald als "Beleidsregels inwoonsituaties 2008";
2. De "Beleidsregels inwoonsituaties" van de gemeente Dalfsen, vastgesteld door het college op 15 mei 2007, worden ingetrokken met ingang van de in het derde lid genoemde datum van ingang van de "Beleidsregels inwoonsituaties 2008";
3. De "Beleidsregels inwoonsituaties 2008" treden in werking daags na bekendmaking.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen in haar vergadering van 29 juli 2008.

Het college voornoemd,

de burgemeester,
L.V. Elfers

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart



Bijlage 4 Advies Het Oversticht, Welsummerweg 16

HET OVERSTICHT



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

Ingekomen gemeente Dalfsen					
Datum: 23 MRT 2011					
Nr: 1465			Ontvangstbev. j		
Afdeling Rev. S1 Ber. G					
B & W datum:					
	B	W	W	W	S
V.K.A.					
bespreken					
besluit					
B & W besluit:					Re...
					Cie

Zwolle, 21 maart 2011
Kenmerk: 011 1573 DS

Betreft: Welsumerweg 16, 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 advies uit te brengen over de Welsumerweg 16 te Dalfsen.

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

Gezien de aanwezige cultuurhistorische waarden en de primaire doelstelling van de regeling Rood voor Rood stellen wij als voorwaarde een optie van hergebruik uit te werken. De boerderij met bakhuis en enkele houten bijgebouwen zijn niet monumentaal maar door de ensemblewaarde en het streekeigen karakter, niet aan te merken als landschapsontsierend. Door sloop gaat cultuurhistorische kwaliteit verloren. Het Stimuleringsprogramma Reanimatie agrarisch erfgoed en het project Streekeigen Huis en erf zouden de initiatiefnemer hierbij kunnen stimuleren.

Nieuwbouw kan tevens ruimtelijke kwaliteit toevoegen, mits gebaseerd op de kenmerken van de streek. Deze insteek vormt ook een optie.

Wij waarderen het hergebruik van de grote stenen kapschuur. Het aanpassen van deze schuur door het aanbrengen van streekeigen materiaal draagt zeer bij aan de kwaliteit.

Wij adviseren de eikenrij aan de zijde van het erf en de es aan te vullen. Zo wordt de rand van de es versterkt.

Bijgevoegd vindt u een toelichting op het advies.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hodgachtend,

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



Ervenconsulentadvies 1573 DS: Welsumerweg 16, Welsum, Dalfsen

Datum : 14 maart 2011
 Kader : Rood voor Rood
 Fase : initiatief

Opgave

De initiatiefnemers willen het erf aan de Welsumerweg 16 herontwikkelen als woonerf. Zij stellen voor de boerderij met verschillende bijgebouwen te slopen en op het erf twee nieuwe woningen van 750 m³ te bouwen. Eén van deze woningen wordt gesplitst in twee wooneenheden. Het erf wordt verdeeld in drie gelijke kavels. De grote schuur aan de noordzijde van het erf wordt behouden. Deze schuur zal bedrijfsmatig gebruikt gaan worden.

De aanvraag wordt gedaan vanuit de provinciale regeling Rood voor Rood. Deze regeling heeft primair tot doel de sloop van landschapsontsierende bebouwing en heeft ook als doel de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit in het landschap en op erven in de meer brede zin.

De gemeente vraagt ons te adviseren over het behoud en de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit op het erf. Op 8 februari heeft een veldbezoek plaatsgevonden. Hierbij was ook het adviesbureau Eelerwoude aanwezig.

Advies

Beschrijving en waardering landschap en erfensemble

Landschap en erfinrichting

De boerderij is met de voorzijde naar de es gelegen, de achterzijde naar de weg. De weg is beplant met eiken. De voorzijde van het erf grenst aan de open es. Het voorerf is traditioneel ingericht met een siertuin bestaande uit een gazon met borders, een conifeer, een nutstuin, enkele vruchtbomen (halfstam) en een lange waslijn. Het erf is vrij open. Grote bomen en hagen ontbreken aan deze zijde.

Aan de zuidzijde en aan de rand van de es staan enkele markante eiken. Het elektriciteitshuisje is ingebed in een erfbosje. Aan de noordzijde staan populieren en enkele eiken. Eén van de eiken verkeert in slechte staat.

Het erf is verzorgd en goed onderhouden, doch door de veelheid aan opslag van bouw materiaal is het erf niet overzichtelijk. Dit doet afbreuk aan de kwaliteit van het erf en het landschap.

Situatie rond 1900

Op uitsneden van de kaart van rond 1900 is te zien dat het erf meer was ingebed in een beplanting met losse bomen. De huidige eiken zijn restanten van deze rijbeplanting.

Beschrijving en waardering gebouwen

Hoewel bij het veldbezoek niet expliciet benoemd, gaan wij in het advies in op de cultuurhistorische, architectonische waarde van de gebouwen op het erf. Dit omdat de regeling Rood voor Rood primair tot doel heeft de sloop van landschapsontsierende bebouwing. Bij een hoge waardering stellen wij als voorwaarde de mogelijkheid tot hergebruik van gebouwen na te gaan.

Het provinciale stimuleringsprogramma *Reanimatie agrarisch erfgoed* biedt de mogelijkheid tot financiële ondersteuning in de ontwerpfase bij transformatie van erven. Een van de voorwaarden hierbij is dat het totaalontwerp door een architect en landschapsarchitect wordt opgesteld. Ook moet op het erf een economische bedrijfsfunctie zijn. Er is mogelijk ook uitvoeringssubsidie voor transformatie van agrarische gebouwen.

Ook het project *Streekeigen Huis en Erf* zou de initiatiefnemer kunnen stimuleren enkele bijgebouwen te herstellen.

Boerderij en bakhuis

De boerderij is niet monumentaal. Renovatie van gevels is zichtbaar en kozijnen zijn vervangen. De boerderij verkeert in redelijke tot goede staat van onderhoud en draagt de kenmerken van de streek. Het bakhuis is karakteristiek, oogt origineel en is in goede staat van onderhoud. Boerderij en bakhuis zijn niet als landschapsontsierend aan te merken.

Schuren

Op het erf staan diverse schuren van steen en hout. De kleine stenen schuur op het voorerf draagt geen streekeigen kenmerken. Deze schuur is als landschapsontsierend aan te merken: de schuur heeft een gesloten karakter (voormalige varkensstal) een hoge stenen gevel, asbest dak en deuren van plaatmateriaal. De schuur heeft niet voldoende kwaliteit voor een transformatie.

De grote stenen schuur aan de zijde van het erf draagt ook geen streekeigen kenmerken. Ook deze schuur heeft een hoge stenige gevel, de deuren zijn van metaalkleurig plaatmateriaal en het dak bestaat uit platen met asbest. De vorm doet echter agrarisch aan, een kapschuur. De schuur is in goede staat van onderhoud. De schuur leent zich door zijn vorm voor een transformatie. Gezien vanuit de mogelijkheid tot transformatie merken wij deze schuur niet aan als landschapsontsierend.

De houten schuren zijn ondersteunend aan het erfensemble. Zij zijn passend op een agrarisch erf in dit landschapstype. Hoewel niet allen in goede staat van onderhoud zijn zij vanuit de waarde van het ensemble niet als landschapsontsierend aan te merken. Herstel, waarna functioneel gebruik, is mogelijk. Het project 'Streekeigen huis en Erf' biedt mogelijkheden voor subsidie voor herstel van enkele van deze schuren.

Advies

Wij stellen als voorwaarde gezien bovengenoemde waarden een optie van hergebruik van boerderij en/of bijgebouwen uit te werken:

- De boerderij met bakhuis en enkele houten bijgebouwen zijn niet monumentaal maar door de ensemblewaarde, streekeigenheid, niet als landschapsontsierend aan te merken. Sloop is mogelijk, maar niet bij voorbaat acceptabel. Hierdoor gaat ruimtelijke kwaliteit verloren. Behoud van de boerderij, het bakhuis en enkele karakteristieke bijgebouwen, door renovatie in combinatie met eigentijdse nieuwbouw, is dan ook een alternatief dat onderzocht moet worden. De karakteristieke bijgebouwen kunnen als bijgebouw gebruikt worden. De boerderij zou overlangs gesplitst kunnen worden in twee wooneenheden. Op de deel kan worden gewoond, de gevels kunnen meer 'geopend' worden. Evt. zijn twee toegangen mogelijk vanaf de weg om de twee wooneenheden meer privé te bieden.
- Het hergebruik van de stenen schuur aan de noordzijde van het erf waarderen wij. Het voorstel tot het aanpassen van deze schuur met meer streekeigen materiaal draagt daar zeer bij aan de kwaliteit. Bij deze schuur kan een nieuwe woning worden gebouwd. Deze woning kan gericht worden met de voorzijde naar de Welsumerweg. Zo is zicht op de 'klant' die het erf oprijdt. Het onderbrengen van de opslag op het erf in deze schuur draagt zeer bij aan herstel van ruimtelijke kwaliteit.

Een ander optie omvat de sloop van de boerderij en (enkele) bijgebouwen. Enkele bijgebouwen zouden hersteld kunnen worden waarna een duurzaam gebruik mogelijk wordt. De twee kleine kapschuurtjes 'onder' de twee monumentale eiken en de schuur op het zijerf nabij de weg lenen zich hier voor. De laatstgenoemde schuur zou op een andere plek op het erf herbouwd kunnen worden. De twee kleine schuurtjes zijn mooi gelegen onder de eiken.

Nieuwbouw van de woningen kan zowel traditioneel als eigentijds. Bij beide opties is een zorgvuldige uitwerking in architectuur, materialisering en kleurgebruik een vereiste. De gebouwen moeten zich voegen in het lint aan de Welsumerweg. Bij voorkeur een eenvoudige hoofdvolume met zadelkap. Ingetogen in kleurgebruik en toepassing van materialen.

Wij adviseren de eikenrij aan de zijde van het erf en de es aan te vullen met nieuwe eiken. Zo wordt de rand van de es versterkt. Het elektriciteitshuisje kan door de aanplant van struiken worden ingepast. Een aanplant van hoogstamfruit, hagen, een singel en enkele solitair op het erf is passend (streekeigen plantmateriaal). Door deze aanplant kan de nieuwe en te behouden bebouwing worden ingepast. Zo blijft het erf een geheel. De populieren kunnen worden verwijderd.

Het advies is in twee schetsen bijgevoegd. Eén schets geeft de optie weer van hergebruik, de tweede schets de optie van sloop en nieuwbouw. Een combinatie van de opties behoort tot de mogelijkheden.

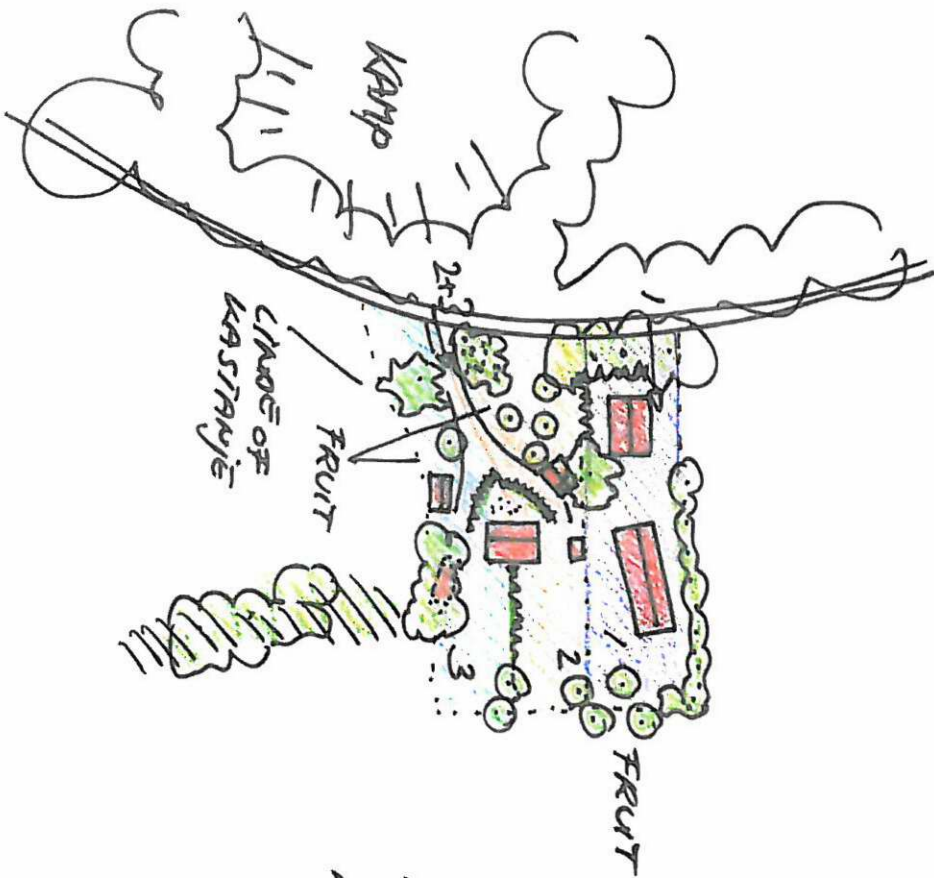
Conclusie

Gezien de aanwezige cultuurhistorische waarden en de primaire doelstelling van de regeling Rood voor Rood stellen wij als voorwaarde een optie van hergebruik uit te werken. De boerderij met bakhuis en enkele houten bijgebouwen zijn niet monumentaal maar door de ensemblewaarde en het streekeigen karakter, niet aan te merken als landschapsontsierend. Door sloop gaat cultuurhistorische kwaliteit verloren. Het Stimuleringsprogramma Reanimatie agrarisch erfgoed en het project Streekeigen Huis en erf zouden de initiatiefnemer hierbij kunnen stimuleren.

Nieuwbouw kan tevens ruimtelijke kwaliteit toevoegen, mits gebaseerd op de kenmerken van de streek. Deze insteek vormt ook een optie.

Wij waarderen het hergebruik van de grote stenen kapschuur. Het aanpassen van deze schuur door het aanbrengen van streekeigen materiaal draagt zeer bij aan de kwaliteit.

Wij adviseren de eikenrij aan de zijde van het erf en de es aan te vullen. Zo wordt de rand van de es versterkt.



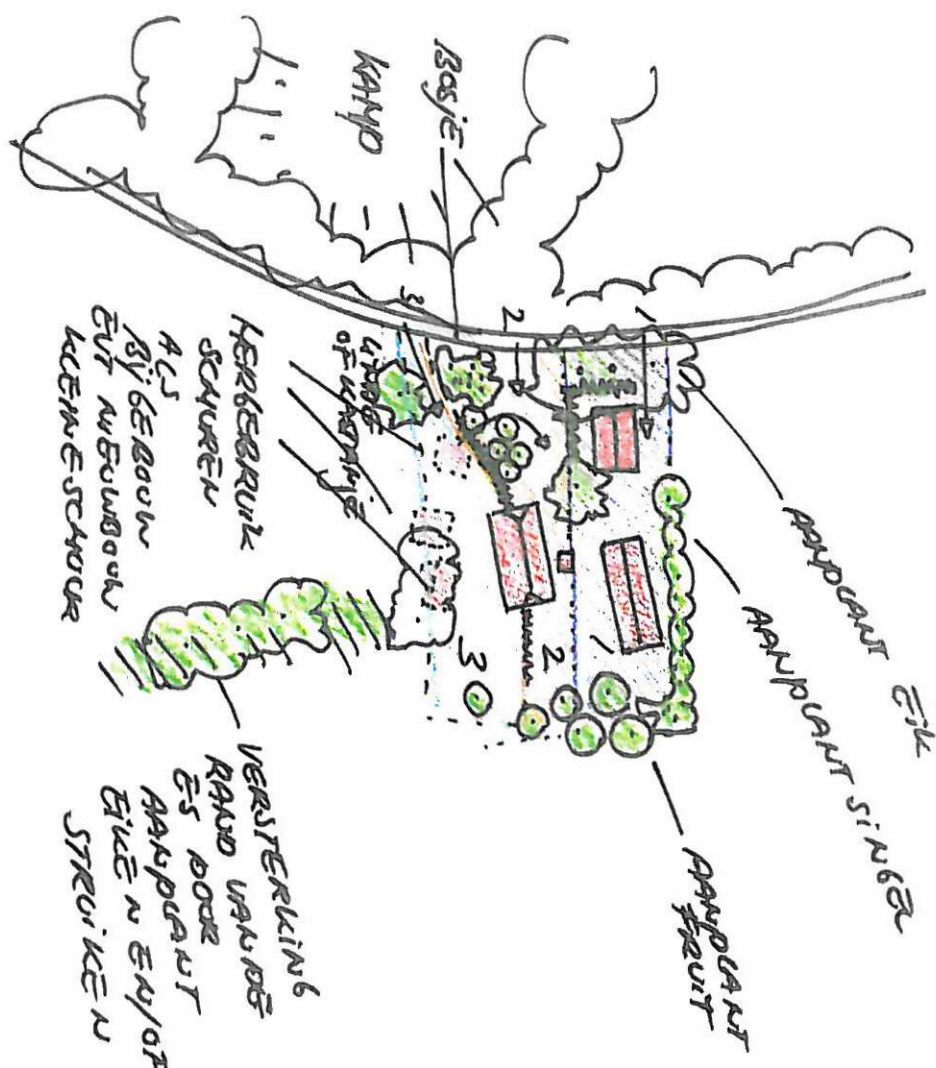
SCENARIO

KIEUWBOUW
 WONING-SCOOP
 BOERDE RIJ

EV. BEHOUD/
 HERBERUK
 BIJBOUWEN

EEN ANALISE
 AKRATIS VAN
 HET HUIS IS
 RUIHTEGE OOK
 EEN GOEDE SPORTS
 -SPORTSING OVEER CENGRE

↑ NOORD
 ZONDER SCYAK



SCENARIO
BEHOUD
BOEKROEIJ

ES

↑ SCANDER
SCHYMA
AOCED

Bijlage 5 Inrichtingsplan Eelerwoude

Rood voor Rood en Vab
Welsummerweg 16 Dalfts
Emmerweg 7 Dalfts




Eelerwoude
kleurt het landelijk gebied

**Rood voor Rood en Vab
Welsummerweg 16 Dalfsen
Emmerweg 7 Dalfsen**

Opdrachtgever:

Naam: Familie Holsappel
Adres: Welsummerweg 16
Postcode, plaats: 722 RP Dalfsen

Opdrachtnemer:

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

Projectgegevens:

Projectnummer: 4763
Datum: november 2012
Projectleider: Mark Elshof
Opgesteld: Marjolein Prins en
Maaike Te Stroet

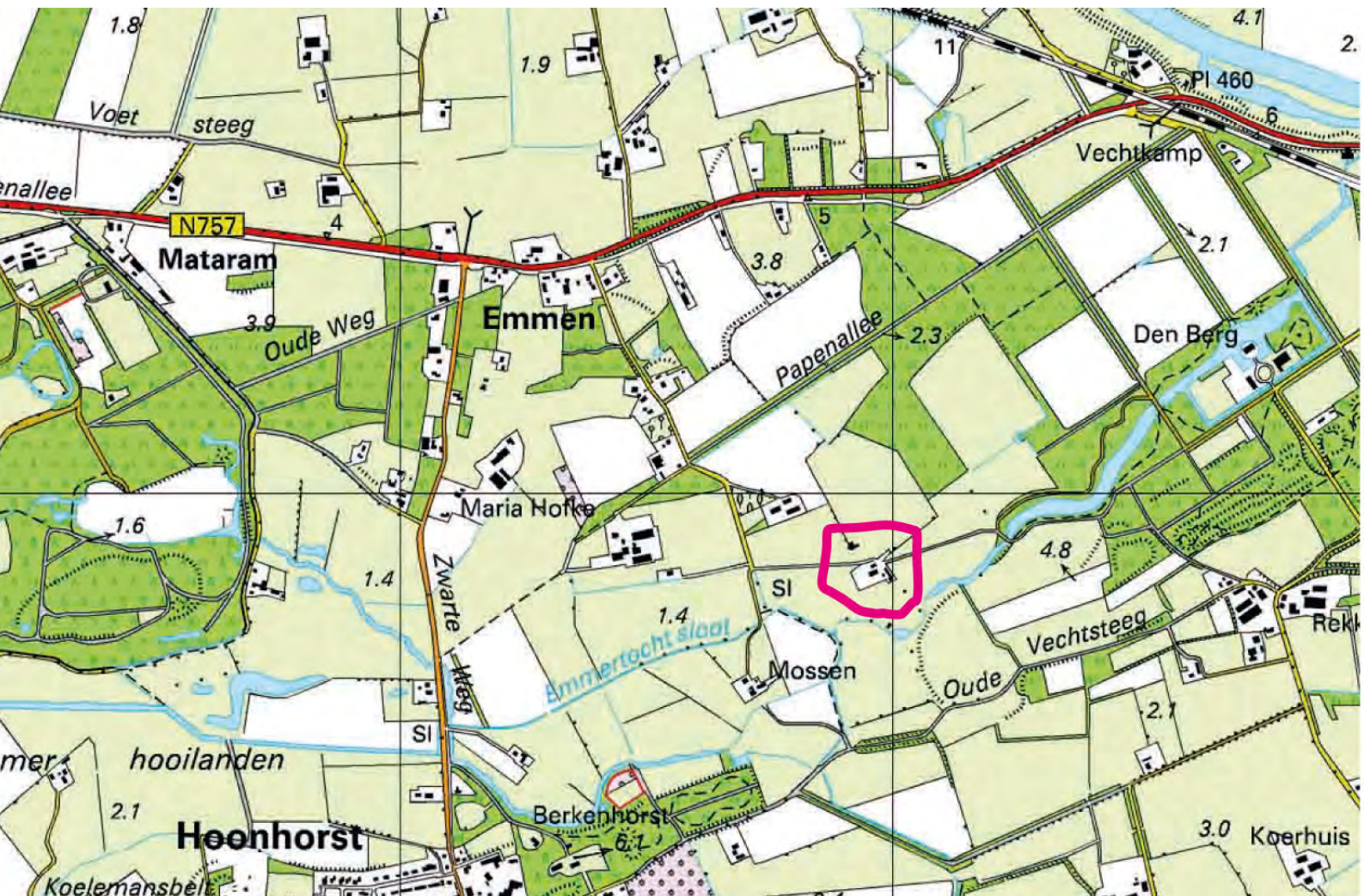


INHOUD

1 INLEIDING	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Toepassing Rood voor Rood-beleid	7
1.3 Toepassing functieveranderingsbeleid	9
1.4 Inrichtingsplan	9
2 BELEIDSANALYSE	11
2.1 Provinciaal beleid	11
2.2 Gemeentelijk beleid	17
2.3 Conclusie	23
3 PROJECTLOCATIE	11
3.1 Huidige situatie erf Welsummerweg 16	25
3.2 Historische relatie Welsummerweg 16	25
3.3 Bodemkaart Welsummerweg 16	27
3.4 Hoogteligging Welsummerweg 16	27
3.5 Overzicht locatie Welsummerweg 16	27
3.6 Advies van het Oversticht Welsummerweg 16	29
3.7 Huidige situatie erf Emmerweg 7	31
3.2 Historische relatie Emmerweg 7	31
3.3 Bodemkaart Emmerweg 7	31
3.4 Hoogteligging Emmerweg 7	31
4 RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING	33
4.1 Uitgangspunten initiatiefnemers	33
4.2 Overheid	33
4.3 Oversticht	35
5 ONTWERP	37
5.1 Ontwikkeling erf	37
5.2 Landschappelijke inrichting erf en omgeving	37
6 BEPLANTINGSPLAN	41
6.1 Beplantingsplan Welsummerweg 16	41
6.1 Beplantingsplan Emmerweg 7	43
7 FINANCIËLE ONDERBOUWING	47
7.1 Sloopkosten	47
7.2 30% gecorrigeerde vervangingswaarde	47
7.3 Investerings ruimtelijke kwaliteit	48



Abbeelding 1. Topografische kaart ligging projectgebied Welsummerweg 16 te Dalfsen



Abbeelding 2. Topografische kaart ligging projectgebied Emmerweg 7 te Dalfsen



1

INLEIDING

1.1 Inleiding

De familie Holsappel is in 2010 gestart met de planvorming voor de herontwikkeling van het erf aan de Welsumerweg 16 te Dalfsen. Nu het agrarische bedrijf op deze locatie is gestaakt wil de familie de landschapontsierende bedrijfsbebouwing slopen, enkele waardevolle gebouwen behouden en hergebruiken, de woonboerderij vervangen (gezien de slechte bouwtechnische staat, zie ook bijlage 7) en een extra woning realiseren. Daarnaast wil de familie Holsappel graag investeren in de ruimtelijke kwaliteit door onder andere te behouden bebouwing kwalitatief te verbeteren en door het nieuwe erf landschappelijk in te planten. De uitgangspunten van het plan van de familie Holsappel voldoen aan het gemeentelijk Rood voor Rood-beleid (zie ook paragraaf 2.2.2) en het functieveranderingsbeleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (Vab-beleid).

1.2 Toepassing Rood voor Rood-beleid

De totale oppervlakte te slopen bebouwing op het perceel aan de Welsumerweg 16 bedraagt 582 m². Daarnaast wordt een gierkelder gesloopt van 22 m². Deze oppervlakte mag, conform de Rood voor Rood-regeling, voor de helft worden meegenomen. Gezien de cultuurhistorische en architectonische waarde van een aantal van deze grotendeels vervallen gebouwen (zie ook het bouwtechnisch rapport in bijlage 6) wordt 224 m² herbouwd. De totale reductie aan oppervlak bedrijfsbebouwing op dit erf bedraagt daarmee 369 m². Om in aanmerking te komen voor deelname aan de Rood voor Rood-regeling moet minimaal 850 m² landschapontsierende bebouwing worden gesloopt. Daartoe hebben de initiatiefnemers een tweede slooplocatie in de gemeente Dalfsen gevonden, aan de Emmerweg 7 te Dalfsen. Op deze locatie zijn de agrarische activiteiten ook gestaakt en is reeds 527 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt. De woningbouwkavel wordt op het erf aan de Welsumerweg 16 te Dalfsen gerealiseerd. Dit omdat op dit erf een woning gewenst is bij de bedrijfsactiviteiten die op dit erf worden uitgevoerd (zie paragraaf 1.3). Maar ook omdat op het erf aan de Emmerweg 7 te Dalfsen geen compensatiewoning is gewenst gezien de kwetsbaarheid van dit gebied (het huidige

Afbeelding 3. Topografische kaart ligging projectgebied



Afbeelding 4. Overzicht slooplocatie Welsummerweg 16 te Dalftsen



Afbeelding 5. Overzicht slooplocatie Emmerweg 7 te Dalftsen

erf is omgeven door de Ecologische Hoofdstructuur).

1.3 Toepassing functieveranderingsbeleid

De familie Holsappel wil het noordelijke voormalige agrarische bedrijfsgebouw (310 m²) in gebruik nemen t.b.v. de opslag van tweedehands bouwmaterialen, kozijnen en dakpannen. Deze functieverandering past binnen het functieveranderingsbeleid van de gemeente Dalfsen (zie ook paragraaf 2.2.3). De beschrijving van de bedrijfsactiviteiten is opgenomen in bijlage 1.

1.4 Inrichtingsplan

Dit inrichtingsplan betreft de uitwerking van het voorgenomen plan voor de herontwikkeling van het erf aan de Welsumerweg 16. In dit rapport is tevens het erfinrichtingsplan van de andere betrokken projectlocatie opgenomen, het erf aan de Emmerweg 7 te Dalfsen. Het inrichtingsplan is een advies ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit opgesteld op basis van een beleidsmatige, landschappelijke en financiële onderbouwing.

Hoofdstuk 2 van dit rapport bevat de beleidsanalyse en hoofdstuk 3 de landschapsanalyse. Deze twee hoofdstukken vormen daarmee samen de basis voor de visie in hoofdstuk 4 en het ontwerp in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat het beplantingsplan. Hoofdstuk 8 bevat tot slot de financiële onderbouwing van het project.



Afbeelding 7. Luchtfoto Welsummerweg 16 te Dalfsen



Afbeelding 8. Luchtfoto Emmerweg 7 te Dalfsen



2

BELEIDSANALYSE

Om te kunnen deelnemen aan de Rood voor Rood-regeling moeten de ontwikkelingen binnen de gestelde kaders van het provinciale en gemeentelijke beleid passen. De provincie heeft haar ruimtelijke doelstellingen en ambities verwoord in de Omgevingsvisie. De gemeente Dalfsen heeft het van toepassing zijnde beleid in verschillende beleidsnotities weergegeven.

2.1 Provinciaal beleid

Het belangrijkste provinciale ruimtelijke plan voor dit project betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

2.1.1 Omgevingsvisie

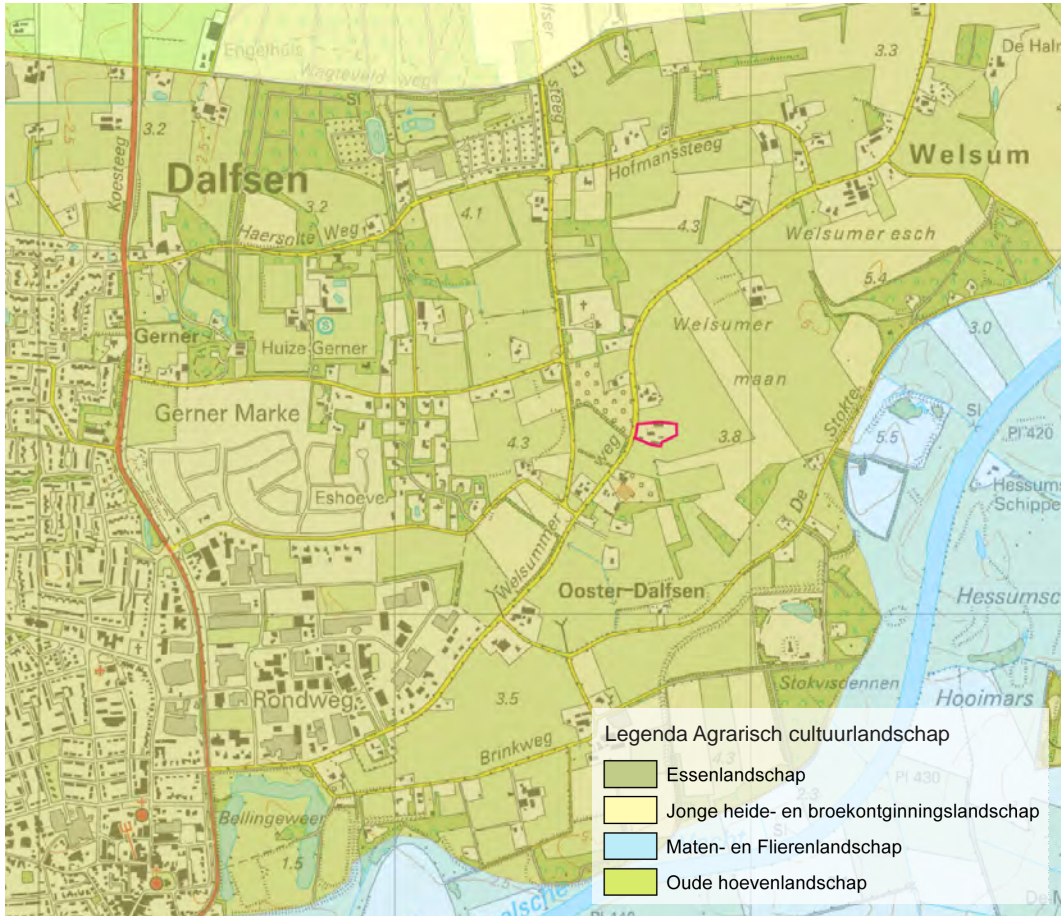
De Omgevingsvisie Overijssel is een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Leidende thema's zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen (zoals Rood voor Rood en Nieuwe landgoederen). Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' (het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie).



Afbeelding 9. Natuurlijke laag



Afbeelding 10. Agrarisch cultuurlandschap

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om deze opgaven, kansen en beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Aan de hand van deze drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen in het plangebied. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is.

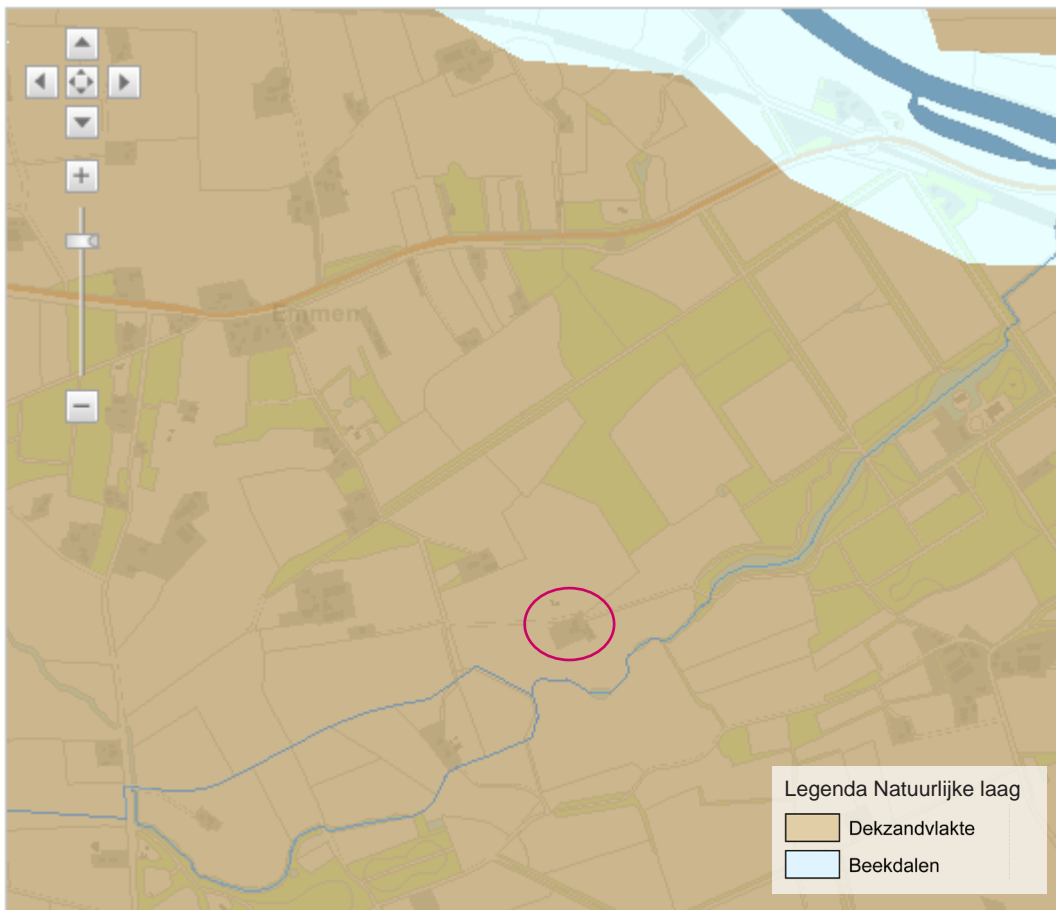
Ontwikkelingsperspectieven

De plangebieden aan de Welsummerweg 16 en Emmerweg 7 te Dalfsen vallen in de ontwikkelingsperspectieven van de Omgevingsvisie binnen het kader 'mixlandschap'. In dit gebied ligt het accent op de veelzijdigheid van de gebruiksruijme. Landbouw, natuur, water en wonen zijn goede bureu. Ontwikkelingen dienen samen te gaan met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat hierbij voorop.

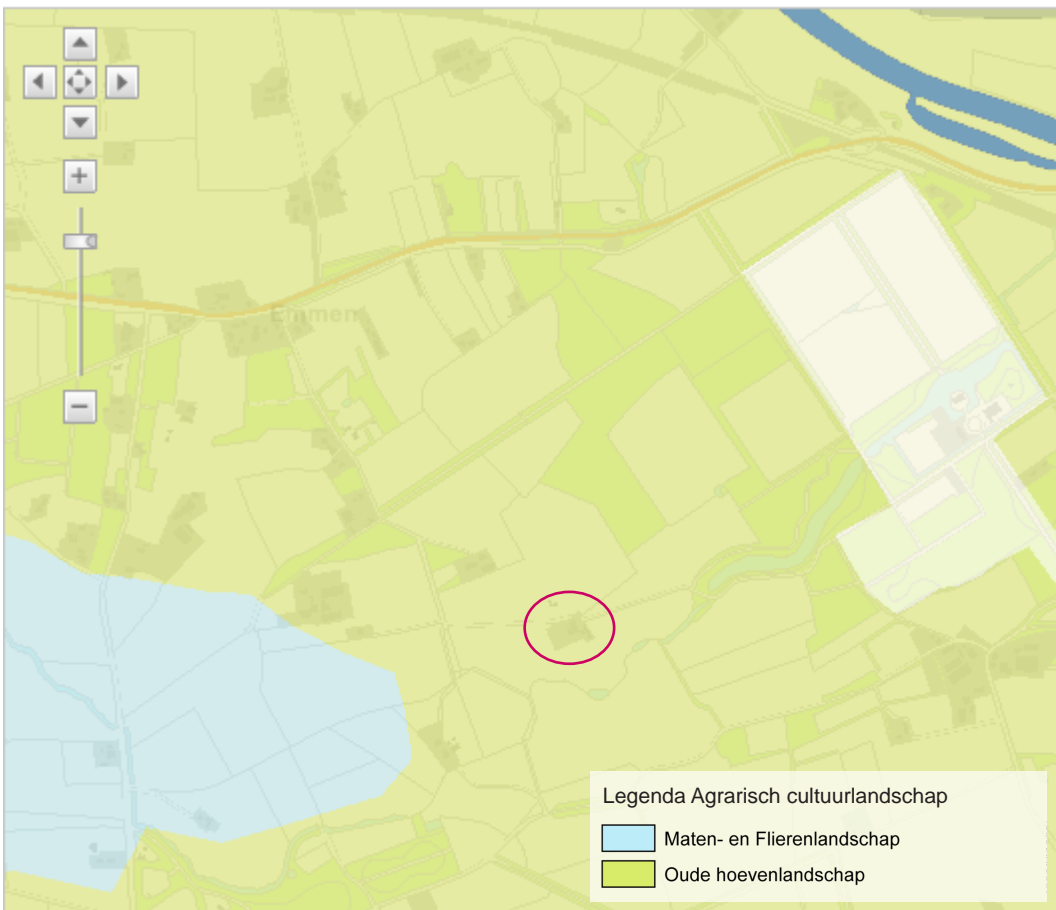
Het voorliggende plan sluit goed aan bij het ontwikkelingsperspectief. Landschapontsierende bebouwing verdwijnt op twee locaties in het buitengebied en beide locaties worden landschappelijk ingepast. Het perspectief brengt dus geen belemmering met zich mee voor het Rood voor Rood-project.



Afbeelding 11. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 12. Natuurlijke laag



Afbeelding 13. Agrarisch cultuurlandschap

Gebiedskenmerken

Ruimtelijke ingrepen hebben effect op de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie heeft de provincie Overijssel de eigenschappen van gebieden verwoord en verbeeld in de gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken zijn opgebouwd uit een viertal lagen: de natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. In het inrichtingsplan moet rekening worden gehouden met deze gebiedskenmerken en dienen deze waar mogelijk versterkt te worden.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan door abiotische processen, zoals weersinvloeden, waterstromen, vestiging plant en dier, etc. Afbeeldingen 7 en 11 is een weergave van de natuurlijke laag op de projectlocaties. Beide erven liggen in het 'zandgebied', aangeduid als 'dekzandvlakte en ruggen'. De Omgevingsvisie spreekt de ambitie uit, in het dekzandvlakte en ruggengebied, de verschillen in hoog en laag, droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. Het reliëf dient daarbij ruimtelijk bepalend te zijn. Doorgangen naar andere landschappen dienen te worden geaccentueerd en het zicht er op te worden versterkt. Grote openheid maakt het reliëf beleefbaar.

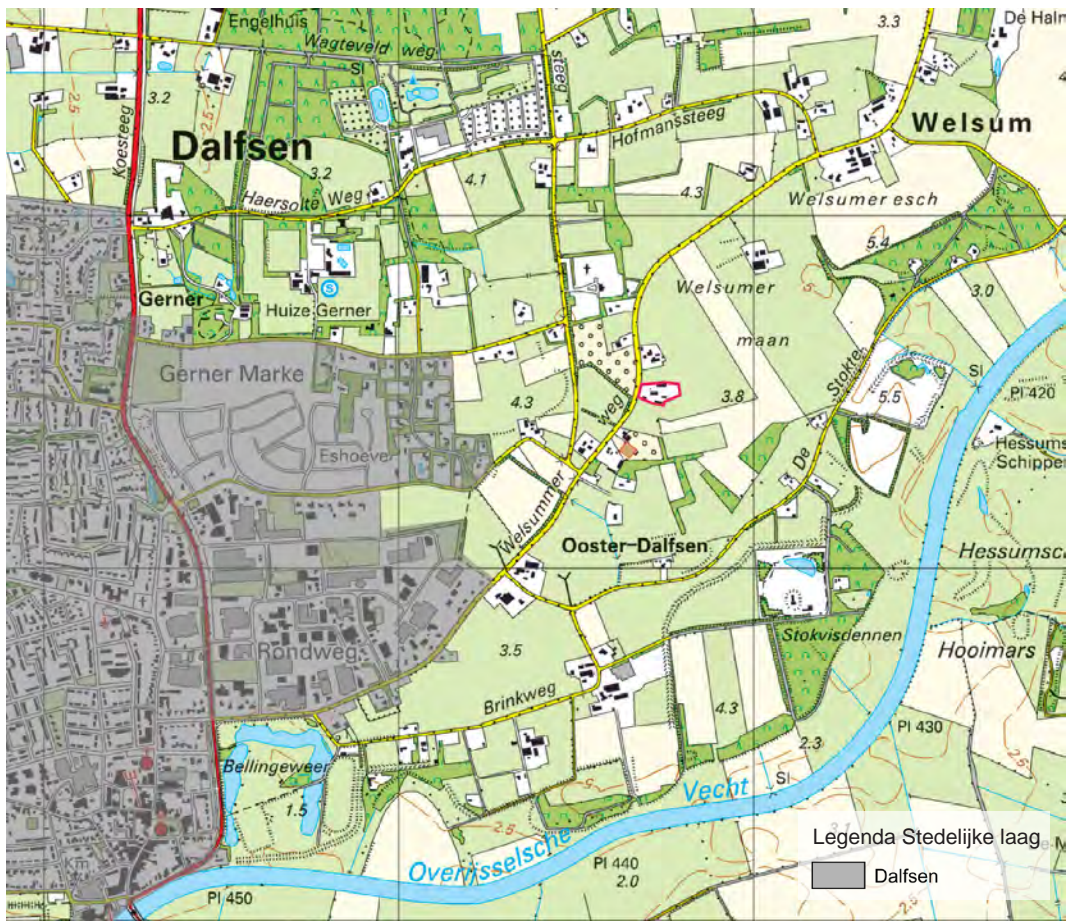
Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot de plangebieden:

- De openheid van het gebied versterken;
- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en beleefbaarder te worden gemaakt;
- Bepanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.

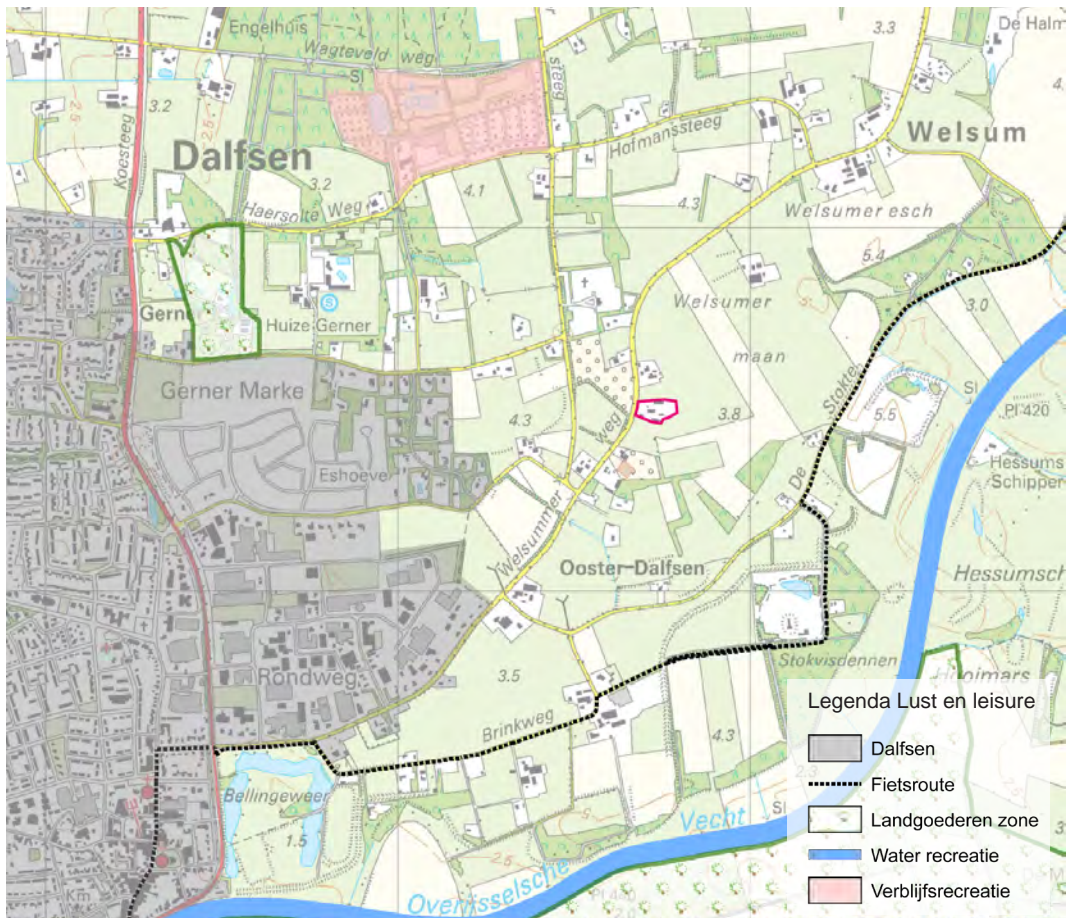
Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het agrarisch cultuurlandschap geeft de antropogene invloed op de natuurlijke omstandigheden weer. In de laag van het agrarisch cultuurlandschap ligt de locatie aan de Welsummerweg in het 'essenlandschap'. Afbeelding 8 is een weergave van de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Het "essenlandschap" ten oosten van Dalfsen is in het verre verleden ontstaan op de rivierduinen van de Vecht. Het landschap kenmerkt zich door kleine hoogteverschillen, de essen. Het landschap is opgebouwd uit met verspreide erven, bosjes, houtwallen, bomenrijen, akkers en weilanden.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: de openheid van de essen, de kleinschalige mozaïek op de flanken (randen) van de essen, de open beekdalen en de vroegere heidevelden. Door de overgang tussen deze landschapsonderdelen te versterken krijgt de samenhang nieuwe vorm en inhoud. De flank van de es bied eventueel ruimte voor ontwikkeling, voorwaarde hierbij is wel dat de erven, bepanting, structuur en landschap wordt versterkt.



Afbeelding 14. Stedelijke laag



Afbeelding 15. Lust en lesurelaag

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de laag van het agrarische cultuurlandschap met betrekking tot het plangebied:

- Het behouden van de es als ruimtelijke eenheid;
- Het versterken van het contrast tussen de es, de flank, het beekdal en de vroegere heidevelden;
- Ontwikkeling kan op de flanken mits deze bijdragen aan de bebouwingsstructuur en het landschappelijk raamwerk versterken.

De locatie aan de Emmerweg ligt in de laag van het agrarisch cultuurlandschap in het 'oude hoevenlandschap'. Afbeelding 12 is een weergave van de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Dit landschap heeft verspreide erven met vaak een 'eigen' es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen 'bezet' waren. Dit leidde tot een landschap die dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, individuele en jongere variant. Dit is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het betreft contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en –ontginningen. Daartussen kleinere bovenlopen van beken. De ambitie is de kenmerkende afwisseling te versterken. Het gaat hierbij met name om de open es, de routes over de erven, de erven en de landschapsbeplanting.

Uitgangspunt:

- Structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes versterken.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk en ordenend principe. Vestiging werd bepaald door efficiëntie en nabijheid. Steden zijn de economische motors van de provincie. Afbeeldingen 9 en 13 zijn een weergave van de stedelijke laag voor de projectlocaties.

Aangezien de projectlocaties niet direct in de stedelijke laag ligt en dus geen belemmerende ontwikkeling vormen op de aanwezige verbindingen, zijn specifieke normen en richtingen uit deze laag niet van toepassing.

Lust- en leisurelaag

De lust- en leisurelaag kenmerkt zich door het welbehagen, trots en beleving. In deze laag komen recreatieve gebiedskenmerken voor, zoals een landgoed, recreatiepark of recreatieve route. Uit afbeeldingen 10 en 14 blijkt dat de locaties in het donkerter gebied liggen.

2.2 Gemeentelijk beleid

In de Plattelandsvisie van de gemeente Dalfsen heeft de gemeenteraad zijn integrale visie gegeven op de ontwikkelingen in het buitengebied en de kleine kernen. De plattelandsvisie



Afbeelding 16. Stedelijke laag



Afbeelding 17. Lust en leisurelaag

is in dit verband een richtinggevend strategisch beleidsdocument voor zowel Rood voor rood, Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Het doel van de Plattelandsvisie is om de ontwikkelingen die in het buitengebied van de gemeente Dalfsen spelen in samenhang in beeld te brengen en om de toekomstige ontwikkelingsrichting van het landelijk gebied en de kleine kernen aan te geven. De Plattelandsvisie geeft zowel een algemene visie voor het platteland als een specifieke visie per deelgebied. De projectlocatie is gelegen in het deelgebied 'Ankum-Welsum'.

'Ankum-Welsum'

In Ankum-Welsum is sprake van een afwisseling van openheid en beslotenheid. De kwaliteit daarvan wordt echter minder hoog beoordeeld dan bijvoorbeeld Hoonhorst, Dit ook vanwege de ligging nabij de kern Dalfsen. Hierdoor zijn er ruime mogelijkheden voor ontwikkelingen. In de waardevolle overgangszone naar de Vecht (rondom de Ruitenborghweg) zijn minder ontwikkelingsmogelijkheden. Behoud van de aanwezige kwaliteiten staat hier voorop.

Streefbeeld 'Ankum-Welsum'

Ankum-Welsum is een overgangslandschap van de natuur van het Vechtdal naar het noordelijke open agrarische landschap met veel mogelijkheden voor ontwikkelingen. Met name in de rand grenzend aan het Vechtdal is zorgvuldige inpassing van ontwikkelingen in het aanwezige landschap van groot belang. In de bestaande essen is behoud van de openheid het streefbeeld.

'Het Vechtdal'

Binnen het plangebied is het Vechtdal het deelgebied met de hoogste landschappelijke kwaliteiten. Het heeft bijzondere kenmerken die te maken hebben met de kernkwaliteiten van het gebied: de fraaie rivier de Vecht die heel bijzondere landschappen heeft gevormd en de uitgestrekte bosterreinen. Door deze kernkwaliteiten zijn in dit gebied diverse landgoederen en landhuizen gerealiseerd. Door de bijbehorende bebouwing en landschappelijke inrichting heeft dit gebied nog meer waarde gekregen. Gezien de aanwezige kwaliteiten is het hier logisch om te kiezen voor een behoudendere strategie ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen. Deze strategie leidt er toe dat nieuwe ontwikkelingen per geval worden beoordeeld en worden ingepast in het bestaande landschap.

Streefbeeld 'Het Vechtdal'

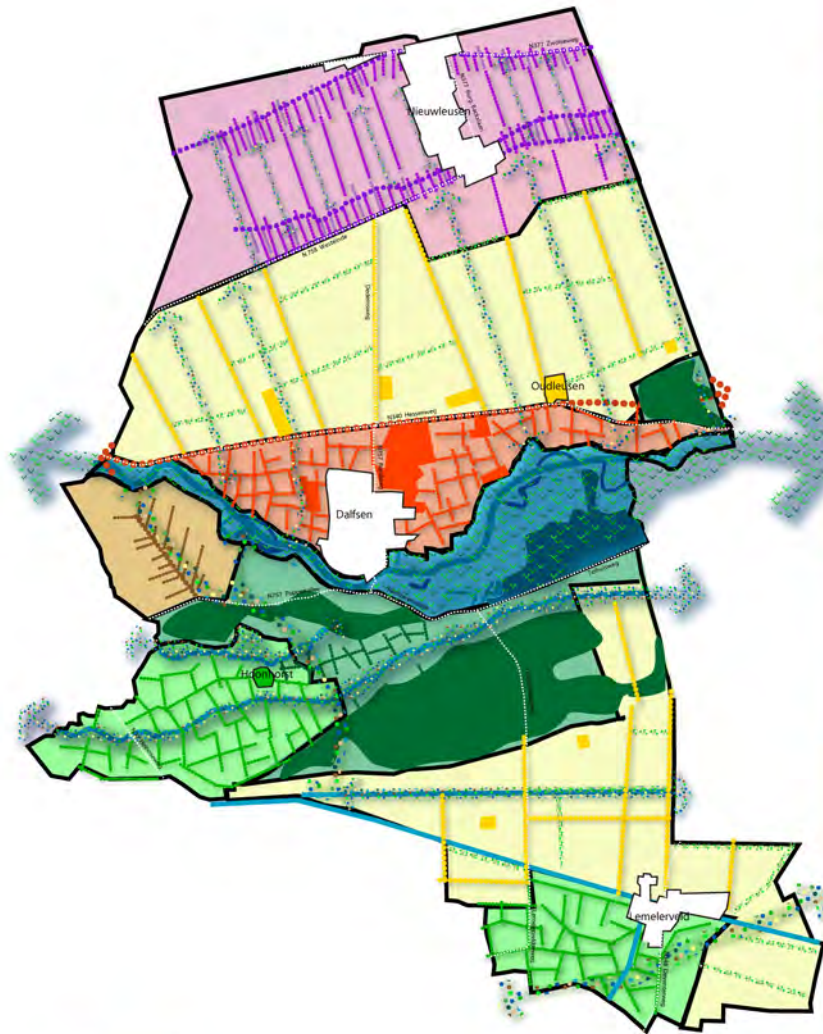
Behouden en versterken van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke kwaliteiten en de recreatieve en cultuurhistorische aantrekkelijkheid. Instandhouding van de aanwezige landgoederen.

2.2.1 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Dalfsen

De locatie aan de Welsumerweg ligt volgens het Landschapsontwikkelingsplan in het deelgebied "essenlandschap". Voor dit deelgebied gelden de volgende kernpunten waarmee rekening moet worden gehouden in het inrichtingsplan. In zijn algemeenheid

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN DALFSEN

Scenario Ontwikkelen



Legenda

	Veenslagengingen	Reidontgelingen	Dorpsaankleding	Veelzijdig	Broekontgelingen	Bosontgelingen	Kampvondeling
Droge landschapselementen (houtwallen, weg- en kavelgrensbeplantingen, solitaire bomen, bosjes)							
Natte landschapselementen (poelen, meanders, broekbosjes)							
Extensief beheer oevers, zone aanleg poelen							
Natuurlijk wegbermbeheer							



Veenslagengingen

- Verspreken landschappelijke structuur (houtwallen, afheffingen, kavelgrensbeplantingen)
- Extensief beheer oevers, zone aanleg poelen
- Recreatief gebiedsontwikkeling, uitbreiden landbouwgebied
- Landbouwgebied tussen Veerheid en Veerheid



Reidontgelingen

- Verspreken noord-zuidgerichte structuur van wegbeplanting en kavelgrensbeplantingen
- Extensief beheer oevers, zone aanleg poelen
- Natuurlijk wegbermbeheer
- Recreatief gebiedsontwikkeling, uitbreiden landbouwgebied
- Landbouwgebied tussen Veerheid en Veerheid en routes vanuit bebouwingconcentraties
- Opvallend verbeteren beeldkwaliteit rondom rivier Maas



Dorpsaankleding

- Ontwikkelen kleinschalige dorpskern met karakteristieke bebouwing, recreatieve gebiedsontwikkeling, kavelgrensbeplanting, natuur & akkerlandbeheer
- Extensief beheer oevers, zone aanleg poelen
- Verspreken beeldkwaliteit rondom rivier Maas
- Aankomst van recreatieve gebiedsontwikkeling (recreatieve gebiedsontwikkeling)



Veelzijdig

- Ontwikkelen grote landschapselementen, kunnen voor recreatieve en natuurlijke gebiedsontwikkeling, natuur
- Klein-schalig landschap vinden ontwikkelings, verspreiden kleinschalig landschap



Broekontgelingen

- Verspreken landschappelijke structuur (houtwallen, afheffingen, kavelgrensbeplantingen)
- Zone aanleg poelen
- Recreatief gebiedsontwikkeling, uitbreiden landbouwgebied
- Landbouwgebied tussen Veerheid en Veerheid



Bosontgelingen

- Verspreken landschappelijke structuur (houtwallen, afheffingen, kavelgrensbeplantingen)
- Zone aanleg poelen
- Recreatief gebiedsontwikkeling, uitbreiden landbouwgebied
- Landbouwgebied tussen Veerheid en Veerheid



Kampvondeling

- Ontwikkelen kleinschalige dorpskern met karakteristieke bebouwing, recreatieve gebiedsontwikkeling, kavelgrensbeplanting, natuur & akkerlandbeheer
- Extensief beheer oevers, zone aanleg poelen
- Karakteristiek landschap ontwikkelen (recreatieve gebiedsontwikkeling)
- Cultuurhistorische lijn Oudeleusen-Kanaal verspreiden beeldkwaliteit en beeldkwaliteit (recreatieve gebiedsontwikkeling)



Afbeelding 18. LOP Dalfsen

geldt daarbij dat de afwisseling en rijkdom aan landschapselementen en cultuurhistorische elementen in dit landschapstype groot en kenmerkend is.

- Het versterken van steilranden met beplanting;
- Het aanleggen van erfbeplanting met eik, beuk, es, linde en kastanje;
- Het uitbreiden van wegbeplanting en houtwallen tot een samenhangende structuur (dit versterkt tevens de biotoop voor bijvoorbeeld vleermuizen, dassen en andere dieren);
- Aanleg of herstel van Kerkepaden en boerenlandpaden als ommetje om Dalfsen of Oudleusen vergroot de mogelijkheden voor beleving van dit landschap door bewoners;
- Bestaande recreatiebedrijven zouden zich mogen ontwikkelen onder voorwaarde dat ook een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke versterking, bijvoorbeeld door het aanleggen van houtsingels, solitair en lanen. Uiteraard worden alleen gebiedseigen soorten toegepast zoals bijvoorbeeld eik, beuk, es, linde en esdoorn;
- Karakteristieke en historische bebouwing moet gekoesterd worden zoals boerderijen, bakhuisjes, authentieke kapschuren, hooimijten en dergelijke. Aandacht voor herstel;
- Door ecologisch bermbeheer langs zandwegen en akkerrandbeheer op de essen wordt de belevingswaarde maar ook ecologische waarde versterkt;
- In dit deelgebied zullen nieuwe locaties voor waterberging vlakvormig moeten zijn, gekoppeld aan structuur van het landschap. Goede plaatsen zijn gelegen tegen de oude hoogwatergrenzen van de Vecht (oude dijken en kades) die daardoor ook beter herkenbaar worden.

De locatie aan de Welsumerweg ligt volgens het Landschapsontwikkelingsplan in het deelgebied “kampenlandschap”.

- Kleinschalig landschap versterken.
- Beleving herkenbare dorpskern.
- Kleinschalige recreatieve ontwikkelingen.
- Niet karakteristieke bebouwing (zowel agrarisch als woonfunctie).
- Gebrek aan inpassing nieuwe woonwijk in omliggend landschap.
- Lichte glooiingen hebben het landschap structuur gegeven, zoals het feit dat het dorp
- Afwisseling tussen houtwallen met onderbegroeiing, laanbeplanting, bosjes en solitaire
- bomen in weilanden geven het landschap veel variatie.
- Open agrarische gebieden worden afgewisseld.
- Bossen van Mataram en de Horte vormen biotoop voor das, bosvogels.
- Waterhuishouding is voorwaarde voor natte hooilanden maar ook voor ringslang, libellen,
- amfibieën.
- Afwisseling op korte termijn levert grote biodiversiteit in dit gebied op.
- Kansen voor agrotourisme, kleinschalige recreatie, verbrede landbouw

2.2.2 Rood voor Rood

Het landelijk gebied van Nederland verandert. De hoofdgebruiker van het buitengebied is de landbouw. De veranderingen komen voort uit onzekerheden met betrekking tot complexe en beperkende regelgeving, schaalvergroting, epidemieën, etc. Wanneer er sprake is van bedrijfsbeëindiging nemen andere bedrijven veelal quota en landbouwgronden over. Het effect hiervan is dat er schaalvergroting optreedt. De agrarische gebouwen verliezen hun oorspronkelijke functie en in veel gevallen betekent dit dat verpaupering en verrommeling optreedt. Om de verrommeling, en dus ook de achteruitgang, van het landelijk gebied te beperken is met de Rood voor Rood-regeling de mogelijkheid geboden deze problematiek tegen te gaan. De provincie heeft kaders aangegeven voor het Rood voor Rood-beleid. Gemeenten hebben deze beleidskaders nader uitgewerkt, zo ook de gemeente Dalfsen. Het doel van de Rood voor Rood-regeling is de landschappelijke kwaliteiten en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken.

Het hoofddoel van het Rood voor Rood-beleid in de gemeente Dalfsen is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Om in aanmerking te komen voor de Rood voor Rood-regeling dient er minimaal 850 m² landschapontsierende agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt te worden. Het is toegestaan om twee locaties te koppelen wanneer er op de perceel minder dan 850 m² gesloopt kan worden. Wanneer dit gebeurd dient in principe teruggebouwd te worden op de locatie waar het meeste wordt gesloopt. De nieuw te bouwen woning op de bouwkaavel mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³. De gemeente Dalfsen heeft het buitengebied opgesplitst in deelgebieden en per deelgebied aangegeven of het terugbouwen van een woning wenselijk is. Het perceel aan de Welsummerweg 16 te Dalfsen ligt in het deelgebied 'Ankum- Welsum'. In dit deelgebied mag een compensatiewoning worden teruggebouwd, mits de natuur-, landschappelijke- danwel cultuurhistorische waarden of andere bijzondere waarden worden versterkt.

Op het erf aan de Welsummerweg 16 vindt een reductie van het oppervlak aan bedrijfsgebouwen plaats van 369 m². Om in aanmerking te komen voor deelname aan de Rood voor Roodregeling moet minimaal 850 m² landschapontsierende bebouwing worden gesloopt. Daartoe hebben de initiatiefnemers een tweede slooplocatie in de gemeente Dalfsen gevonden, aan de Emmerweg 7 te Dalfsen. Op deze locatie wordt 527 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt.

Met de in totaal 896 m² aan te slopen landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt voldaan aan de minimum sloopeis in het kader van de Rood voor Rood-regeling.

2.2.3 Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

De gemeenteraad heeft op 26 november 2007 beleidsregels vastgesteld voor Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Eind 2009/begin 2010 is de regeling geëvalueerd en zijn enkele wijzigingen aangebracht. De gewijzigde regeling geldt vanaf 3 februari 2010.

Het beleidskader VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) gaat over mogelijkheden voor werken en wonen in vrijkomende agrarische bebouwing met in de eerste plaats een sociaal-economisch doel: benutten van de resterende economische waarde van VAB voor andere functies: werken en wonen (wonen alleen in karakteristieke bebouwing). Dit wel met gelijktijdige verbetering van de ruimtelijke kwaliteit: een blijvende landelijk uitstraling van de gebouwen en de omgeving is vereist.

Het beleidskader kent een aantal voorwaarden waaraan moet worden voldaan om een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw te mogen benutten voor niet-agrarische activiteiten. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- De hergebruikfunctie moet qua aard en omvang passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.
- De karakteristiek van de bebouwing en het erf dient in stand te blijven.
- De vervolgactiviteit mag geen achteruitgang betekenen voor natuur, landschap en milieu ten opzichte van het agrarisch bedrijf, maar bij voorkeur een verbetering.
- De verkeersaan trekking mag slechts in beperkte mate toenemen (in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten) en de bestaande infrastructuur mag niet verzwaaard worden.
- De activiteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing.

Daarnaast zijn de mogelijkheden in de gemeente Dalfsen per deelgebied uitgesplitst. Voor dit van toepassing zijnde deelgebied (Ankum-Welsum) gelden ruime ontwikkelingsmogelijkheden wat betreft de typen functies. Het plan voor hergebruik van het noordelijk gelegen bedrijfsgebouw (conform de beschrijving van bedrijfsactiviteiten in bijlage 2) voldoet aan dit beleid.

2.3 Conclusie

Het Rood voor Rood-project aan de Welsummerweg 16, in combinatie met de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de Emmerweg 7 te Dalfsen, voldoet aan het van toepassing zijnde ruimtelijke beleid. Hierbij is het wel noodzakelijk dat de inrichtingsplannen voor beide locaties laten zien dat er een kwaliteitsverbetering plaatsvindt, die past binnen de kenmerken van het gebied.





3

PROJECTLOCATIE NADER BEKEKEN

Om een op de plek afgestemd advies te kunnen geven en antwoord te kunnen geven op de gestelde beleidsuitgangspunten, volgt in deze paragraaf een beknopte analyse voor de projectlocaties Welsummerweg 16 te Dalfsen en Emmerweg 7 te Dalfsen. Deze gaat in op een aantal aspecten die richting geven aan de erfinrichting en invulling van de verschillende landschapselementen.

3.1 Huidige situatie erf Welsummerweg 16

Het huidige erf bestaat uit een woonboerderij en enkele bedrijfsgebouwen. De boerderij is met de voorzijde naar de es gelegen en de achterzijde naar de weg. De weg is beplant met eiken. De voorzijde van het erf grenst aan de open es.

De agrarische activiteiten zijn gestaakt. Momenteel wordt er gewoond en vinden er kleinschalige bedrijfsactiviteiten in de vorm van handel in tweedehands bouwmaterialen, kozijnen en dakpannen plaats.

De huidige erfbepanting is bijzonder sober. Aan de zuidzijde en aan de rand van de es staan enkele markante eiken. Ook aan de noordzijde staan enkele eiken. Het erf wordt omgeven door graslanden.

3.2 Historische relatie Welsummerweg 16

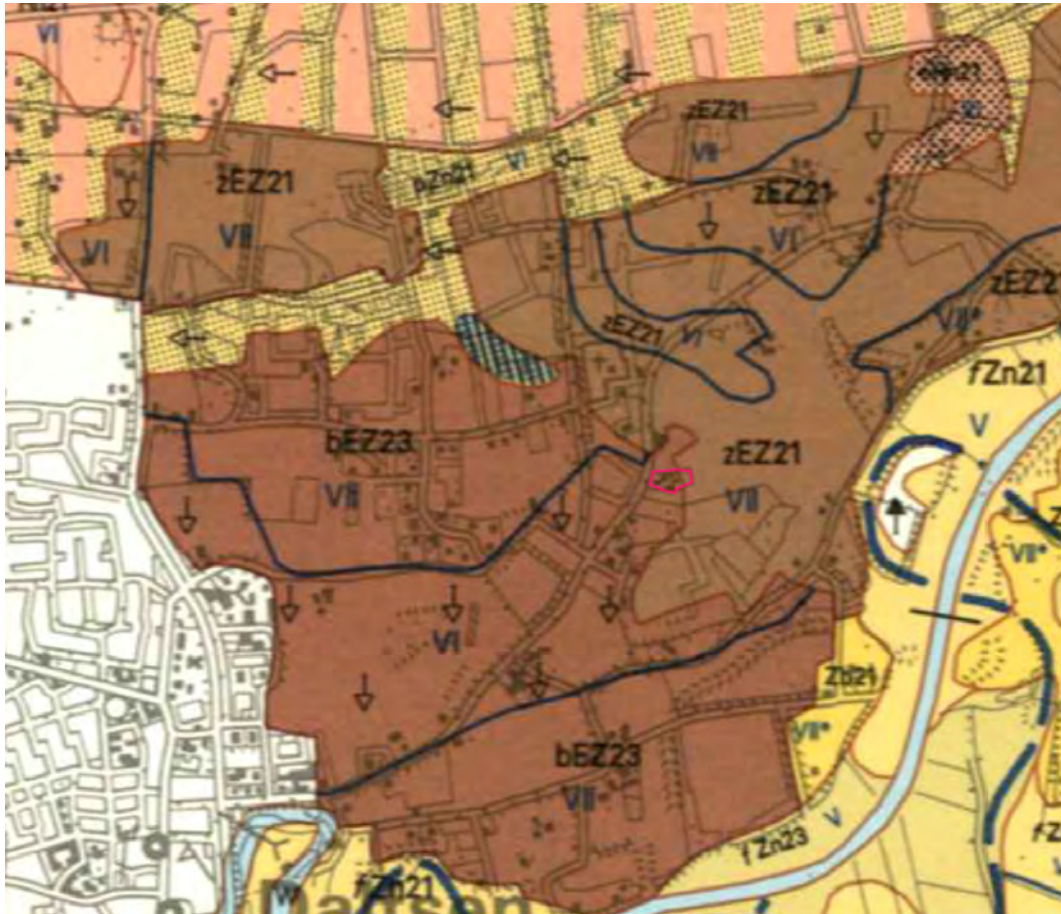
Kenmerkend voor het landschap van Dalfsen zijn de natuurlijke verhogingen, de oude 'esschen' waaronder de Welsummer Esch en Ankummer Esch bij Dalfsen en de rivier de Vecht.

In de buurt van de Vecht, op de hogere rivierduinen, vestigden zich de eerste mensen. Op de oude rivierduinen werden gemeenschappelijke akkers aangelegd, de essen. Deze akkercomplexen werden intensief gebruikt en daarom moest de vruchtbaarheid op peil worden gehouden. Dat gebeurde vanaf de 13^e eeuw door plaggenbemesting, waarbij heideplaggen werden vermengd met mest (potstalsysteem). In de loop der tijd ontstond zo een humeus cultuurdek, het esdek. Deze werden wel twee meter dik, waardoor de essen steeds hoger in het landschap kwamen te liggen.

Het essenlandschap kenmerkt zich door de hooggelegen essen, omgeven door houtwallen en door de aanwezigheid van verspreide boerderijen en dorpen. (Bron: LOP Dalfsen).



Afbeelding 20. Historische kaart omstreeks 1911



Afbeelding 21. Bodemkaart

Op de historische kaart uit 1911 (zie afbeelding 11) is duidelijk onderscheid te maken tussen de es (wit) en de lager gelegen gronden. Het erf ligt aan de rand van de es. Dit sluit aan op de traditie dat bebouwing zich op de rand van de es bevindt waardoor de waardevolle landbouwgrond beschikbaar blijft voor agrariërs.

3.3 Bodemkaart Welsummerweg 16

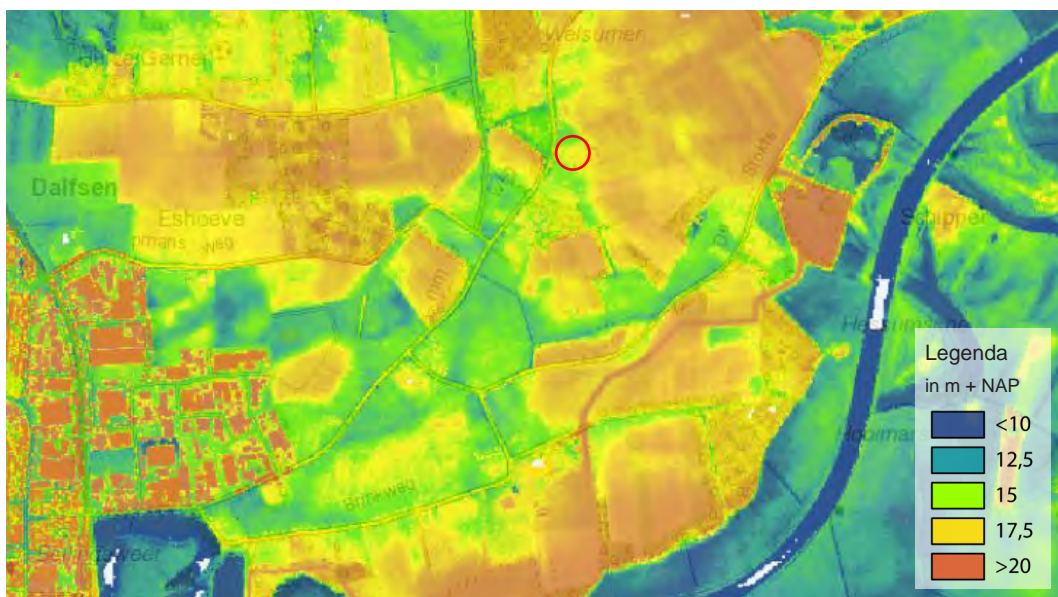
Het projectgebied ligt op de scheiding van een hoge bruine- en hoge zwarte enkeerdgrond (zie afbeelding 12). Deze gronden zijn ontstaan door eeuwenlange bemesting volgens het potstalsysteem op basis van een bestaande hoogte. De bodem heeft een voedselrijke bovenlaag en komt in de weide omgeving voor. Ze zijn vaak aan één of meer zijden begrensd door steilranden. Dit gebied kenmerkt zich door de hogere ligging in het landschap (bron: Bodemboek Zwolle 21 Oost, Stiboka)

3.4 Hoogteligging Welsummerweg 16

Op de hoogtekartaart (zie afbeelding 13) is een verfijnd beeld te zien van de situatie. Het erf ligt op het hogere gedeelte. Het hoogteverschil binnen het gebied dat is weergegeven is circa 10 meter.

3.5 Overzicht locatie Welsummerweg 16

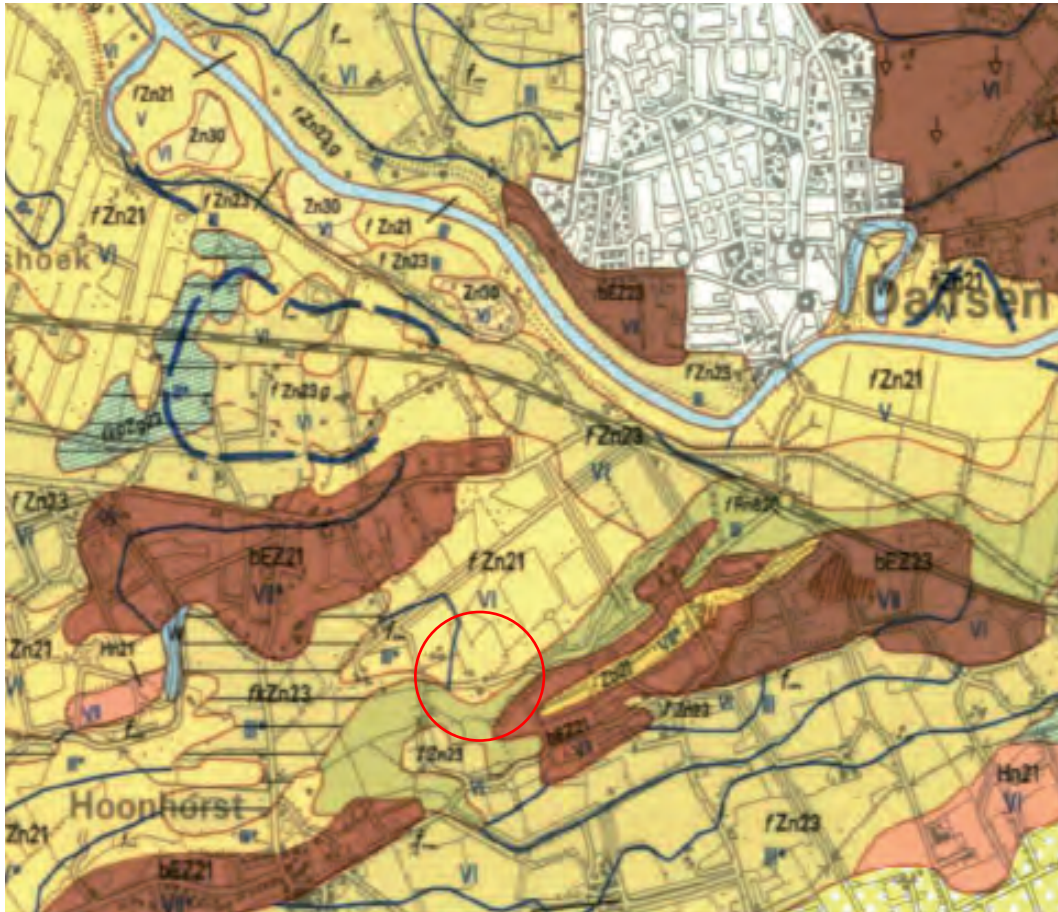
De foto's op pagina 26 geven een beeld van de huidige situatie van het erf. Op erf wordt 369 m² aan landschapsontsierende schuren gesloopt, blijft een bestaand gebouw van 310 m² behouden voor een nieuwe functie, en wordt 224 m² aan waardevolle bebouwing kwalitatief verbeterd en gedeeltelijk herbouwd. Tevens wordt de bestaande vervallen woonboerderij vervangen.



Afbeelding 22. Hoogtekartaart



Afbeelding 23. Historische kaart omstreeks 1911



Afbeelding 24. Bodemkaart

3.6 Advies van het Oversticht Welsummerweg 16

Sloop- en bouwlocatie Welsummerweg:

Het Oversticht heeft na een erfbezoek een advies uitgebracht over de indeling van het erf en de aanwezige gebouwen. Een paar voorwaarden zijn meegegeven:

Het hergebruik van de stenen schuur aan de noordzijde van het erf waardeert het Oversticht. Het voorstel tot het aanpassen van deze schuur met meer streekeigen materiaal draagt zeker bij aan de kwaliteit. Bij deze schuur kan een nieuwe woning worden gebouwd. Deze woning kan gericht worden met de voorzijde naar de Welsummerweg. Zo is zicht op de 'klant' die het erf oprijdt. Het onderbrengen van de opslag op het erf in deze schuur draag zeer bij aan herstel van de ruimtelijke kwaliteit.

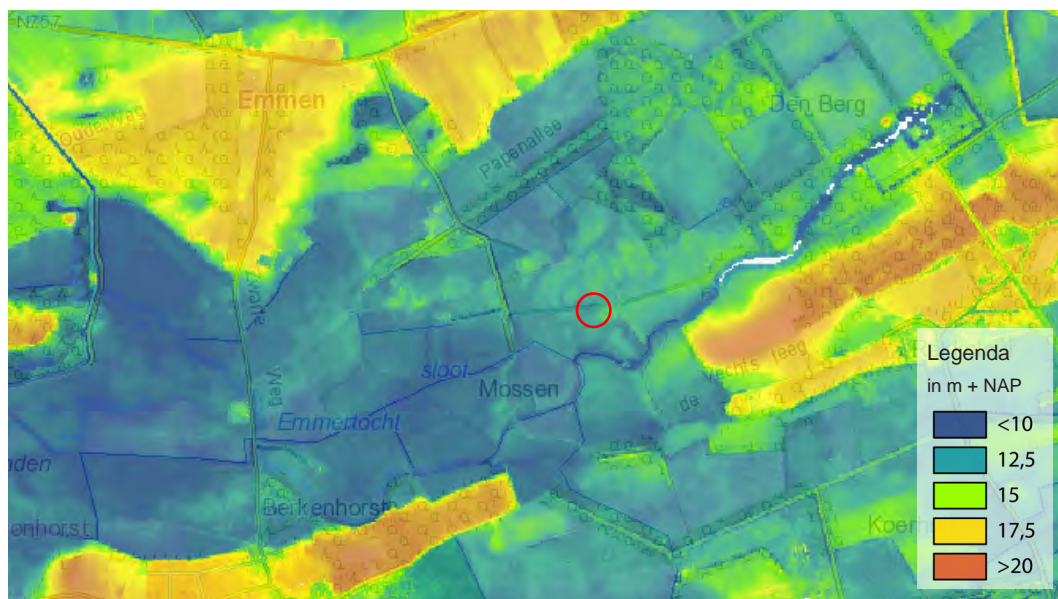
De eikenrij aan de zijde van het erf en de es kan aangevuld worden met nieuwe eiken. Zo wordt de rand van de es versterkt. Een aanplant van hoogstamfruit, hagen, een singel, en enkele solitaires op het erf is passend. Door deze aanplant kan de nieuwe en de te behouden bebouwing worden ingepast. Zo blijft het erf een geheel. De populieren kunnen worden verwijderd.

De boerderij en enkele bijgebouwen kunnen gesloopt worden.

Enkele bijgebouwen kunnen hersteld worden waarna een duurzaam gebruik mogelijk wordt. De twee kleine kapschuurtjes onder de twee monumentale eiken en de schuur op het zijerf nabij de weg lenen zich hier voor. De gebouwen moeten zicht voegen in het lint aan de Welsummerweg.

3.7 Huidige situatie erf Emmerweg 7

Het huidige erf is enige tijd geleden geheel gesloopt. Boerderij en bijgebouwen waren in dermate slechte staat dat behouden en restaureren geen optie was. Het vormalige erf van een typisch voorbeeld van een traditioneel erf. Het bestond uit een kleine hallehuis boerderij en enkele losse schuren en schuurtjes. Het erf ligt op enige afstand van de doorgaande weg en is bereikbaar middels een lange oprijlaan. Rond de boerderij stronden



Afbeelding 25. Hoogtekaart



Afbeelding 26. Voorkant huidig woonhuis Welsummerweg 16



Afbeelding 30. Achterkant huidig woonhuis Welsummerweg 16



Afbeelding 27. Te verplaatsen schuur Welsummerweg 16



Afbeelding 31. Te behouden schuur Welsummerweg 16



Afbeelding 28. Te verbeteren schuren Welsummerweg 16



Afbeelding 29. Zijkant huidig woonhuis Welsummerweg 16

diverse bomen en fruitbomen. Een deel daarvan is behouden. Het erf wordt omgeven door weilanden in de nabijheid van, de door knotwilgen begeleide, Emmertocht sloot. Tussen het erf en de Emmertocht sloot ligt een lange houtsingel.

3.2 Historische relatie Emmerweg 7

Het erf aan de Emmerweg ligt in het kampenlandschap/oude hoevenlandschap ten zuiden van Dalfsen en in de nabijheid van Emmen en Hoonhorst. Het erf maakt onderdeel uit van Landgoed Van Dedem-Den Berg.

Ten zuiden van de Vecht en de landgoederen liggen ook zandruggen die al lange tijd bewoond zijn. Wegen en bebouwing volgen nabij Hoonhorst en Lemelerveld de hogere dekzandruggen, waardoor er een afwisselend landschap is ontstaan van bochtige wegen, bebouwing en beplanting.. (Bron: LOP Dalfsen).

Op de historische kaart uit 1911 (zie afbeelding 20) is duidelijk onderscheid te maken tussen de es (wit) en de lager gelegen gronden. Het erf ligt op een kleine verhoging temidden van de lage graslanden en dicht bij de akkers op de es.

3.3 Bodemkaart Emmerweg 7

Het projectgebied ligt op leemarm en zwak lemig fijn zand (vlak vaaggronden). Een vlakvaaggrond in een weinig ontwikkelde bodemsoort zonder humuslaag. De bodem heeft een voedselarme bovenlaag. Het grondwater zit vrij diep.

3.4 Hoogteligging Emmerweg 7

Op de hoogtekaart (zie afbeelding 13) is een verfijnd beeld te zien van de situatie. Het erf ligt op een breede vlakte tussen twee dekzandruggen.



Afbeelding 32. Erf Emmerweg 7 voor de sloop



Afbeelding 33. Erf Emmerweg 7 voor de sloop





4

RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING

De analyse heeft een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten opgeleverd waarmee in het ontwerp rekening gehouden moet worden. In dit hoofdstuk zijn randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit wet- en regelgeving en vanuit beleid en landschap opgesomd. Daarnaast komen de wensen van de initiatiefnemer aan bod. Deze bepalen de speelruimte en de uitgangspunten voor het ontwerp.

4.1 Uitgangspunten initiatiefnemers

De uitgangspunten voor het plan vanuit de familie Holsappel:

- Het slopen van 369 m² aan landschapsontsierende schuren aan de Welsummerweg 16 en 527 m² aan de Emmerweg 7;
- Een bestaand bedrijfsgebouw van 310 m² behouden en in gebruik nemen betreffende een nieuwe economische functie;
- Het herbouwen van 224 m² aan gebouwen;
- De bestaande woning herbouwen gezien de slechte bouwtechnische staat (zie bijlage 6);
- Een nieuwe woning realiseren.

4.2 Overheid

Belangrijke randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp vanuit wet- en regelgeving, beleid en het landschap zijn:

Provinciaal beleid Welsummerweg 16:

- Ontwikkelingen in het 'mixlandschap' dienen samen te gaan met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat hierbij voorop.
- De openheid van het gebied versterken;
- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en

Afbeelding 34. Groenstructuur Welsummerweg

beleefbaarder te worden gemaakt;

- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.
- Het behouden van de es als ruimtelijke eenheid;
- Het versterken van het contrast tussen de es, de flank, het beekdal en de vroegere heidevelden;
- Ontwikkeling kan op de flanken mits deze bijdragen aan de bebouwingsstructuur en het landschappelijk raamwerk versterken.

Provinciaal beleid Welsumerweg 16:

- Ontwikkelingen in het 'mixlandschap' dienen samen te gaan met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat hierbij voorop.
- Structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes versterken.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.

Gemeentelijk beleid Welsummerweg 16:

- Het versterken van steilranden met beplanting;
- Het aanleggen van erfbeplanting met eik, beuk, es, linde en kastanje;
- Het uitbreiden van wegbeplanting en houtwallen tot een samenhangende structuur;
- Dit versterkt tevens de biotoop voor bijvoorbeeld vleermuizen, dassen en andere dieren;
- Aanleg of herstel van Kerkepaden en boerenlandpaden als ommetje om Dalfsen of Oudleusen vergroot de mogelijkheden voor beleving van dit landschap door bewoners;
- Bestaande recreatiebedrijven zouden zich mogen ontwikkelen onder voorwaarde dat ook een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke versterking, bijvoorbeeld door het aanleggen van houtsingels, solitair en lanen. Uiteraard worden alleen gebiedseigen soorten toegepast zoals bijvoorbeeld eik, beuk, es, linde en esdoorn;
- Karakteristieke en historische bebouwing moet gekoesterd worden zoals boerderijen, bakhuisjes, authentieke kapschuren, hooimijten en dergelijke. Aandacht voor herstel;
- Door ecologisch bermbeheer langs zandwegen en akkerrandbeheer op de essen wordt de belevingswaarde maar ook ecologische waarde versterkt;
- In dit deelgebied zullen nieuwe locaties voor waterberging vlakvormig moeten zijn, gekoppeld aan structuur van het landschap. Goede plaatsen zijn gelegen tegen de oude hoogwatergrenzen van de Vecht (oude dijken en kades) die daardoor ook beter herkenbaar worden.

Gemeentelijk beleid Emmerweg 7:

- Afwisseling tussen houtwallen met onderbegroeiing, laanbeplanting, bosjes en solitaire

- bomen in weilanden geven het landschap veel variatie.
- Open agrarische gebieden worden afgewisseld.
- Bossen van Mataram en de Horte vormen biotoop voor das, bosvogels.
- Waterhuishouding is voorwaarde voor natte hooilanden maar ook voor ringslang, libellen,
- amfibieën.
- Afwisseling op korte termijn levert grote biodiversiteit in dit gebied op.
- Kansen voor agrotourisme, kleinschalige recreatie, verbrede landbouw

Rood voor rood-regeling:

- De te slopen oppervlakte aan landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen dient ten minste 850 m² te zijn;
- De inhoud van de nieuw te bouwen woning bedraagt maximaal 750 m³.

VAB-beleid:



- De hergebruikfunctie moet qua aard en omvang passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.
- De karakteristiek van de bebouwing en het erf dient in stand te blijven.
- De vervolgvacature mag geen achteruitgang betekenen voor natuur, landschap en milieu ten opzichte van het agrarisch bedrijf, maar bij voorkeur een verbetering.
- De verkeersaantrekkende mag slechts in beperkte mate toenemen (in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten) en de bestaande infrastructuur mag niet verzwakt worden.
- De activiteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing.

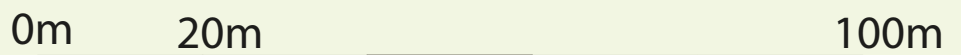
4.3 Overzicht

- Het hergebruik van de stenen schuur aan de noordzijde van het erf waardeert het Overzicht. Het voorstel tot het aanpassen van deze schuur met meer streekeigen materiaal draagt zeker bij aan de kwaliteit. Bij deze schuur kan een nieuwe woning worden gebouwd. Deze woning kan gericht worden met de voorzijde naar de Welsummerweg. Zo is zicht op de 'klant' die het erf oprijdt. Het onderbrengen van de opslag op het erf in deze schuur draagt zeer bij aan herstel van de ruimtelijke kwaliteit.
- De eikenrij aan de zijde van het erf en de es kan aangevuld worden met nieuwe eiken. Zo wordt de rand van de es versterkt. Een aanplant van hoogstamfruit, hagen, een singel, en enkele solitairen op het erf is passend. Door deze aanplant kan de nieuwe en de te behouden bebouwing worden ingepast. Zo blijft het erf een geheel. De populieren kunnen worden verwijderd.
- De boerderij en enkele bijgebouwen kunnen gesloopt worden.
- Enkele bijgebouwen kunnen hersteld worden waarna een duurzaam gebruik mogelijk wordt. De twee kleine kapschuurtjes onder de twee monumentale eiken en de schuur op het zijerf nabij de weg lenen zich hier voor. De gebouwen moeten zicht voegen in het lint aan de Welsummerweg.



Legenda

	Nieuwe woningen		Siertuin
	Te behouden schuur		Gazon/weide
	Her te bouwen schuren		Verharding
	Bestaande bomen (inheemse boomsoorten)		Grasland
	Nieuwe houtwal		Raster met eiken palen
	Nieuwe haag		Houten landhek
	Nieuwe solitaire bomen		
	Aanvullen bomenrij		
	Nieuwe boomgaard		



Afbeelding 35. Ontwerp erf Welsummerweg 16



5

ONTWERP

5.1 Ontwikkeling erf

Sloop, behoud en nieuwbouw

De ontwikkelingen op de locaties aan de Welsummerweg 16 en aan de Emmerweg 7 hebben een positieve invloed op de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Op het erf aan de Welsummerweg 16 wordt alle landschapontsierende bebouwing gesloopt. Gezien de cultuurhistorische en architectonische waarde van een aantal van grotendeels vervallen gebouwen wordt 224 m² herbouwd en in gebruik genomen als bijgebouwen. Dit oppervlak bij de bestaande her te bouwen woning is noodzakelijk voor de opslag van machines waarmee het omliggende land (8 hectare) en het erf worden onderhouden. De bijgebouwen dienen tevens als privéberging voor o.a. de auto's en gereedschap. De bijgebouwen worden door twee gezinnen gebruikt (de nieuwe woning kunt een inwoonsituatie).

Ter compensatie van de sloop mag één woningbouwkavel worden gerealiseerd, waardoor de ontwikkelingen financieel haalbaar worden. De woningbouwkavel wordt op het erf aan de Welsummerweg 16 te Daltsen gerealiseerd. Naast de bedrijfsbebouwing wordt ook de bestaande woning (met inwoning) vervangen door een nieuwe woning met bijgebouwen (herbouw) en blijft één bedrijfsgebouw (van 310 m²) behouden. Dit te behouden bedrijfsgebouw krijgt een vervolgfunctie en zal in de toekomst dienen als opslagruimte voor tweedehands bouwmaterialen, kozijnen en dakpannen, als opslagruimte voor machines waarmee omliggend land wordt onderhouden en als privéberging bij de nieuwe woning. De bestaande woning wordt vervangen omdat o.a. de staat van het gebouw dermate slecht is dat restauratie financieel onhaalbaar is.

De bouw van de nieuwe woning met bijgebouw (herbouw gesloopte boerderij) op het erf aan de Emmerweg is al gereed. De nieuwe woning staat op exact dezelfde locatie als de gesloopte boerderij.

5.2 Landschappelijke inrichting erf en omgeving

Bebouwing: erfensemble en kwaliteitsverbetering Welsummerweg 16

De nieuwe woning wordt gebouwd aan de rand van het erf, naast de te behouden schuur. Daarnaast wordt de vervallen woonboerderij vervangen door een nieuwe woning met bijgebouwen. De twee kapschuurtjes worden (als afbakening van het erf) op dezelfde plek



Afbeelding 36. Ontwerp erf Emmerweg 7

herbouwd, op het zijerf onder de twee eiken. Het bijgebouw aan de weg wordt midden op het erf herbouwd. Van alle te behouden bebouwing wordt de esthetische kwaliteit verbeterd. In bijlage 2 is het ontwerp van de bebouwing van het erf aan de Welsummerweg 16 te Dalfsen opgenomen.

Erfbeplanting Welsummerweg 16

Het voorerf is traditioneel ingericht met een siertuin bestaande uit een gazon met borders, een conifeer, een nutstuin en enkele vruchtbomen. Het erf is vrij open. Grote bomen en hagen ontbreken aan deze zijde. Aan de zuidzijde en aan de rand van de es staan enkele markante eiken. Het elektriciteitshuisje is ingebed in een erfbosje. Aan de noordzijde staan populieren en enkele eiken. Eén van de eiken verkeert in slechte staat.

De huidige erfbeplanting past niet bij de ontwikkeling. In de nieuwe situatie worden er op het erf hoogstamfruitbomen aangeplant. Deze komen tussen de twee huizen in te staan, aan de kant van de weg. Daarnaast komen er op het erf nieuwe solitaire kastanjes of lindes. In de hoek van het erf aan de noord- en westkant wordt een nieuwe beukenhaag aangeplant. Verder worden de open plekken in de bomenrij aan de zuidzijde van het erf aangevuld met eiken om dit lint te versterken.

Bebouwing: erfensemble en kwaliteitsverbetering Emmerweg 7

Het nieuwe bijgebouw ligt achter de rooilijn van het woning (op de locatie van de gesloopte boerderij). De nieuwe woning vormt het hoofgebouw. Het nieuwe bijgebouw op het getransformeerde erf en is ten opzichte van de woning duidelijk onderschikt. Het nieuwe bijgebouw ligt parallel aan de nieuwe woning. Beide bouwwerken hebben dezelfde nokrichting. De nieuwe woning en bijgebouw hebben een moderne vormgeving, maar refereren qua vorm en locatie op het erf aan een vroegere en traditionele erf.

Erfbeplanting Emmerweg 7

Het vernieuwde erf is sober ingericht. Minimale siertuin, een enkele haag (meidoorn) en veel (natuurlijk) gras. Een aantal bomen zijn behouden. Een nieuwe boom (linde) bij de entree en een boom op een hoekpunt van het erf (walnoot), geeft het nieuwe erf extra karakter. Voor de woning zijn een aantal hoogstam fruitbomen ingepast. De bestaande houtsingel (inheemse boom en struiksoorten) wordt doorgezet aan de oostzijde van het erf. Het geeft de nieuwe bebouwing rugdekking en een singel verhoogt de ecologische waarde in het gebied. Even als de aanleg van een nieuwe natuurlijke vijver op het erf. In verband met een nieuwe eigendomssituatie en privacy is het doorgaande zandweg iets naar het noorden verlegd. Het bestaande deel van deze weg, vanaf de Emmerweg naar het erf, wordt begeleid met een meidoornhaag. Kortom het erf is evenals de nieuwe bebouwing modern en sober vormgegeven, maar met een knipoog naar het traditionele erf uit het verleden. Als extra ruimtelijke investering is een noordelijke kavelgrens beplant met een nieuwe zomereikenrij. Daarnaast is midden in het grasland een beeldbepalende boom (linde) geplaatst.





6

BEPLANTINGSPLAN

Het inrichtingsontwerp die beschreven is in het voorgaande hoofdstuk, is in dit hoofdstuk verder uitgewerkt in een beplantingsplan. Op de afbeelding 35 en 36 op pagina 40 en 42 staat het ontwerp met daarop de verschillende beplantingselementen aangegeven. Hieronder wordt per element kort toegelicht wat op de kaart is aangeduid. In de tabellen op pagina 44 en 45 worden de beplantingselementen opgesomd, met daarbij de te verrichten werkzaamheden, eenheden en kosten.

6.1 Beplantingsplan Welsummerweg 16

1. Houtwal

Aan de noordzijde van het perceel wordt een houtwal aangeplant met bosplantsoen. Deze houtwal is circa vijf meter breed. Hieromheen komt een zoomvegetatie van kruidachtige beplanting. Er worden natuurlijke plantsoorten aangeplant, zoals de bomen: zomereik, winterlinde, beuk en ruwe berk. De struiken kunnen bestaan uit: vuilboom, lijsterbes, bergvlier en hazelaar.

2. Solitaires

Op het erf worden meerdere solitaire bomen aangeplant. Dit worden soorten als winterlinde of kastanje om de karakteristieke erfstructuur te versterken.

3. Boomgaard

Voor de boomgaard worden streekeigen hoogstamfruitbomen gekozen. Deze dragen bij aan het cultuurhistorische karakter van het erf. Daarnaast zijn deze soorten beter bestand tegen de plaatselijke omstandigheden. De soorten die aangeplant worden zijn peren en walnoten.

4. Haag

De hagen op het erf bestaan uit beuk. Dit is een soort die van nature in deze omgeving voorkomt en ook veelal in deze omgeving als haag wordt gebruikt en zo een eenduidig beeld geeft.



5. Bomenrij

Aan de zuidzijde van het erf loopt een doorbroken bomenrij. Deze bomenrij wordt weer dicht gemaakt door de aanplant van zomereiken.

6. Siertuin

In de siertuin bij de twee nieuwe woningen worden enkele sierheesters aangeplant.

6.1 Beplantingsplan Emmerweg 7

1. Houtsingel

Aan de oostzijde van het perceel wordt een houtsingel aangeplant met bosplantsoen. Deze singel is circa vijf meter breed. Hieromheen komt een zoomvegetatie van kruidachtige beplanting. Er worden natuurlijke plantsoorten aangeplant, zoals de bomen: zomereik en ruwe berk. De struiken kunnen bestaan uit: vuilboom, lijsterbes, geoorde wilg, grauwe wilg, krent, kamperfoelie en zachte berk.

2. Solitaires

Op het erf worden meerdere solitaire bomen aangeplant. Dit worden soorten als winterlinde en walnoot om de karakteristieke erfstructuur te versterken.

3. Boomgaard

Voor de boomgaard worden streekeigen hoogstamfruitbomen gekozen. Deze dragen bij aan het cultuurhistorische karakter van het erf. Daarnaast zijn deze soorten beter bestand tegen de plaatselijke omstandigheden.

4. Haag

De hagen op het erf bestaan uit meidoorn. Dit is een soort die van nature in deze omgeving voorkomt en ook veelal in deze omgeving als haag wordt gebruikt en zo een eenduidig beeld geeft.

5. Vijver

Op het voorerf is op een lage plek een natuurlijke vijver ingepast. De kleine natuurlijke vijver heeft niet alleen sierwaarde voor de nieuwe bewoners, maar verhoogd door de flauwe oevers de ecologische kwaliteit in het gebied aanzienlijk.

6. Siertuin

In de siertuin ligt direct naast de nieuwe woning en bijgebouw. De siertuinen zijn minimaal qua oppervlak en inrichting.

Groenelement	Werkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal prijs
				aaname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen
1. Houtwal					
	Leveren en aanplanten bosplantsoen (3 planten per 2 m2)	235	stuks	€ 2,25	€ 530
	Leveren en inzaaien zoomvegetatie 1 meter rondom	159	m2	€ 1,00	€ 159
2. Solitaire					
	Leveren winterlinde, maat 16-18	3	stuks	€ 103,00	€ 309
	Leveren kastanje, maat 12-14	3	stuks	€ 49,50	€ 149
	Planten solitaire bomen incl. grondverbetering plantgat	6	stuks	€ 40,00	€ 240
3. Boomgaard					
	Leveren fruitbomen, hoogstam	4	stuks	€ 10,80	€ 43
	Leveren fruitbomen, walnoot maat 12-14	3	stuks	€ 91,00	€ 273
	Planten fruitbomen incl. grondverbetering plantgat	7	stuks	€ 5,00	€ 35
4. Haag					
	Toepassen grondverbetering	200	m1	€ 12,00	€ 2.400
	Leveren en aanplanten nieuwe hagen, beuk maat 80-100	200	m1	€ 1,80	€ 360
	Aanplanten van hagen, 2 rijig 6 st. per meter	200	m1	€ 9,50	€ 1.900
5. Bomenrij					
	Leveren zomereiken, maat 10-12	16	stuks	€ 34,00	€ 544
	Aanplanten van zomereiken, incl. grondverbetering	16	stuks	€ 40,00	€ 640
				Subtotaal	€ 7.582

Onvolledigheidstoelag	%	5	€	490
Uitvoeringskosten	%	4	€	390
Algemene kosten	%	4	€	390
Winst & risico	%	5	€	490
			Subtotaal	€ 9.342

BTW	%	21	€	1.962
			Totaal	€ 11.303

Groenelement	Werzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal prijs
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen
1. Houtwal					
	Leveren en aanplanten bosplantsoen (3 planten per 2 m2)	750	stuks	€ 2,25	€ 1.690
	Leveren en inzaaien zoomvegetatie 1 meter rondom	210	m2	€ 1,00	€ 210
2. Solitairen					
	Leveren winterlinde, maat 16-18	2	stuks	€ 103,00	€ 206
	Leveren walhooft, maat 12-14	1	stuks	€ 49,50	€ 50
	Leveren zomereiken (rij en solitair), maat 12-14	11	stuks	€ 49,00	€ 539
	Planten solitaire bomen incl. grondverbetering plantgat	14	stuks	€ 40,00	€ 560
3. Boomgaard					
	Leveren fruitbomen, hoogstam	6	stuks	€ 10,80	€ 65
	Planten fruitbomen incl. grondverbetering plantgat	6	stuks	€ 5,00	€ 30
4. Haag					
	Toepassen grondverbetering	195	m1	€ 12,00	€ 2.340
	Leveren en aanplanten nieuwe hagen, meidoorn maat 80-100	195	m1	€ 1,80	€ 351
	Aanplanten van hagen, 2 rijig 6 st. per meter	195	m1	€ 9,50	€ 1.853
5. Vijver					
	Graven en aanleggen kleine natuurlijke vijver met flauwe oevers	1	stuks	€ 500,00	€ 500
				Subtotaal	€ 7.854

Onvolledigheidstoelag	%	5	€	490
Uitvoeringskosten	%	4	€	390
Algemene kosten	%	4	€	390
Winst & risico	%	5	€	490
			Subtotaal	€ 9.614

BTW	%	21	€	2.019
			Totaal	€ 11.633

Afbeelding 39. Tabel kostenoverzicht beplanting Emmerweg 7 Dalfsen



7

FINANCIËLE ONDERBOUWING

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

7.1 Sloopkosten

In de provinciale Rood voor Rood-regeling werd een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mag de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten te dekken en alle verhardingen te verwijderen. Gerekend met deze standaardwaarde, zijn de sloopkosten aan de Welsummerweg 16 € 9.225,- en aan de Emmerweg 7 € 13.175,- (gezaamenlijk € 22.400,-).

7.2 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

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

In bijlage 3 zijn taxaties toegevoegd van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen op de twee projectlocaties. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing aan de Welsummerweg 16 en de Emmerweg 7 bedragen respectievelijk € 39.000,- en € 10.088,- . Dertig procent van het totaalbedrag, € 14.726,-, hoeft niet geïnvesteerd te worden.

7.3 Investerings ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Allereerst aan de inrichting van de erven. Deze kosten voor de landschappelijke inrichting bedragen € 11.303,- op de locatie aan de Welsummerweg 16 en € 11.633,- (zie hoofdstuk 6) op de locatie aan de Emmerweg 7.

Volgens het Rood voor Rood-beleid mogen de beplantingskosten tot maximaal € 2,50 maal de oppervlakte van het plangebied worden opgedragen in het Rood voor Rood-project. Het plangebied aan de Welsummerweg 16 is 8.000 m² groot. Dit betekent dat hier maximaal € 20.000,- aan beplantingskosten mag worden opgedragen. Het te investeren bedrag van € 11.303,- blijft hier ruim binnen. Aan de Emmerweg 7 is het plangebied 5.200 m² groot. Dit betekent dat hier maximaal € 13.000,- aan beplantingskosten mag worden opgedragen. Het te investeren bedrag van € 11.303,- blijft hier ook binnen.

Op de nieuwbouwlocatie wordt de esthetische kwaliteit van de te behouden karakteristieke bebouwing verbeterd. Deze kosten van in totaal € 168.135,- (zie bijlage 4) mogen voor 50% worden opgedragen in het Rood voor Rood-project (€ 84.068,-).

Daarnaast wordt/is er op beide locatie asbest verwijderd. Hiertoe zijn diverse offertes opgevraagd (zie bijlage 5). Uitgaande van de laagste bedragen in deze offerte bedragen de asbestverwijderingskosten aan de Welsummerweg 16 (€ 27.067,-) en de Emmerweg 7 (€ 11.495,-) in totaal € 38.562,-.

Tot slot zijn er advieskosten gemaakt die tot een maximum van € 25.000,- mogen worden meegenomen in het Rood voor Rood-traject. In dit geval zijn er o.a. kosten gemaakt ten behoeve van advies door Eelerwoude (twee locaties), kosten voor het opstellen van de taxatierapporten, kosten voor het advies van het Oversticht en architectkosten betreffende de te behouden gebouwen. Deze kosten bedragen in totaal meer dan de € 25.000,- die mag worden meegenomen als investering in ruimtelijke kwaliteit.

In de tabel hieronder zijn de totale kosten ten behoeve van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit weergegeven. De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Inrichtingskosten Welsummerweg 16	€ 11.303,-	
Inrichtingskosten Emmerweg 7	€ 11.633,-	
Asbestverwijderingskosten	€ 38.562,-	
Kosten verbetering esthetische kwaliteit gebouwen	€ 84.068,-	
Advieskosten	€ 25.000,-	+
Totaal	€170.566,-	

7.4 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwkavel. Voor de waarde van de woningbouwkavel wordt het standaardbedrag van € 200.000,- aangehouden. De kosten voor het bouwrijp maken van de bouwkavel bedragen daarbij € 15.000,- en de waarde van de ondergrond van de kavel (1.000 m²) bedraagt € 15.000,- (agrarisch bouwperceel).

Getaxeerde waarde bouwkavel	€ 200.000,-	
Bouwrijp maken bouwkavel	€ 15.000,-	
Waarde ondergrond bouwkavel	€ 15.000,-	-
Waarde bouwbest. bouwkavel	€ 170.000,-	

De waardestijging van de locatie van de woningbouwkavel bedraagt daarmee € 170.000,- . Deze waardestijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

7.5 Conclusie

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

Waarde bouwbestemming bouw- kavel	€ 170.000,-	
Standaard sloopkosten	€ 22.400,-	
30% gecorrigeerde vervangings- waarde	€ 14.726,-	-
Investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 132.874,-	

In dit geval wordt € 170.566,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Het totaalbedrag aan daadwerkelijke investeringen in de ruimtelijke kwaliteit is daarmee € 37.692,- hoger dan de opbrengsten van de bouwbestemming.



BIJLAGEN

Bijlage 1: Beschrijving bedrijfsactiviteiten G. Holsappel

Bijlage 2: Tekeningen bebouwing

Bijlage 3: Taxaties gecorrigeerde vervangingswaarde

Bijlage 4: Offertes verbeteringen schuren

Bijlage 5: Astbest verwijderingsoffertes

Bijlage 6: Taxatie bouwkaavel

Bijlage 7: Bouwtechnisch rapport Welsummerweg



Beschrijving bedrijfsactiviteiten aan de Welsummerweg 16 te Dalfsen

Definitief

Opdrachtgever:

De heer G. Holsappel
Luukmanserf 38
7722 AC DALFSEN

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Brink 4a
7981 BZ Diever
T (0521) 32 44 00
F (0521) 32 44 01
E noord@eelerwoude.nl
I www.eelerwoude.nl

Project nr. 4763

<i>Opgesteld door</i>	<i>Datum</i>
Mark Elshof	3-11-2011



Inleiding

De heer G. Holsappel ontplooit reeds enkele jaren kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan de Welsummerweg 16 te Dalfsen (zie onderstaande luchtfoto). Het gaat hierbij om de handel in tweedehands bouwmaterialen, kozijnen en dakpannen. Deze bedrijfsactiviteiten betreffen nevenactiviteiten. De heer Holsappel werkt daarnaast bij een aannemer (hoofdkomen). Voor de opslag van de tweedehands bouwmaterialen, kozijnen en dakpannen maakt de heer Holsappel momenteel gebruik van de bedrijfsgebouwen op het erf aan de Welsummerweg 16 te Dalfsen. Ook vindt de opslag nu nog voor een gedeelte buiten plaats.



Afbeelding 1: Luchtfoto erf Welsummerweg 16 te Dalfsen (bron: google earth).

Het erf betreft een voormalig agrarisch erf. De agrarische activiteiten zijn inmiddels gestaakt. Het plan is nu om een aantal landschapontsiende bedrijfsgebouwen te slopen (in combinatie met sloop van bedrijfsgebouwen op een ander erf) en het erf landschappelijk in te passen, in ruil voor de bouw van woning. Deze voorgenomen ontwikkeling past in het Rood voor Rood-beleid van de gemeente Dalfsen. Daarbij is het plan om een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw (het gebouw aan de noordzijde van het erf) te behouden (zie afbeelding 2). Dit gebouw zal dienen als opslagruimte voor de bedrijfsactiviteiten van de heer G. Holsappel. Het voormalige agrarische bedrijfsgebouw van 310 m²

krijgt daarmee een nieuwe economische vervolgfunctie, die past in het 'Beleidskader VAB Dalfsen'.

Huidige situatie

De heer Holsappel handelt in tweedehands bouwmaterialen, kozijnen en dakpannen. Deze handel gaat met name via de telefoon en via de e-mail. De heer Holsappel maakt nauwelijks tot geen reclame voor zijn bedrijfsactiviteiten, maar wordt vooral benaderd door 'mond-op-mond reclame'. Het erf aan de Welsummerweg 16 te Dalfsen dient vooral als opslagruimte. De tweedehands bouwmaterialen, kozijnen en dakpannen worden opgeslagen in de bedrijfsgebouwen en er vindt deels buitenopslag plaats. Er komen weinig klanten op het erf. In de praktijk wordt de heer Holsappel gebeld of gemaïld door klanten en meestal levert de heer Holsappel de gevraagde materialen/dakpannen vervolgens bij de klanten thuis af. In enkele gevallen komen klanten eerst op het erf aan de Welsummerweg 16 Dalfsen kijken, maar meestal laat de heer Holsappel de bouwmaterialen, kozijnen en dakpannen bij de klanten thuis zien (of eerst via de e-mail). De verkeersbewegingen die de bedrijfsactiviteiten met zich meebrengen zijn beperkt. Het gaat om 4 a 5 verkeersbewegingen per week, waarvan een gedeelte om bevoorrading gaat.



Afbeelding 2: Overzichtskaart met daarop aangegeven welke gebouwen behouden blijven, welke worden verplaatst, welke worden vervangen en welke worden gesloopt.



Toekomstige situatie

Het plan is om nog maar één voormalig agrarisch bedrijfsgebouw op het erf aan de Welsummerweg te gebruiken voor de bedrijfsactiviteiten. Dit bedrijfsgebouw (het gebouw van 310 m² aan de noordkant van het erf) wordt daarbij deels opgeknapt door het dak te vervangen. In de toekomstige situatie zal geen buitenopslag meer nodig zijn, maar kunnen alle bouwmaterialen en dakpannen in dit bedrijfsgebouw worden opgeslagen. De heer Holsappel heeft geen plannen om de bedrijfsactiviteiten in de toekomst uit te breiden. Wel wil hij in de toekomst eventueel als zzp-er aan de slag te gaan (in de bouw). Hiervoor kan hij de werkplaats die nu nog in de te behouden schuur zit, in de toekomst in gebruik gaan nemen. Verder zal dit werk als zzp-er geen extra verkeersbewegingen met zich meebrengen. Het bedrijfsgebouw zal dan dienen als opslagplaats met een werkplaats en als vertrekbasis naar klussen op locatie.

Het plan maakt onderdeel uit van een ontwikkelingsplan van het hele erf aan de Welsummerweg 16 te Dalfsen. Hiervoor is al een schetsplan opgesteld (zie afbeelding 3). Deze schets wordt nog uitgewerkt in een gedetailleerd erfinrichtingsplan. In dit erfinrichtingsplan zal rekening worden gehouden met één parkeerplaats voor klanten en één bevoorradingsplek (aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw). Overigens heeft de ervenconsulent van het Oversticht in haar advies van 14 maart 2011 aangegeven, dat het bedrijfsgebouw niet landschapontsierend is en in aanmerking komt voor een transformatie.

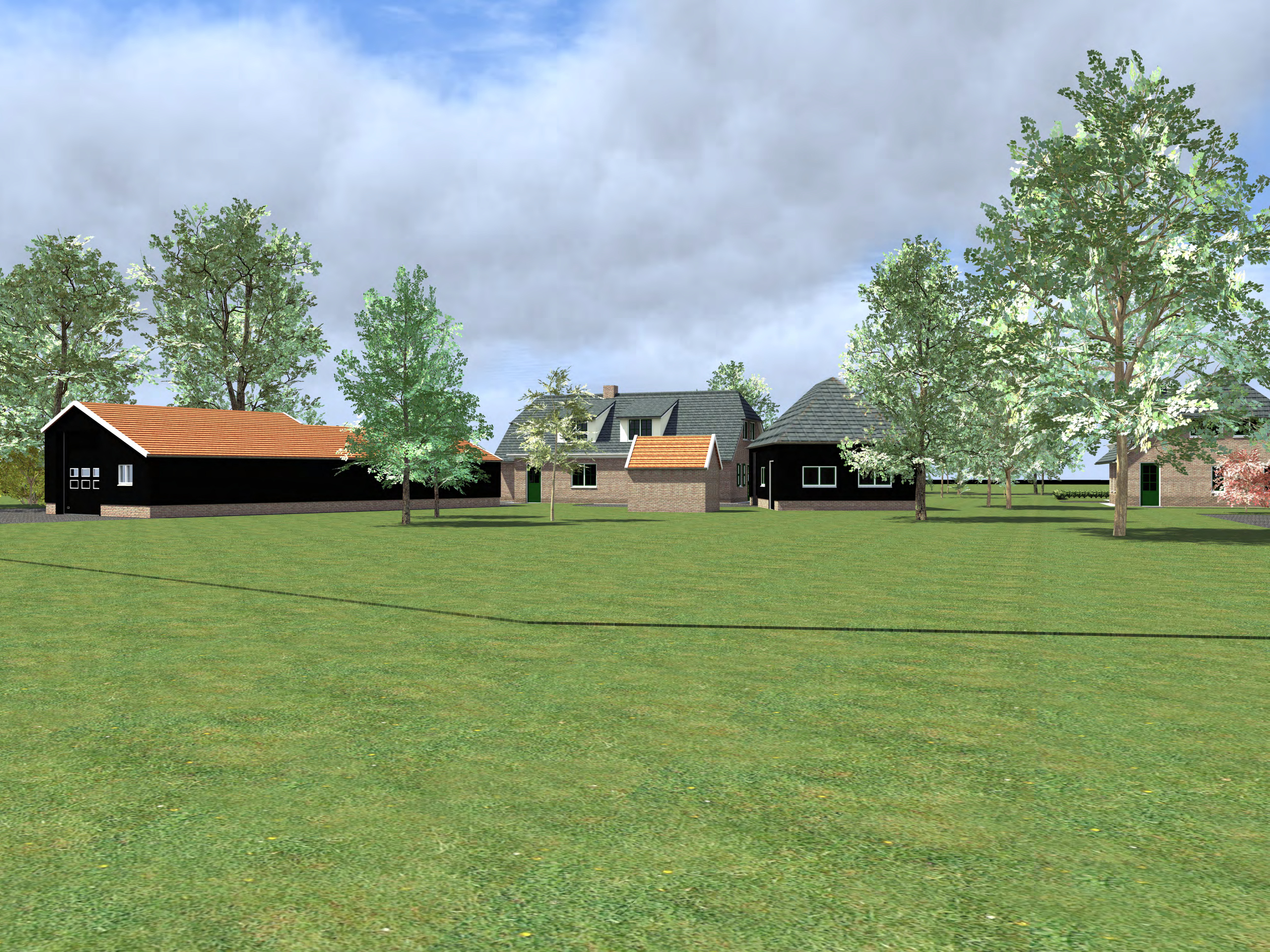


Afbeelding 3: Schets toekomstige situatie erf Welsummerweg 16 te Dalfsen.

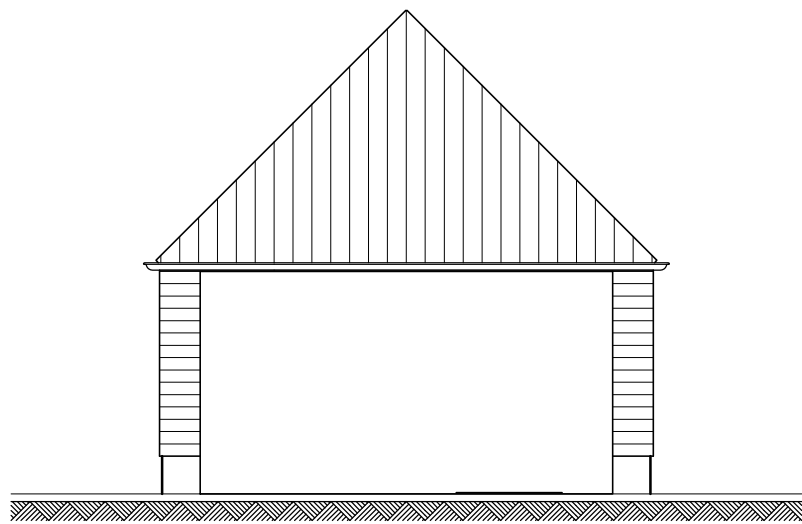




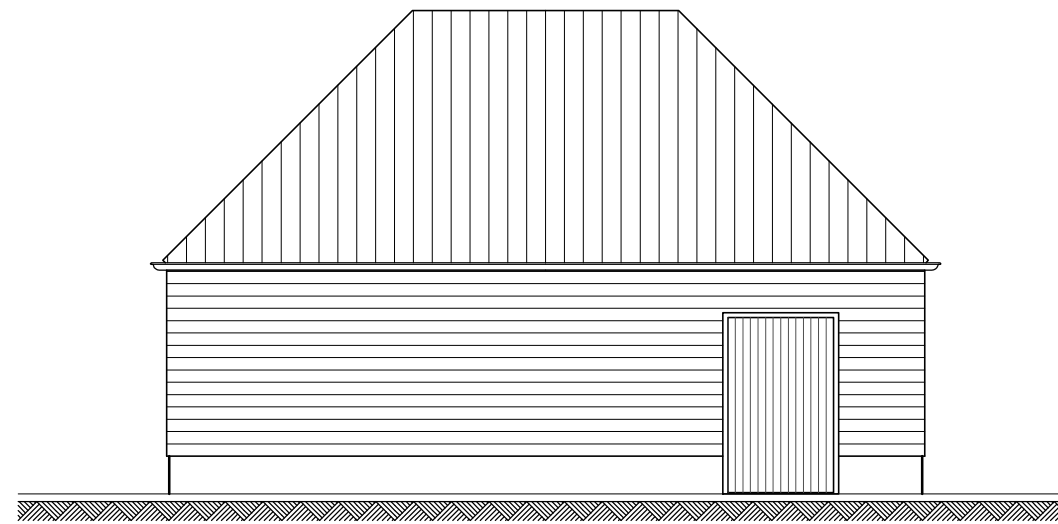




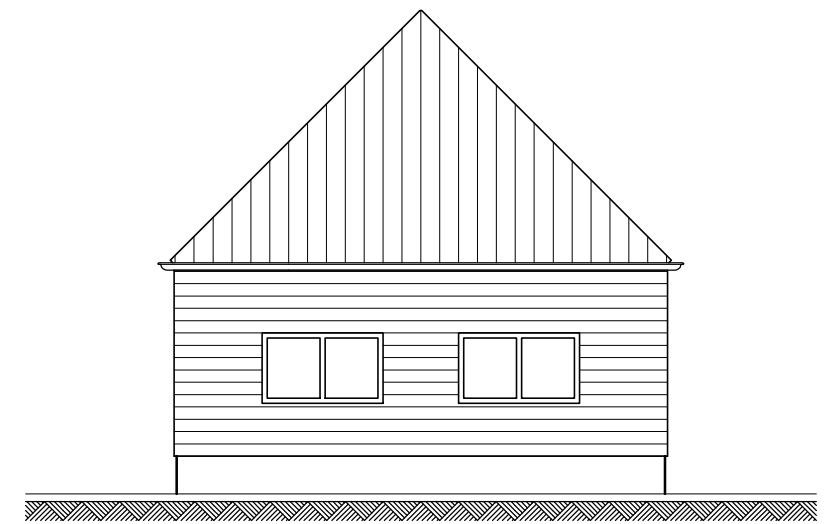




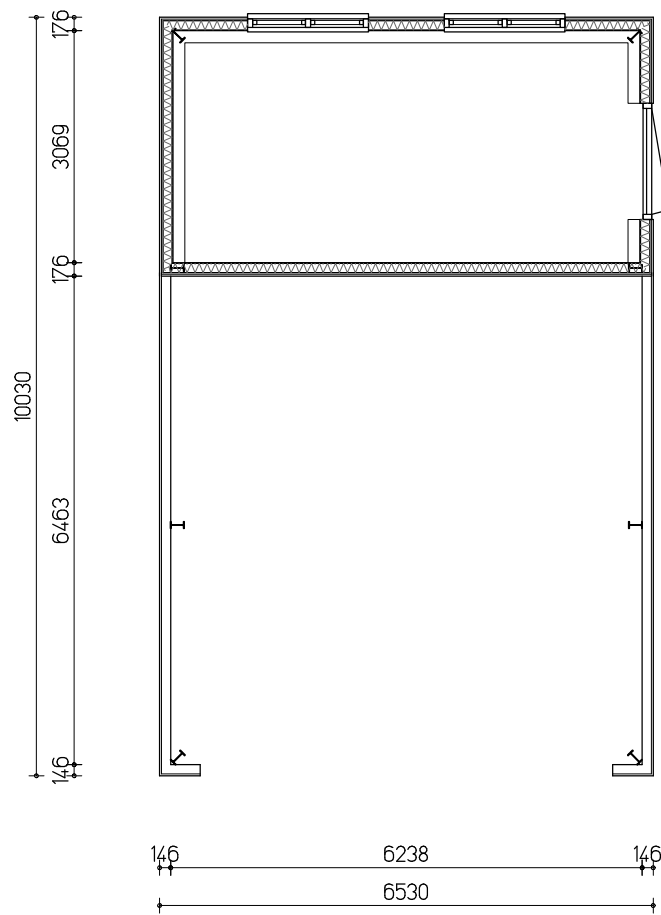
VOORGEVEL



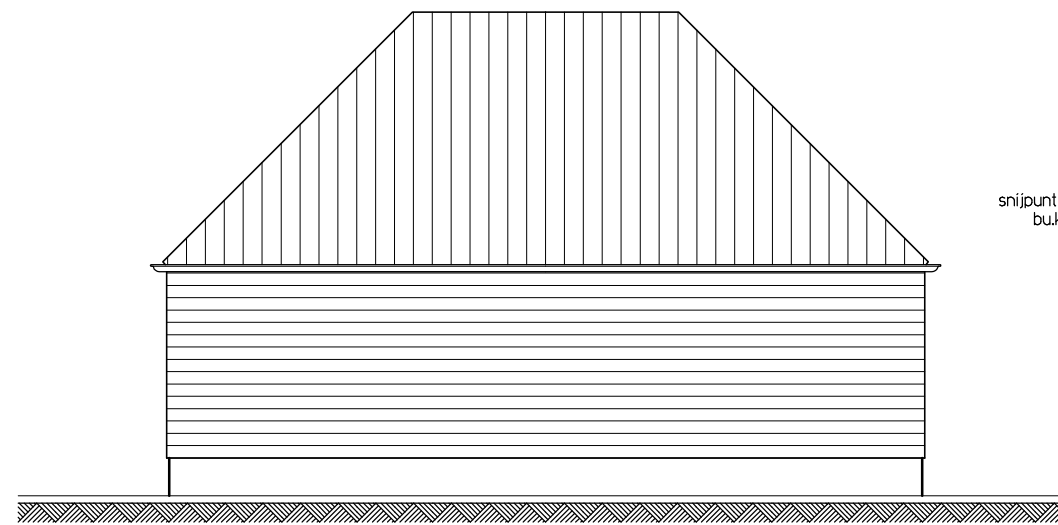
RECHTER GEVEL



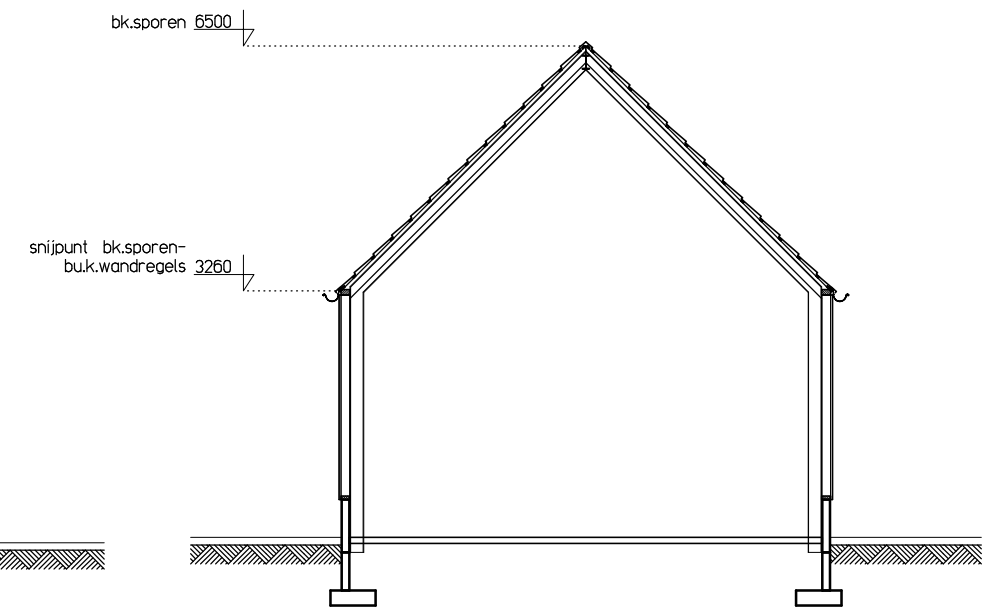
ACHTERGEVEL



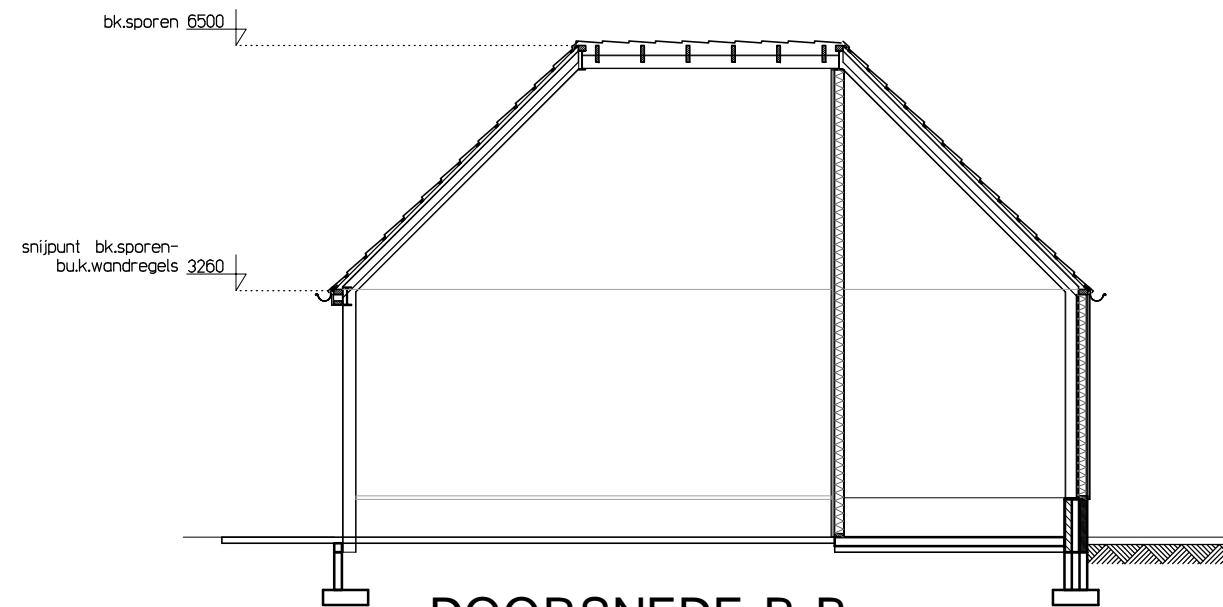
PLATTEGROND



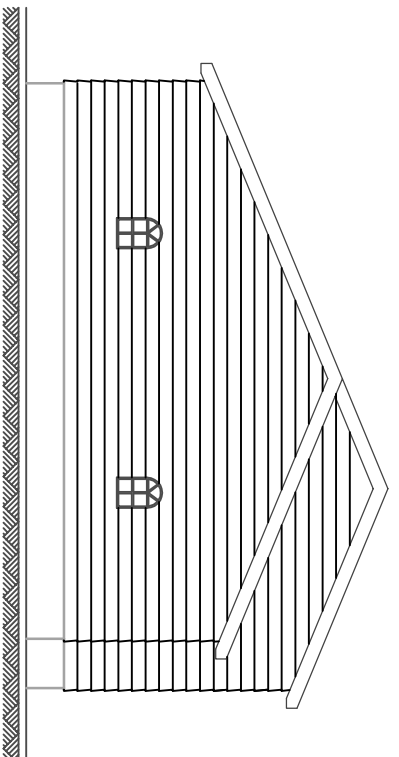
RECHTER GEVEL



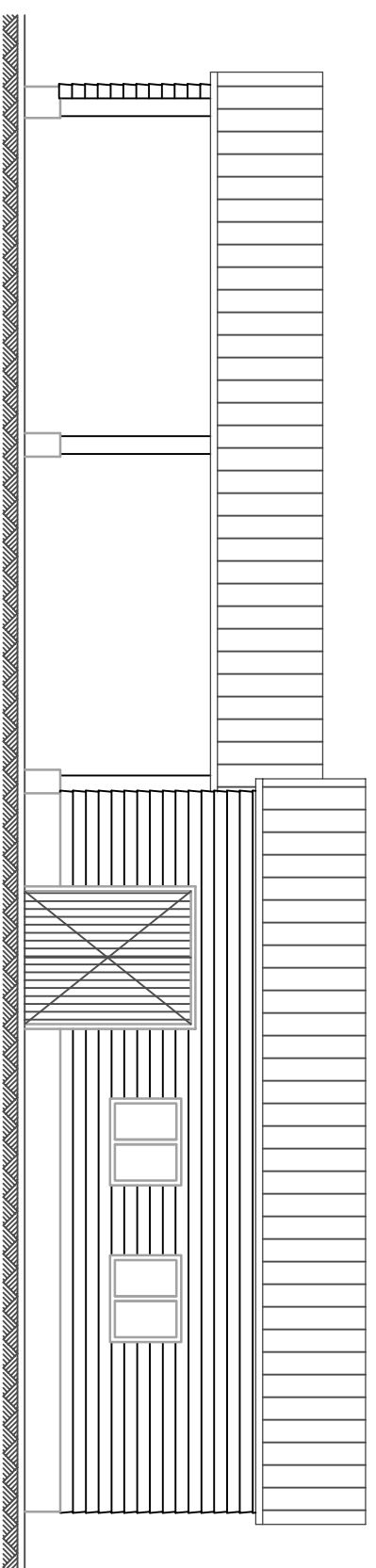
DOORSNEDE A-A



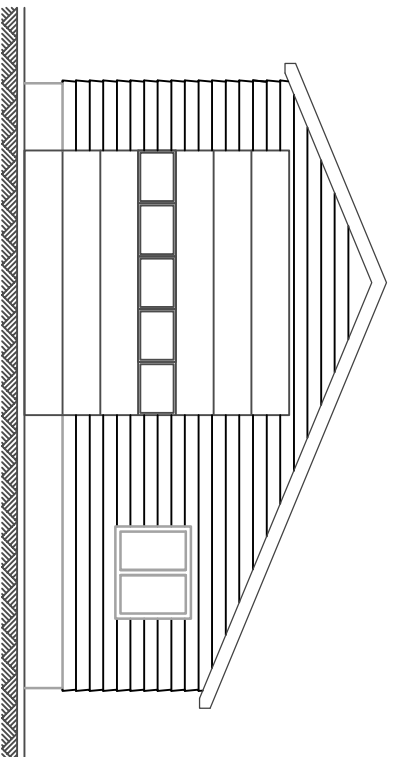
DOORSNEDE B-B



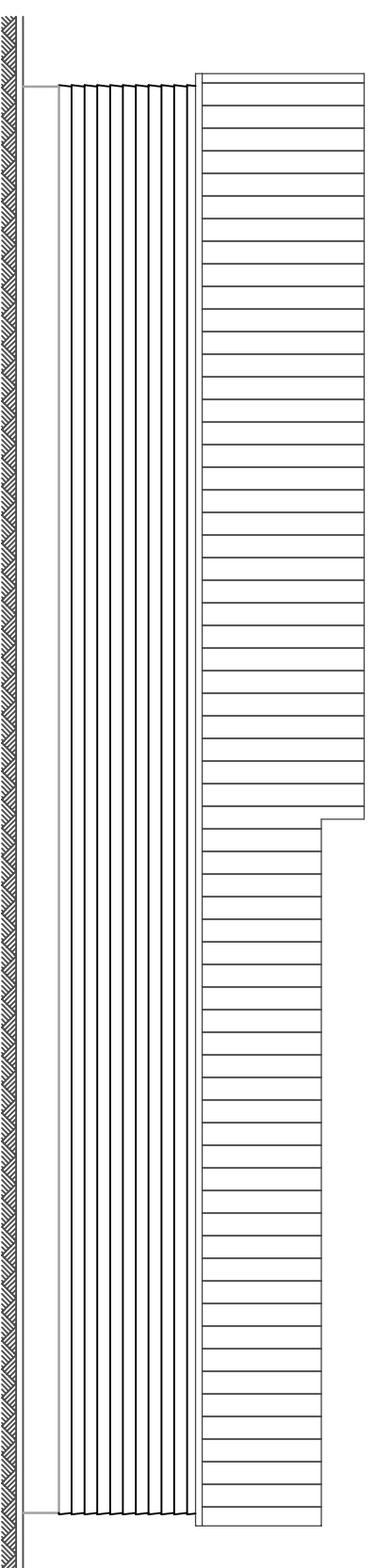
VOORGEVEL



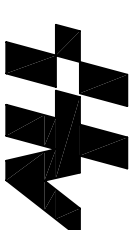
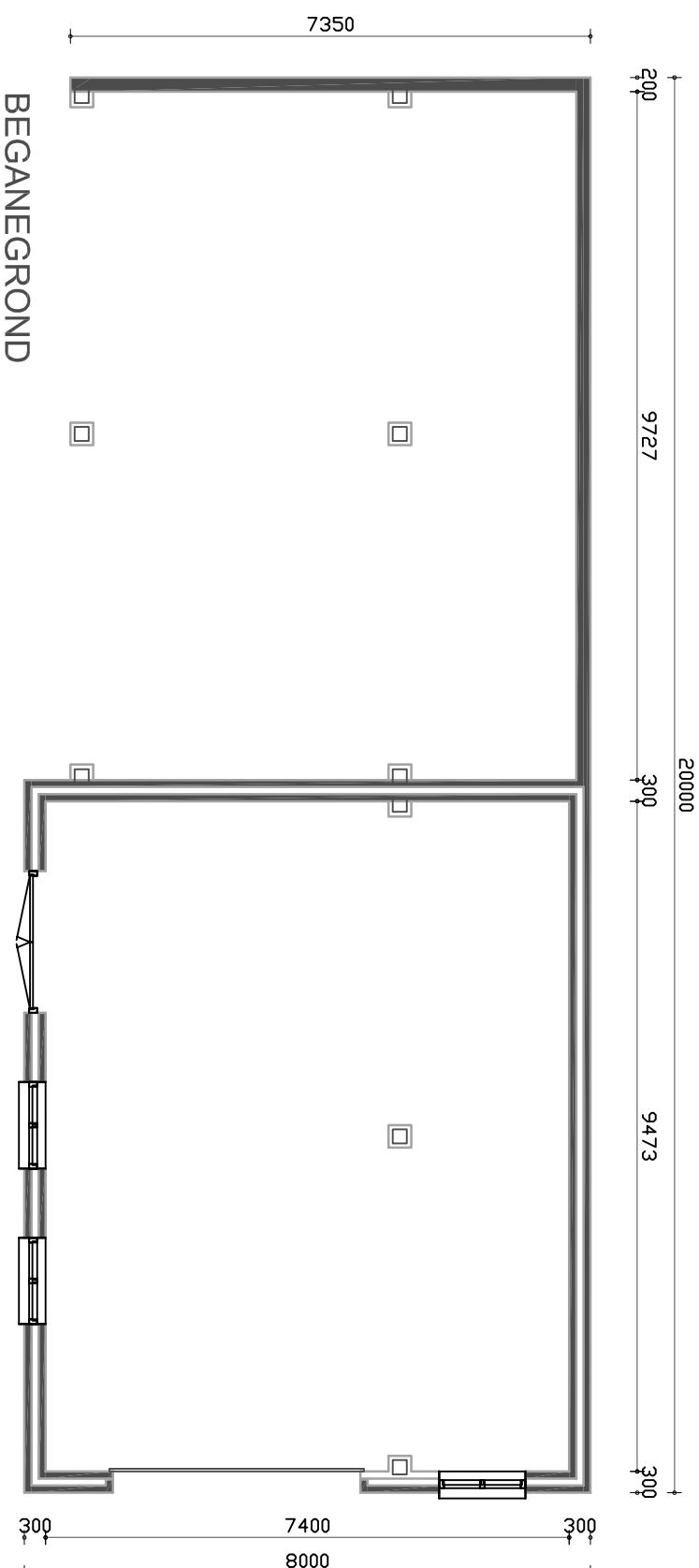
RECHTERGEVEL



ACHTERGEVEL



LINKERGEVEL



H.V. Bouwontwikkeling

Löberingmaat 5f 7942 JD Meppel tel.: 0522-261572 fax: 0522-240460



Agrarische Makelaardij
J.W. Kloosterboer

Velsdijk 2b
8124 PP Wesepe
T 0570 - 531950
F 0570 - 532200
E johankloosterboer@wanadoo.nl
I www.makelaardijkloosterboer.nl
Rabobanknr.: 37.77.58.051
K.v.K.nr.: 38017273
BTWnr.: NL 0761.39.141B01

TAXATIERAPPORT

Bedrijfsgebouwen
Emmerweg 7
7722 LH Dalfsen



LMV

Lid agrarische sectie LMV

Taxatierapport: Emmerweg 7

Pagina 1 van 7

Paraaf:

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

Inhoudsopgave

1	Opdrachtomschrijving.....	3
1.1	Opdrachtgever	3
1.2	Deskundige	3
1.3	Doel van de taxatie	3
1.4	Taxatiegrondslag.....	3
1.5	Opname en peildatum.....	3
2	Objectomschrijving	4
2.1	Getaxeerde objecten.....	4
2.2	Ligging	4
2.3	Kadastrale gegevens	4
2.4	Eigenaar.....	4
2.5	Gebruiker	4
2.6	Vergunningen / rechten.....	4
3	Uitgangspunten en overwegingen met betrekking tot de waarde vaststelling	5
4	Omschrijving getaxeerde objecten	6
4.1	Gebouw 1: Jongveestal/berging.....	6
4.2	Gebouw 2: Stal/berging.....	6
4.3	Gebouw 3: Jongveestal/kippenhok	6
4.4	Gebouw 4: Jongveestal/machineberging	7
4.5	Gebouw 5: Machineberging/werkplaats	7
5	Waardering getaxeerde objecten	<u>7</u>

Bijlage: Kadastrale gegevens

1 Opdrachtomschrijving

1.1 Opdrachtgever

Op verzoek van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7472 DB Goor heeft ondergetekende deskundige de opstallen, staande Emmerweg 7, 7722 LH Dalfsen, opgenomen en gewaardeerd in het kader van de zogenaamde "Rood voor Rood" (RVR) regeling.

1.2 Deskundige

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

1.3 Doel van de taxatie

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

1.4 Taxatiegrondslag

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

1.5 Opname en peildatum

Peildatum is gelijk aan het moment van opname, 19 november 2008.

2 Objectomschrijving

2.1 *Getaxeerde objecten*

Diverse voormalige stallen overwegend zonder stalinrichting en bergingen .

2.2 *Ligging*

Emmerweg 7, 7722 LH Dalfsen

2.3 *Kadastrale gegevens*

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlak
Dalfsen	Y	146	9.42.20

2.4 *Eigenaar*

De heren G.W.K van Dedem, A. van Dedem en mevrouw G.A. van Dedem

2.5 *Gebruiker*

Niet in gebruik

2.6 *Vergunningen / rechten*

Niet van toepassing



3 Uitgangspunten en overwegingen met betrekking tot de waarde vaststelling

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

4 Omschrijving getaxeerde objecten

4.1 *Gebouw 1: Jongveestal/berging*

- Bouwjaar: voor 1975
- Oppervlakte: 26 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit hout met blikken golfplaten en pannen als dakbedekking.
- In gebruik als berging.
- Vervangingswaarde : stal € 70,-- per m².
- Staat van onderhoud is slecht.



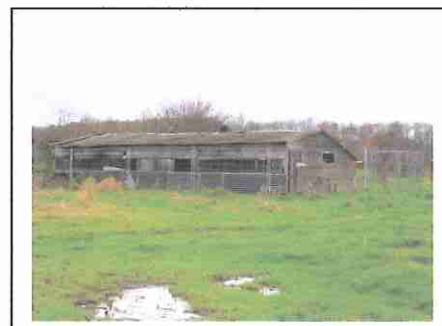
4.2 *Gebouw 2: Stal/berging*

- Bouwjaar: voor 1975
- Oppervlakte: 30 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit hout met asbestcement /blikken golfplaten als dakbedekking. Gedeeltelijk betonvloer.
- Niet in gebruik, geen inrichting aanwezig.
- Vervangingswaarde: stal € 70,-- per m².
- De staat van onderhoud is slecht.



4.3 *Gebouw 3: Jongveestal/kippenhok*

- Bouwjaar: voor 1975
- Oppervlakte: 127 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit hout met houten spanten met asbestcement/blikken golfplaten als dakbedekking. Gedeeltelijk betonvloer.
- In gebruik als berging, geen inrichting meer aanwezig.
- Vervangingswaarde: stal € 70,-- per m².
- De staat van onderhoud is slecht.



4.4 **Gebouw 4: Jongveestal/ machineberging**

- Bouwjaar: voor 1975
- Oppervlakte: 182 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit houten wanden met houten spanten en een asbestcement/blikken golfplaten dak.
- In gebruik als berging, geen inrichting meer aanwezig.
- Vervangingswaarde: € 80,-- per m².
- De staat van onderhoud is slecht.



4.5 **Gebouw 5: Machineberging/werkplaats en voeropslag**

- Bouwjaar: voor 1975
- Oppervlakte: 162 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit houten/golfplaten wanden met een blikken golfplaten dak. Er is gedeeltelijk een betonvloer aanwezig.
- Vervangingswaarde: € 70,-- per m².
- De staat van onderhoud is slecht.
- Bijzonderheden; dit gebouw is reeds gesloopt en de waarde is een indicatieve waarde bepaald op basis van de tekening van de Hinderwet vergunning goedgekeurd bij besluit B &W Dalfsen 03.03 1992.



Waardering getaxeerde objecten


5.1 **Bedrijfsgebouwen**

Bedrijfsgebouw	Opper vlakte m²	Inhoud m³	Gecorrigeerde Vervangingswaarde €
1 Jongveestal/berging	26		455,--
2 Geitenstal/berging	30		525,--
3 Jongveestal/kippenhok	127		2.223,--
4 Jongveestal/machineb	182		4.050,--
5 Machineberging	162		2.835,--
Totaal	527		10.088,--

Aldus opgemaakt en getekend te Wesepe, 22 juli'08

J.W. Kloosterboer RMT



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	DALFSEN	
25	Huisnummer	Sectie	Y	
—	Kadastrale grens	Perceel	146	
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			
<p>Voor een eensluitend uittreksel, ZWOLLE, 16 november 2008 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>				
<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>				

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

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

Betreft: DALFSEN Y 146 16-11
2008
Emmerweg 7 7722 LH DALFSEN 13:26:15
Uw referentie: johan
Toestandsdatum: 13-11-2008

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:

DALFSEN Y 146

Grootte: 9 ha 42 a 20 ca

Coördinaten: 212889-500863

Omschrijving kadastraal object:

WONEN (AGRARISCH) TERREIN (AKKERBOUW)

Locatie: Emmerweg 7
7722 LH DALFSEN

Ontstaan op: 3-12-2004

Aantekening kadastraal object

RVK-RENTE TE VERWACHTEN

Betrokken persoon: MARSHOEK-HOONHORST

RUILVERKADELING

Ontleend aan: HYP4 ZWOLLE 12555/ 1 d.d. 3-12-2004

Publiekrechtelijke Beperkingen

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

Betreft: DALFSEN Y 146 16-11
Emmerweg 7 7722 LH DALFSEN 2008
Uw referentie: johan 13:26:15
Toestandsdatum: 13-11-2008

Gerechtigde
1/3**EIGENDOM**De heer GIJSBERT WILLEM KAREL VAN DEDEM

Heischeutstraat 98

5345 VX OSS

Geboren op: 11-2-1941

Geboren te: HEERDE

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ZWOLLE 12791/ 151 d.d. 9-6-2006

Eerst genoemde object in brondocument:

DALFSEN Y 146Recht ontleend aan: HYP4 ZWOLLE 12555/ 1 d.d. 3-12-2004

Eerst genoemde object in brondocument:

DALFSEN Y 146

Brondocumenten mogelijk van belang:

HYP4 55233/ 197 d.d. 13-8-2008HYP4 54222/ 197 d.d. 7-3-2008HYP4 54127/ 53 d.d. 21-2-2008HYP4 52081/ 85 d.d. 16-4-2007HYP4 51364/ 162 d.d. 28-12-2006HYP4 ZWOLLE 12722/ 20 d.d. 30-12-2005HYP4 ZWOLLE 12659/ 59 d.d. 12-8-2005HYP4 ZWOLLE 12621/ 88 d.d. 12-5-2005**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Ontleend aan: HYP4 ZWOLLE 12791/ 151 d.d. 9-6-2006

Kadaster

Betreft: DALFSEN Y 146 16-11
2008
Emmerweg 7 7722 LH DALFSEN 13:26:15
Uw referentie: johan
Toestandsdatum: 13-11-2008

Gerechtigde

1/3

EIGENDOMMevrouw GEERTRUID AGNES VAN DEDEM

Vosbergerweg 38

8181 JJ HEERDE

Geboren op: 5-12-1929

Geboren te: DRIEBERGEN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ZWOLLE 12791/ 151 d.d. 9-6-2006

Eerst genoemde object in brondocument:

DALFSEN Y 146Recht ontleend aan: HYP4 ZWOLLE 12555/ 1 d.d. 3-12-2004

Eerst genoemde object in brondocument:

DALFSEN Y 146

Brondocumenten mogelijk van belang:

HYP4 55233/ 197 d.d. 13-8-2008HYP4 54222/ 197 d.d. 7-3-2008HYP4 54127/ 53 d.d. 21-2-2008HYP4 52081/ 85 d.d. 16-4-2007HYP4 51364/ 162 d.d. 28-12-2006HYP4 ZWOLLE 12722/ 20 d.d. 30-12-2005HYP4 ZWOLLE 12659/ 59 d.d. 12-8-2005HYP4 ZWOLLE 12621/ 88 d.d. 12-5-2005**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD

Ontleend aan: HYP4 ZWOLLE 12791/ 151 d.d. 9-6-2006

Kadaster

Betreft: DALFSEN Y 146 16-11
2008
Emmerweg 7 7722 LH DALFSEN 13:26:15
Uw referentie: johan
Toestandsdatum: 13-11-2008

**Gerechtigde
1/3****EIGENDOM**De heer ALEXANDER VAN DEDEM

Rusthoeklaan 11

3741 GT BAARN

Geboren op: 17-8-1931

Geboren te: DRIEBERGEN-RIJSENBURG

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ZWOLLE 12791/ 151 d.d. 9-6-2006

Eerst genoemde object in brondocument:

DALFSEN Y 146Recht ontleend aan: HYP4 ZWOLLE 12555/ 1 d.d. 3-12-2004

Eerst genoemde object in brondocument:

DALFSEN Y 146

Brondocumenten mogelijk van belang:

HYP4 55233/ 197 d.d. 13-8-2008HYP4 54222/ 197 d.d. 7-3-2008HYP4 54127/ 53 d.d. 21-2-2008HYP4 52081/ 85 d.d. 16-4-2007HYP4 51364/ 162 d.d. 28-12-2006HYP4 ZWOLLE 12722/ 20 d.d. 30-12-2005HYP4 ZWOLLE 12659/ 59 d.d. 12-8-2005HYP4 ZWOLLE 12621/ 88 d.d. 12-5-2005**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Ontleend aan: HYP4 ZWOLLE 12791/ 151 d.d. 9-6-2006

Einde overzicht

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

Taxatierrapport

G.G. Holsappel-Dunnewind
Welsummerweg 16
7722 RS Dalfsen

Opdrachtgever

Mevrouw G.G. Holsappel-Dunnewind
Welsummerweg 16
7722 RS Dalfsen

Makelaar – taxateur o.g.

ing. R.J.A. Groot Koerkamp
AgriTeam Olst-Wijhe BV
Boxbergerweg 16a
8121 PT Olst
0570-590900

Makelaar-taxateur o.g. verklaart bij deze
nauwkeurig ter plaatse te hebben opgenomen
en gewaardeerd de in dit rapport omschreven
onroerende zaken.

**Ingeschreven in het register
van de Stichting VastgoedCert**

Kamer
Certificaatnummer
Kamer
Certificaatnummer

Landelijk Vastgoed
LV02.111.1175
Wonen/MKB
RMT07.121.2402

**Lid branchevereniging
Lidnummer**

VastgoedPRO
15885

ALGEMEEN

- Object** De bedrijfsgebouwen van het agrarische bedrijf, staande en gelegen aan de Welsummerweg 16 te (7722 RS) Dalfsen.
- Doel van de taxatie** Taxatie in verband met de deelname aan de Rood voor Rood-regeling, naar de toestand per heden.
- Waarderingsgrondslag** Gecorrigeerde Vervangingswaarde (uitgangspunt: 'Informatie Gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood-regeling provincie Overijssel (Dienst Landelijk Gebied versie d.d. 27 juni 2005)')
- Peildatum** 30 maart 2012
- Opnamedatum** 30 maart 2012
- Eigenaar** G.G. Holsappel-Dunnewind
- Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid** Voorzover niet anders vermeld in dit taxatierapport en bijgevoegde bijlagen is de informatie in dit taxatierapport verkregen van opdrachtgever. De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik. Tenzij anders vermeld zijn de voorwaarden van AgriTeam Makelaars van toepassing.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte			Omschrijving	VE/Erfpacht
			Ha.	Are	Ca.		
T.n.v. Erven H.J. Holsappel Dalfsen	Q	1523 ged.				grootte niet van toepassing	VE
Totaal			00.00.00				

Bron: Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers in Nederland.

- Bestemming** Volgens het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 28 september 1998 door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 mei 1999, is de bestemming thans agrarisch cultuurgebied met agrarisch bedrijf categorie I.

BEDRIJFSGEBOUWEN

ACHTERHUIS

Bouwjaar	begin 1900
Afmeting/oppervlakte	ca. 10,85 x 12,90 = 139,96 m ²
Fundering	strokenfundering
Gevels	steens metselwerk
Spantconstructie	houten bintwerk met een sporenkap en een losse hooizolder
Dakbedekking	riet en pannen
Dakbeschot	eternitplaten
Isolatie	n.v.t.
Inrichting	voormalige grupstal voor 26 stuks GVE
Vloer	beton
Onderhoudstoestand	redelijk
Kwaliteit	redelijk
Diversen	n.v.t.
Bijzonderheden	n.v.t.

VOORMALIG BAKHUIS

Bouwjaar	onbekend
Afmeting	2,75 m x 3,50 m = 27,50 m ²
Gevels	halfsteens metselwerk met een losse hooizolder
Dakbedekking	pannen
Onderhoudstoestand	redelijk
Kwaliteit	redelijk
Diversen	n.v.t.
Bijzonderheden	n.v.t.

STIERENSTAL

Type	veestal
Bouwjaar	1985
Afmeting	11,25 m x 9,20 m = 103,50 m ²
Gevels	spouw metselwerk met houten topgevels
Spantconstructie	houten spantconstructie
Dakbedekking	asbest golfplaten
Inrichting	roosterhokken voor de huisvesting van 32 vleesstieren.
Onderhoudstoestand	redelijk
Kwaliteit	redelijk
Diversen	n.v.t.
Bijzonderheden	aangebouwd bevindt zich een:

FIETSENSTALLING/GARAGE

Type	fietsenstalling/garage
Bouwjaar	1985
Afmeting	6,53 x 4,62 = 30,13 m ² .
Gevels	houten gevels
Spantconstructie	houten spantconstructie
Dakbedekking	asbest golfplaten
Vloer	tegels
Onderhoudstoestand	redelijk
Kwaliteit	redelijk
Diversen	n.v.t.
Bijzonderheden	n.v.t.

TANKLOKAAL

Bouwjaar	1980
Afmeting	5 m x 4,20 m = 21 m ²
Gevels	spouwmetselwerk
Spantconstructie	houten spantconstructie
Dakbedekking	asbest-golfplaten
Vloer	beton
Onderhoudstoestand	redelijk
Kwaliteit	redelijk
Diversen	n.v.t.
Bijzonderheden	n.v.t.

VOORMALIGE HOOIBERG

Bouwjaar	jaren '50 en 35 jaar geleden verplaatst
Afmeting	7,15 m x 10,20 m = 73 m ²
Fundering	strokenfundering
Gevels	houten gevels
Spantconstructie	houten spantconstructie
Dakbedekking	blikken platen
Vloer	beton
Onderhoudstoestand	redelijk
Kwaliteit	redelijk
Diversen	n.v.t.
Bijzonderheden	de hooiberg is halfopen

OUDE OPSLAGSCHUUR

Bouwjaar	jaren '30 en uitgebreid in jaren '70
Afmeting	7 m x 20 m = 140 m ² 7 m x 6,60 m = 46,20 m ²
Gevels	houten gevels
Spantconstructie	houten spantconstructie

Dakbedekking	asbest-golfplaten
Vloer	deels verhard met tegels
Onderhoudstoestand	redelijk
Kwaliteit	redelijk
Diversen	de uitbreiding is geheel opgetrokken en gedekt met blikken platen.
Bijzonderheden	n.v.t.

GIERKELDER

Omschrijving	een gierkelder van ca. 22 m ² , waarvan het bouwjaar onbekend is (uitgangspunt restwaarde)
---------------------	---

BUITEN TAXATIE

Omschrijving	de veeschuur/werkplaats/tractorloods uit 1988, uitgebreid in 1995 van 10,50 m x 29,50 m = 309,75 m ² blijft buiten de taxatie
---------------------	--

UITGANGSPUNTEN GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE

Voor de bepaling van de Gecorrigeerde Vervangingswaarde heeft ondergetekende de 'Informatie Gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood-regeling provincie Overijssel (Dienst Landelijk Gebied versie d.d. 27 juni 2005)' als uitgangspunt voor deze taxatie genomen:

- ondergetekende heeft de afmetingen van de stallen van de tekening van de milieuvergunning gehaald en/of van opdrachtgever verkregen. Ondergetekende heeft diverse afmetingen steekproefsgewijs gecontroleerd: deze bleken juist en in overeenstemming met de tekeningen te zijn.

WAARDERING

Waardering

Met inachtneming van alle voorgaande vermelde feiten en omstandigheden en in het algemeen rekening houdende met alle aan hem bekende factoren die op de waarde bepaling van invloed kunnen zijn, heeft ondergetekende de waarde, zoals in de opdracht beschreven per heden getaxeerd op:

Gecorrigeerde Vervangingswaarde (GVW).

Bedrijfsgebouwen

- gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW) bedrijfsgebouwen, afgerond

€ 50.000,--

Totaal

Totale waarde:

€ **50.000,--**

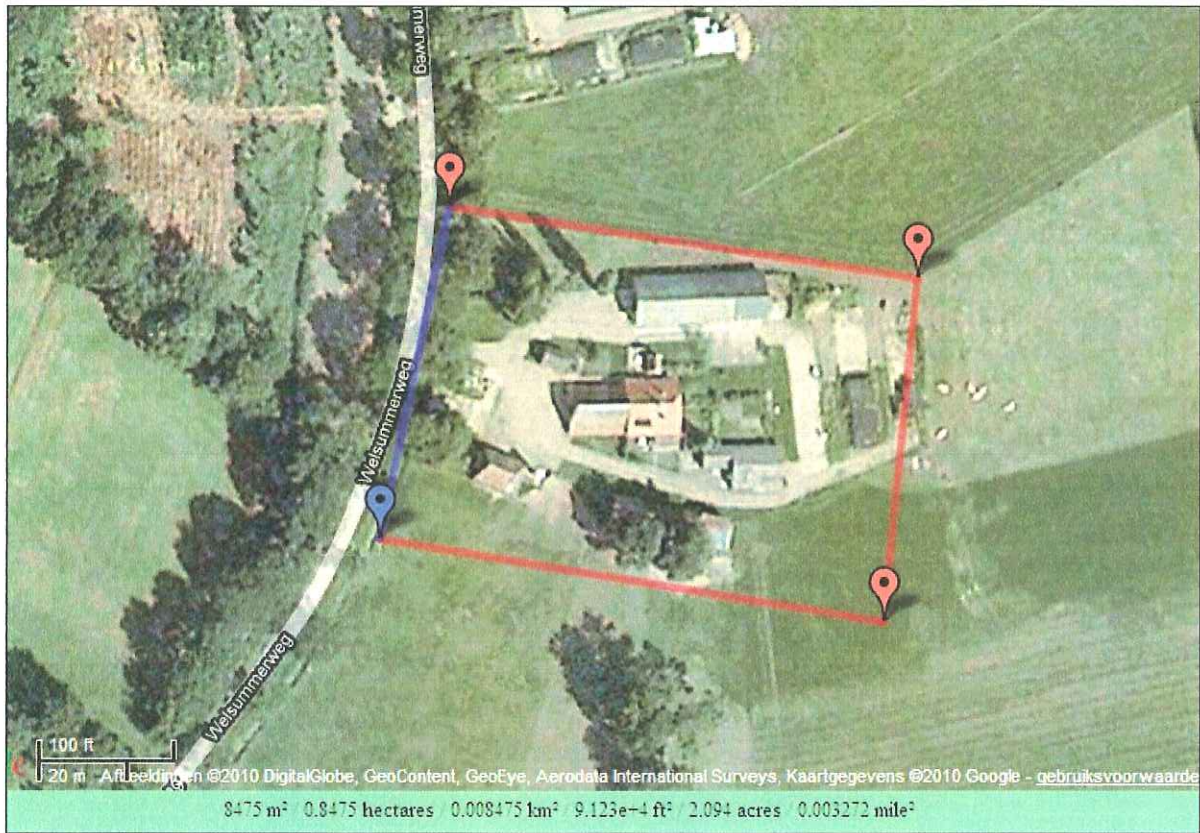
Zegge: vijftig duizend euro

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap opgemaakt te Olst d.d. 30 maart 2012

AgriTeam Olst-Wijhe BV


Ing. R.J.A. Groot Koerkamp
Makelaar o.z./taxateur

I	Situatie (luchtfoto)
II	Enkele foto's
III	Waarderingsgrondslagen
IV	Kadastrale gegevens






Buiten taxatie:



WAARDERINGSGRONDSLAGEN

De waarde in het economisch verkeer / de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik

De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

De waarde in het economisch verkeer bij voortgezette agrarische bestemming

De waarde die aan de grond zou moeten worden toegekend in geval van voortgezette agrarische aanwending daarvan, dient te worden bepaald op de prijs die daarvoor bij aanbidding ten verkoop op de meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding zou zijn besteed door de meestbiedende gegadigde op de slechts door agrariërs betreden onroerende-zaken markt.

De executie bij eigen gebruik

Met deze waarde wordt bedoeld de prijs die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed en waarbij de koper met het proces-verbaal van veilingontruiming van het registergoed kan bewerkstelligen.

De onderhandse verkoopwaarde in verpachte staat.

De prijs, die bij een langdurige verpachting als bedoeld in de Pachtwet, op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Executiewaarde vrij van huur en gebruik.

De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding vrij van huur en gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

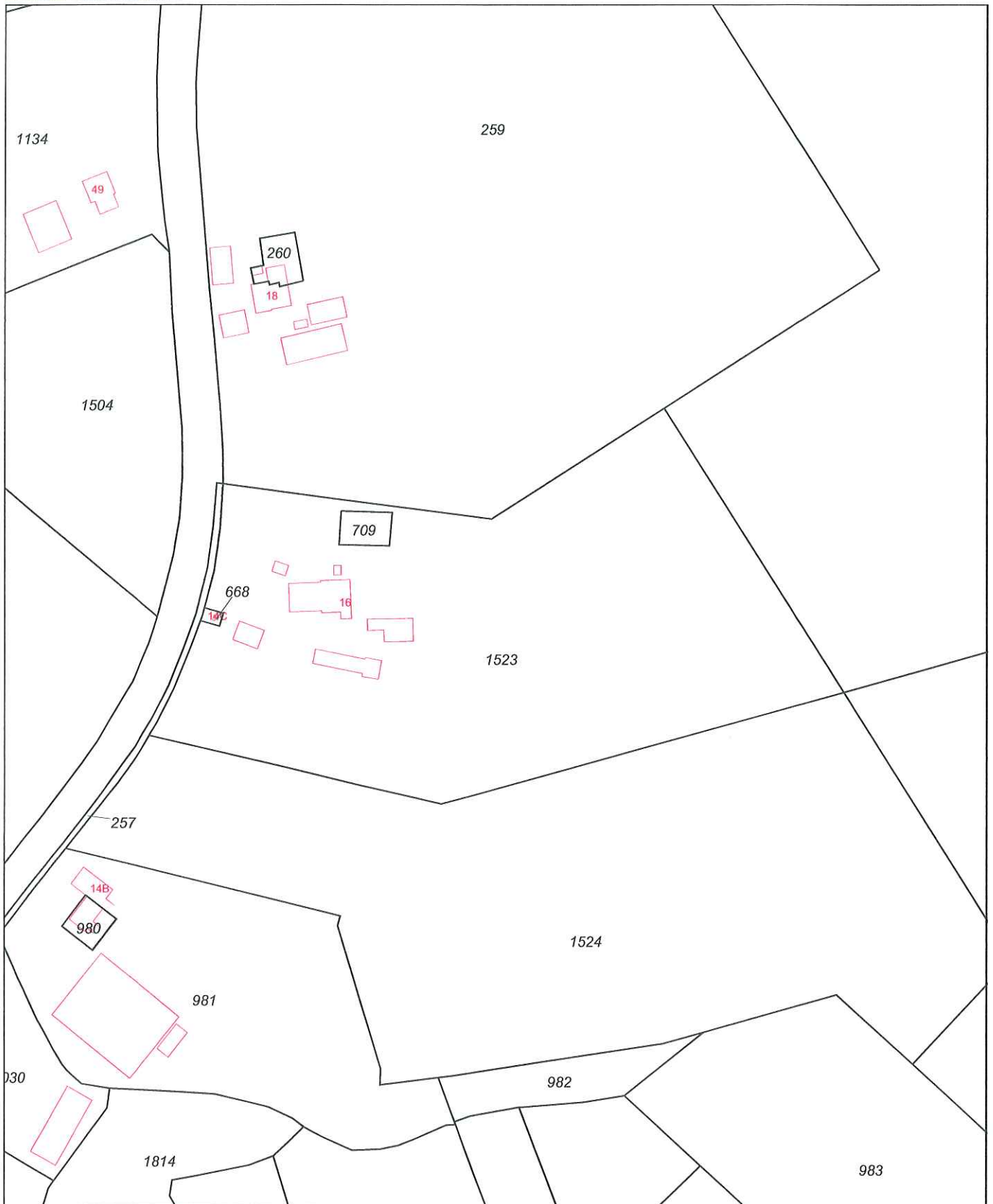
Gedwongen onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik.


De prijs, die bij onderhandse verkoop binnen een beperkte verkooptermijn, bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

De onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.

De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed.

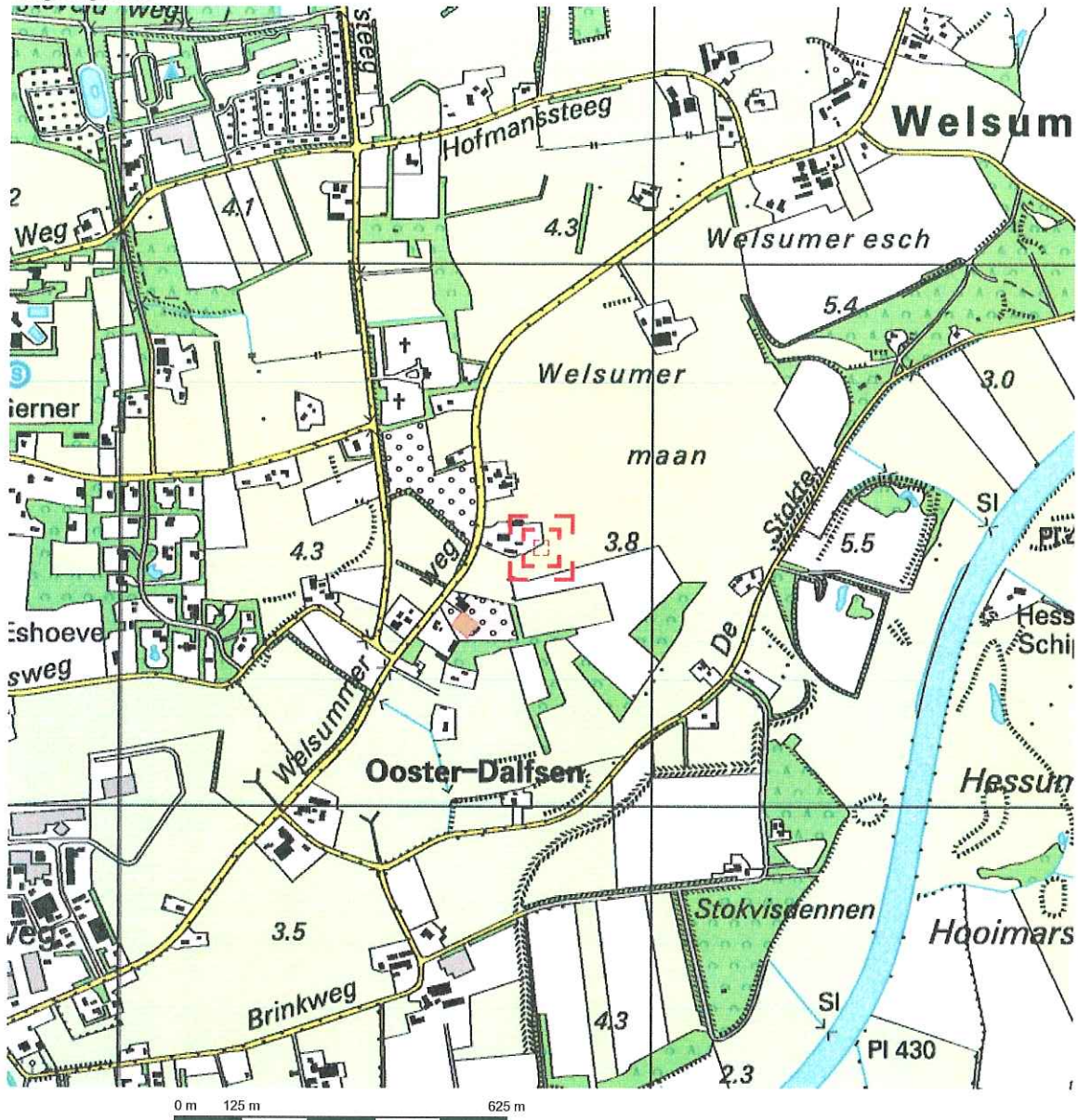
Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
25	Huisnummer	Perceel	
—	Kadastrale grens	Q	DALFSEN
—	Voorlopige grens	1523	
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

Voor een eensluidend uittreksel, ZWOLLE, 12 november 2010
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

☐ Hier bevindt zich Kadastraal object DALFSEN Q 1523

Welsumerweg 16, 7722 RS DALFSEN

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



<p>bebouwd gebied</p> <p>a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas</p> <p>wegen</p> <p>auto snelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp viaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>spoorwegen</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: driespoorig spoorweg: viersporig a station b lesperron tram a metro bovengronds b metrostation</p> <p>hydrografie</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-8 m breed waterloop: breder dan 8 m</p> <p>a schutsluis b brug c vonder d koedam</p> <p>a grondduiker b stuw c duiker d sluis</p> <p>bodemgebruik</p> <p>a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m dras en riet n heg en houtwal</p>	<p>overige symbolen</p> <p>a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer</p> <p>a kapel b kruis c vlampijp d telescoop</p> <p>a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine</p> <p>a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast</p> <p>a hunebed b monument c poldergemaal</p> <p>a begraaftplaats b boom c paal d opelagtank</p> <p>a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>schietbaan afzastering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
--	--	---

AgriTeam Makelaars: altijd een specialist in de buurt

AgriTeam Makelaars is een landelijk samenwerkingsverband van makelaars en rentmeesters gespecialiseerd in agrarisch en landelijk o.g.. Iedere *AgriTeam* vestiging werkt geheel zelfstandig, is onafhankelijk en heeft zijn eigen werkgebied. Zo is er altijd een specialist bij u in de buurt en hierdoor goed bekend met ontwikkelingen in de regio. Zij staan garant voor deskundig advies op maat voor u en uw bedrijf. Door de samenwerking is er een optimale uitwisseling van vraag- en aanbod in het agrarisch onroerend goed. Dit geeft een heldere en unieke kijk op de vele objecten in binnen- en buitenland. *AgriTeam Makelaars* heeft een netwerk van specialisten, juristen en belastingdeskundigen.

AgriTeam Olst-Wijhe BV

Bij de *AgriTeam*-vestiging in Olst-Wijhe kunt u terecht voor de volgende diensten:

- De aan- en verkoop van agrarisch en landelijk onroerend goed
- Begeleiding bij bedrijfsverplaatsingen en kavelruilen
- Begeleiding bij onteigening, Wet Voorkeursrecht Gemeenten en projectontwikkeling
- Bemiddeling in productierechten zoals melkquotum, varkens- en pluimveerechten
- Taxaties ten behoeve van bedrijfsbeëindiging, overname, financiering etc.
- Adviseren van pacht- en erfpachtzaken
- Begeleiding bij emigratie naar Canada, USA, Denemarken, Duitsland, Frankrijk, Polen, Hongarije en Nieuw-Zeeland.

Belt u gerust voor een vrijblijvend advies:

AgriTeam Olst-Wijhe BV

De heer ing. R.J.A. Groot Koerkamp
Makelaar o.z. / Onteigeningsdeskundige
Boxbergerweg 16a
8121 PT Olst
T. 0570-590900
F. 0570-593312
M.06-53455224
E. olst-wijhe@agriteam.nl

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in elk geval door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt betaald. Op onze dienstverlening zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, zoals op 24-01-2008 gedeponereerd bij de KvK Oost onder nummer: 04074146. Deze voorwaarden kunnen u op verzoek worden toegezonden.

Voor meer informatie kunt u ook onze website raadplegen;
www.agriteam.nl

Taxatierrapport

G.G. Holsappel-Dunnewind
Welsummerweg 16
7722 RS Dalfsen

Opdrachtgever

Mevrouw G.G. Holsappel-Dunnewind
Welsummerweg 16
7722 RS Dalfsen

Makelaar – taxateur o.g.

ing. R.J.A. Groot Koerkamp
AgriTeam Olst-Wijhe BV
Boxbergerweg 16a
8121 PT Olst
0570-590900

Makelaar-taxateur o.g. verklaart bij deze
nauwkeurig ter plaatse te hebben opgenomen
en gewaardeerd de in dit rapport omschreven
onroerende zaken.

**Ingeschreven in het register
van de Stichting VastgoedCert**

Kamer
Certificaatnummer
Kamer
Certificaatnummer

Landelijk Vastgoed
LV02.111.1175
Wonen/MKB
RMT07.121.2402

**Lid branchevereniging
Lidnummer**

VastgoedPRO
15885



ALGEMEEN

Object	De bedrijfsgebouwen van het agrarische bedrijf, staande en gelegen aan de Welsummerweg 16 te (7722 RS) Dalfsen.
Doel van de taxatie	Taxatie in verband met de deelname aan de Rood voor Rood-regeling, naar de toestand per heden.
Waarderingsgrondslag	Gecorrigeerde Vervangingswaarde (uitgangspunt: 'Informatie Gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood-regeling provincie Overijssel (Dienst Landelijk Gebied versie d.d. 27 juni 2005)')
Peildatum	30 maart 2012
Opnamedatum	30 maart 2012
Eigenaar	G.G. Holsappel-Dunnewind
Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid	Voorzover niet anders vermeld in dit taxatierapport en bijgevoegde bijlagen is de informatie in dit taxatierapport verkregen van opdrachtgever. De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik. Tenzij anders vermeld zijn de voorwaarden van AgriTeam Makelaars van toepassing.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte			Omschrijving	VE/Erfpacht
			Ha.	Are	Ca.		
T.n.v. Erven H.J. Holsappel Dalfsen	Q	1523 ged.				grootte niet van toepassing	VE
Totaal			00.00.00				

Bron: Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers in Nederland.

Bestemming	Volgens het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 28 september 1998 door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 mei 1999, is de bestemming thans agrarisch cultuurgebied met agrarisch bedrijf categorie I.
-------------------	---

**BEDRIJFSGEBOUWEN****ACHTERHUIS**

Bouwjaar	begin 1900
Afmeting/oppervlakte	ca. 10,85 x 12,90 = 139,96 m ²
Fundering	strokenfundering
Gevels	steens metselwerk
Spantconstructie	houten bintwerk met een sporenkap en een losse hooizolder
Dakbedekking	riet en pannen
Dakbeschoot	eternitplaten
Isolatie	n.v.t.
Inrichting	voormalige grupstal voor 26 stuks GVE
Vloer	beton
Onderhoudstoestand	redelijk
Kwaliteit	redelijk
Diversen	n.v.t.
Bijzonderheden	n.v.t.

VOORMALIG BAKHUIS

Bouwjaar	onbekend
Afmeting	2,75 m x 3,50 m = 27,50 m ²
Gevels	halfsteens metselwerk met een losse hooizolder
Dakbedekking	pannen
Onderhoudstoestand	redelijk
Kwaliteit	redelijk
Diversen	n.v.t.
Bijzonderheden	n.v.t.

STIERENSTAL

Type	veestal
Bouwjaar	1985
Afmeting	11,25 m x 9,20 m = 103,50 m ²
Gevels	spouw metselwerk met houten topgevels
Spantconstructie	houten spantconstructie
Dakbedekking	asbest golfplaten
Inrichting	roosterhokken voor de huisvesting van 32 vlesstieren.
Onderhoudstoestand	redelijk
Kwaliteit	redelijk
Diversen	n.v.t.
Bijzonderheden	aangebouwd bevindt zich een:

**FIETSENSTALLING/GARAGE**

Type	fietsenstalling/garage
Bouwjaar	1985
Afmeting	6,53 x 4,62 = 30,13 m ² .
Gevels	houten gevels
Spantconstructie	houten spantconstructie
Dakbedekking	asbest golfplaten
Vloer	tegels
Onderhoudstoestand	redelijk
Kwaliteit	redelijk
Diversen	n.v.t.
Bijzonderheden	n.v.t.

TANKLOKAAL

Bouwjaar	1980
Afmeting	5 m x 4,20 m = 21 m ²
Gevels	spouwmetselwerk
Spantconstructie	houten spantconstructie
Dakbedekking	asbest-golfplaten
Vloer	beton
Onderhoudstoestand	redelijk
Kwaliteit	redelijk
Diversen	n.v.t.
Bijzonderheden	n.v.t.

GIERKELDER

Omschrijving	een gierkelder van ca. 22 m ² , waarvan het bouwjaar onbekend is (uitgangspunt restwaarde)
--------------	---

BUITEN TAXATIE

Omschrijving	de volgende gebouwen blijven buiten de taxatie: <ul style="list-style-type: none">- veeschuur/werkplaats/tractorloods uit 1988, uitgebreid in 1995 van 10,50 m x 29,50 m = 309,75 m²- voormalige hooiberg van ca. 7,15 x 10,20 m = 73 m²- oude opslagschuur van ca. 7 m x 20 = 140 m² en 7 m x 6,60 m = 46,20 m²
--------------	--



UITGANGSPUNTEN GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE

Voor de bepaling van de Gecorrigeerde Vervangingswaarde heeft ondergetekende de 'Informatie Gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood-regeling provincie Overijssel (Dienst Landelijk Gebied versie d.d. 27 juni 2005)' als uitgangspunt voor deze taxatie genomen:

- ondergetekende heeft de afmetingen van de stallen van de tekening van de milieuvergunning gehaald en/of van opdrachtgever verkregen. Ondergetekende heeft diverse afmetingen steekproefsgewijs gecontroleerd: deze bleken juist en in overeenstemming met de tekeningen te zijn.

WAARDERING

Waardering

Met inachtneming van alle voorgaande vermelde feiten en omstandigheden en in het algemeen rekening houdende met alle aan hem bekende factoren die op de waarde bepaling van invloed kunnen zijn, heeft ondergetekende de waarde, zoals in de opdracht beschreven per heden getaxeerd op:

Gecorrigeerde Vervangingswaarde (GVW).

Bedrijfsgebouwen

- gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW) bedrijfsgebouwen, afgerond € 39.000,--

Totaal

Totale waarde: € 39.000,--

Zegge: negenendertig duizend euro

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap opgemaakt te Olst d.d. 30 maart 2012

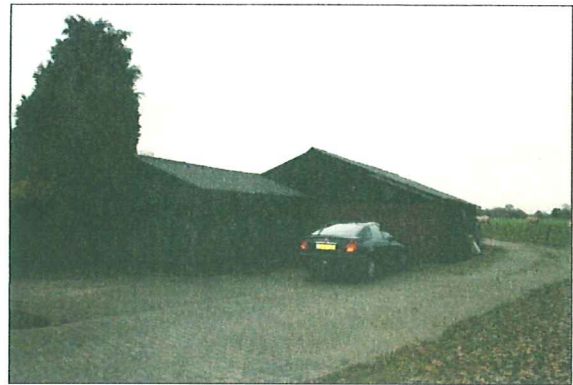
AgriTeam Olst-Wijhe BV


Ing. R.J.A. Groot Koerkamp
Makelaar o.z./taxateur

I
II
III
IV

Situatie (luchtfoto)
Enkele foto's
Waarderingsgrondslagen
Kadastrale gegevens





Buiten taxatie:





WAARDERINGSGRONDSLAGEN

De waarde in het economisch verkeer / de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik

De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

De waarde in het economisch verkeer bij voortgezette agrarische bestemming

De waarde die aan de grond zou moeten worden toegekend in geval van voortgezette agrarische aanwending daarvan, dient te worden bepaald op de prijs die daarvoor bij aanbidding ten verkoop op de meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding zou zijn besteed door de meestbiedende gegadigde op de slechts door agrariërs betreden onroerende-zaken markt.

De executie bij eigen gebruik

Met deze waarde wordt bedoeld de prijs die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed en waarbij de koper met het proces-verbaal van veilingontruiming van het registergoed kan bewerkstelligen.

De onderhandse verkoopwaarde in verpachte staat.

De prijs, die bij een langdurige verpachting als bedoeld in de Pachtwet, op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Executiewaarde vrij van huur en gebruik.

De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding vrij van huur en gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

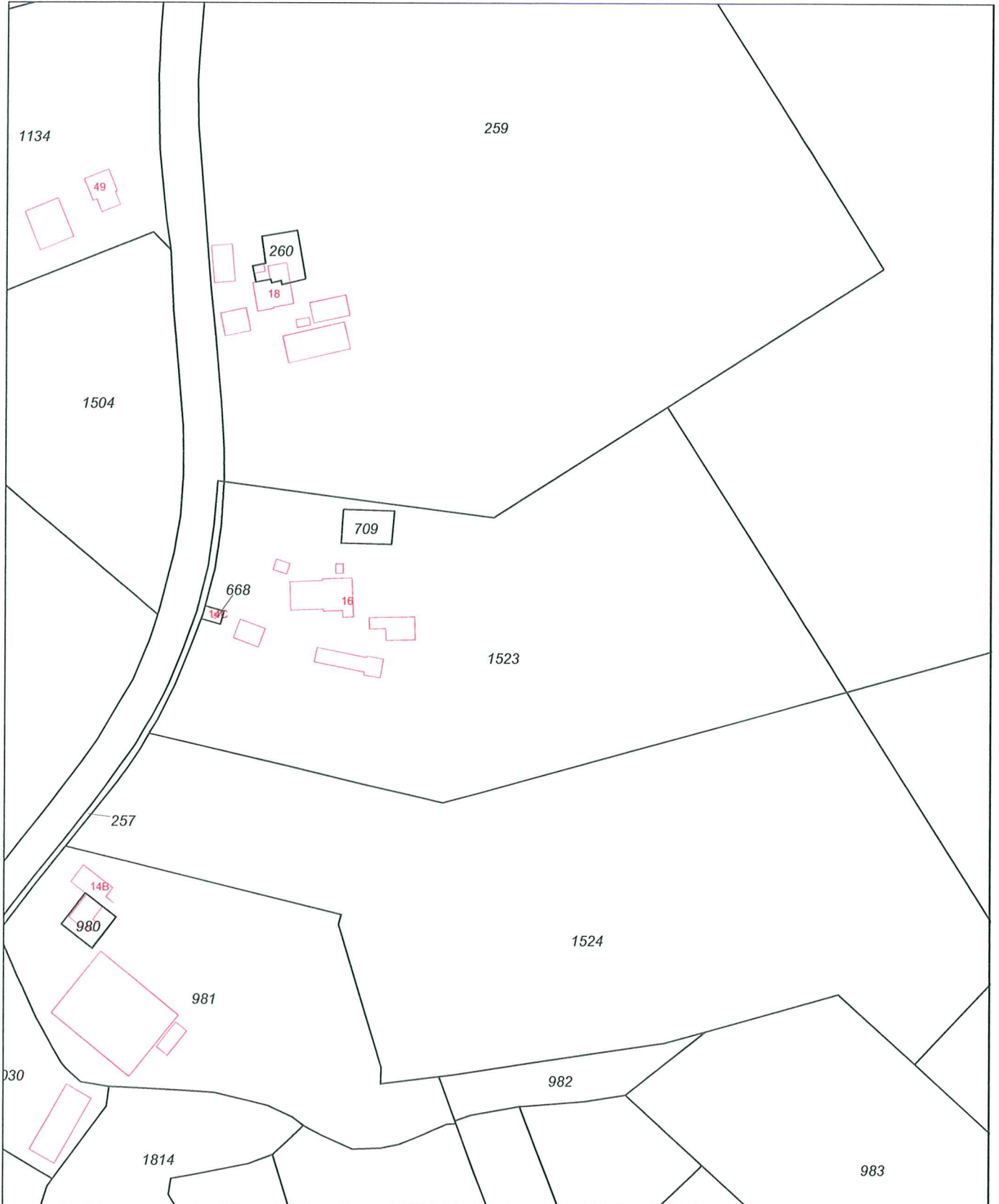
Gedwongen onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik.

De prijs, die bij onderhandse verkoop binnen een beperkte verkooptermijn, bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

De onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.

De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed.

Uittreksel Kadastrale Kaart

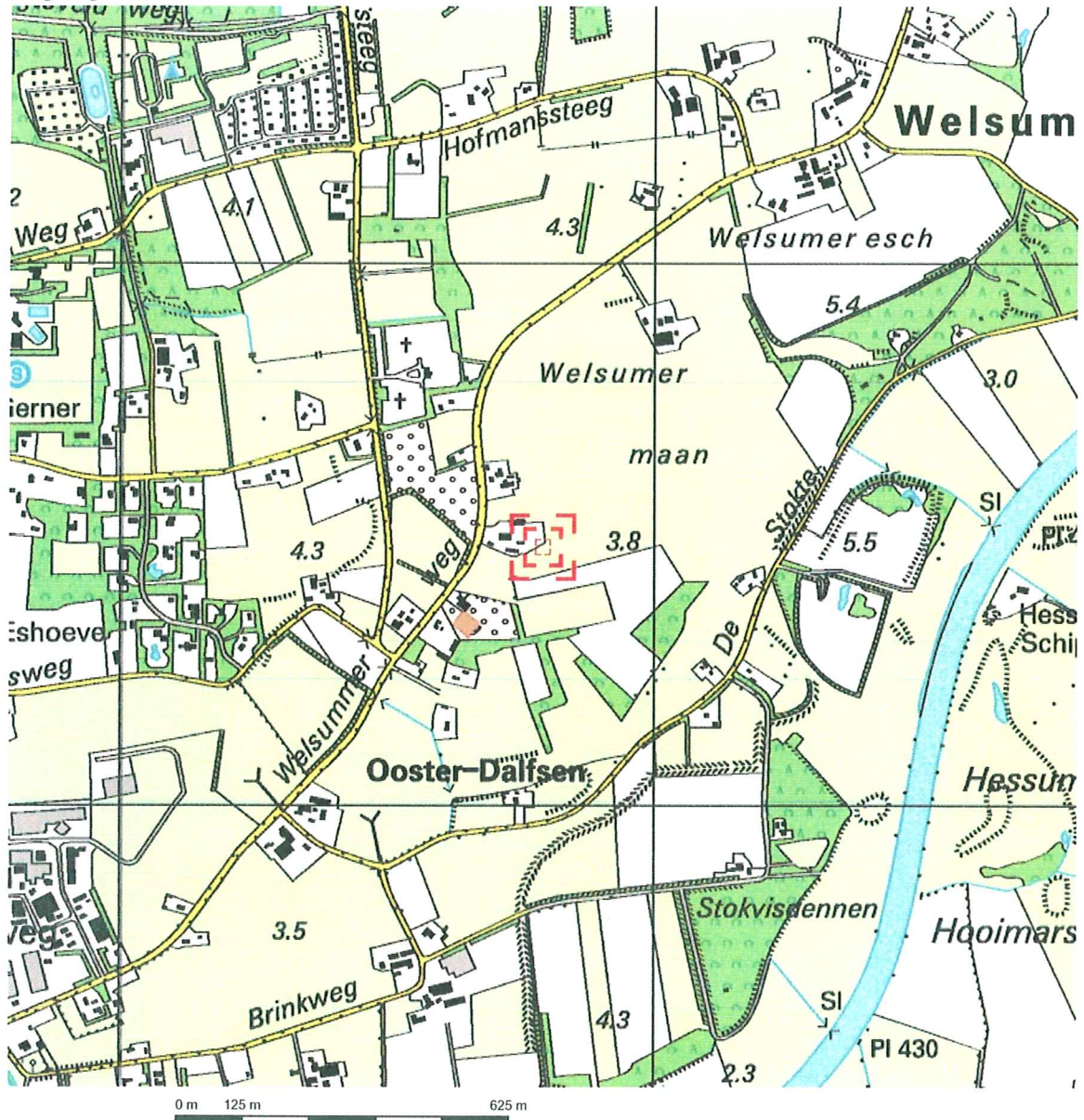


0 m 20 m 100 m

Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
25	Huisnummer	Sectie	
	Kadastrale grens	Perceel	DALFSEN
	Voorlopige grens		Q
	Bebouwing		1523
	Overige topografie		

Voor een eensluitend uittreksel, ZWOLLE, 12 november 2010
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object DALFSEN Q 1523

Welsummerweg 16, 7722 RS DALFSEN

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



<p>bebouwd gebied</p> <p>a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas</p> <p>wegen</p> <p>auto snelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp viaduct tunnel vaste brug bewoegbare brug brug op pijlers</p>	<p>spoorwegen</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: chiesporig spoorweg: viersporig a station b leedperon tram a metro bovengronds b metrostation</p> <p>hydrografie</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b brug c vonder d koedam a grondluiser b stuw c duiker d sluis</p> <p>bodemgebruik</p> <p>a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m dras en riet n heg en houtwal</p>	<p>overige symbolen</p> <p>a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a kerk b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine a olijepompinstallatie b esinmast c zandmast a hunebed b monument c poldergemaal a begraaftplaats b boom c paal d opelagtank a kampeerterrain b sportcomplex c ziekenhuis schietsbaan afrostering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
--	--	--

AgriTeam Makelaars: altijd een specialist in de buurt

AgriTeam Makelaars is een landelijk samenwerkingsverband van makelaars en rentmeesters gespecialiseerd in agrarisch en landelijk o.g.. Iedere *AgriTeam* vestiging werkt geheel zelfstandig, is onafhankelijk en heeft zijn eigen werkgebied. Zo is er altijd een specialist bij u in de buurt en hierdoor goed bekend met ontwikkelingen in de regio. Zij staan garant voor deskundig advies op maat voor u en uw bedrijf. Door de samenwerking is er een optimale uitwisseling van vraag- en aanbod in het agrarisch onroerend goed. Dit geeft een heldere en unieke kijk op de vele objecten in binnen- en buitenland. *AgriTeam Makelaars* heeft een netwerk van specialisten, juristen en belastingdeskundigen.

AgriTeam Olst-Wijhe BV

Bij de *AgriTeam*-vestiging in Olst-Wijhe kunt u terecht voor de volgende diensten:

- De aan- en verkoop van agrarisch en landelijk onroerend goed
- Begeleiding bij bedrijfsverplaatsingen en kavelruilen
- Begeleiding bij onteigening, Wet Voorkeursrecht Gemeenten en projectontwikkeling
- Bemiddeling in productierechten zoals melkquotum, varkens- en pluimveerechten
- Taxaties ten behoeve van bedrijfsbeëindiging, overname, financiering etc.
- Adviseren van pacht- en erfpachtzaken
- Begeleiding bij emigratie naar Canada, USA, Denemarken, Duitsland, Frankrijk, Polen, Hongarije en Nieuw-Zeeland.

Belt u gerust voor een vrijblijvend advies:

AgriTeam Olst-Wijhe BV

De heer ing. R.J.A. Groot Koerkamp
Makelaar o.z. / Onteigeningsdeskundige
Boxbergerweg 16a
8121 PT Olst
T. 0570-590900
F. 0570-593312
M.06-53455224
E. olst-wijhe@agriteam.nl

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in elk geval door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt betaald. Op onze dienstverlening zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, zoals op 24-01-2008 gedeponeerd bij de KvK Oost onder nummer: 04074146. Deze voorwaarden kunnen u op verzoek worden toegezonden.

Voor meer informatie kunt u ook onze website raadplegen;
www.agriteam.nl



HV bouwontwikkeling bv

Loberingemaat 5f, 7942 JD Meppel
Telefoon: 0522 - 261572
Fax: 0522 - 240460
Email: info@hvmeppel.nl
Rabobank 34.18.12.315
SNS 94.08.45.882
K.v.K. Meppel nr. 04035530
BTW-nr. NL0085.92.615.B.01

Fam. B. Paarhuis
Kloosterhof 32
7721 XT Dalfsen

Meppel, 13 april 2012

Betreft: offerte vernieuwen bestaande kapschuur

Geachte familie Paarhuis,

Hierbij doen wij u de prijsopgave toekomen betreffende het opknappen van de bestaande kapschuur. Door het opknappen van de schuur, zal dit een toevoeging zijn voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Bij de materiaalkeuze is er vanuit gegaan, dat er materialen worden gebruikt, die een toegevoegde waarde hebben om het geheel meer karakteristiek te maken. Deze kapschuur zal op de bestaande plaats worden opgeknapt. De schuur zal worden opgesplitst in een carport en een dichte schuur. De schuur zal iets hoger worden dan de carport, dit i.v.m. de hoogte die er in de schuur benodigd is.

De bestaande fundering zal indien mogelijk zoveel mogelijk gehandhaafd worden. Op de bestaande fundering zal vervolgens metselwerk komen tot 0,5m1 hoogte. De gevels op het metselwerk zal worden gemaakt van houten regelwerk, die zullen worden bekleed met potdekselwerk in de kleur zwart. De schuur zal geïsoleerd worden tussen het regelwerk. Aan de binnenzijde van de schuur komt een afwerking middels 9mm multiplex. Het dak van de schuur bestaat uit een sporenkap waarop rode bestaande dakpannen zullen gelegd worden. (dakpannen van de bestaande woning) Het dak in de schuur zal tussen de sporen worden geïsoleerd.



HV bouwontwikkeling bv

Loberingemaat 5f, 7942 JD Meppel
Telefoon: 0522 - 261572
Fax: 0522 - 240460
Email: info@hvmeppel.nl
Rabobank 34.18.12.315
SNS 94.08.45.882
K.v.K. Meppel nr. 04035530
BTW-nr. NL0085.92.615.B.01

De ramen en deuren van de schuur worden in hout uitgevoerd, deze worden aan de buitenkant middels hout afgewerkt. In de achtergevel zal een sectionaaldeur worden geplaatst, in de RAL kleur van de gevelbekleding.


Tevens zullen er nieuwe goten gemonteerd worden, dit geschied middels een zinken mastgoot, welke bevestig is op zinken beugels die aan het dak gemonteerd worden.

De materialen die gebruikt gaan worden, zullen zoveel mogelijk indien mogelijk worden hergebruikt van de bestaande schuur.

Wij kunnen het geheel voor u uitvoeren voor een **totaalprijs van € 76.600,-- incl. BTW**

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende offerte te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Hv bouwontwikkeling b.v.
Meppel


A.Koobs

Fam. Holsappel
Welsummerweg 16
7722 RS Dalfsen

Loberingemaat 5f, 7942 JD Meppel
Telefoon: 0522 - 261572
Fax: 0522 - 240460
Email: info@hvmeppel.nl
Rabobank 34.18.12.315
SNS 94.08.45.882
K.v.K. Meppel nr. 04035530
BTW-nr. NL0085.92.615.B.01

Meppel, 13 april 2012

Betreft: offerte vernieuwen hooischoor

Geachte familie Holsappel,

Hierbij doen wij u de prijsopgave toekomen betreffende het verplaatsen en opknappen van de bestaande hooischoor. De bestaande hooischoor zal worden verplaatst i.v.m. het opnieuw inrichten van het gehele terrein. Deze verplaatsing zal een echte ruimtelijke kwaliteitsverbetering zijn. Tevens is er gekozen om materialen te gebruiken voor de schuur, die er voor zorgen dat het pand er karakteristiek op vooruit zal gaan. De schuur zal worden opgesplitst in een carport en een dichte schuur. Omdat de schuur verplaatst gaat worden zal er een nieuwe fundering worden gestort, waarop vervolgens metselwerk komt tot 0,5m1 hoogte. De gevels op het metselwerk zal worden gemaakt van houten regelwerk, die zullen worden bekleed met potdekselwerk in de kleur zwart. De schuur zal geïsoleerd worden tussen het regelwerk. Aan de binnenzijde van de schuur komt een afwerking middels 9mm multiplex. De draagconstructie van de schuur bestaat uit stalen spanten. Het dak van de schuur bestaat uit een gording kap waarop rode dakpanplaten zullen gelegd worden.

De ramen en deuren van de schuur worden in hout uitgevoerd. Deze worden aan de buitenkant middels hout afgewerkt.

Tevens zullen er nieuwe goten gemonteerd worden, dit geschied middels een zinken mastgoot, welke bevestig is op zinken beugels die aan het dak gemonteerd worden.

Voor zover het mogelijk is, zullen er bestaande materialen worden hergebruikt.

Wij kunnen het geheel voor u uitvoeren voor een **totaalprijs van 52.000,- incl. BTW**

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende offerte te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Hv bouwontwikkeling b.v.
Meppel



A.Koobs

Fam. G. Holsappel
Luukmanserf 38
7722 AC Dalfsen

Meppel, 13 april 2012

Betreft: offerte renoveren bestaande schuur

Geachte familie Holsappel,

Hierbij doen wij u de prijsopgave toekomen betreffende het renoveren en het kwalitatief verbeteren van de bestaande schuur. De bestaande dakbedekking zal worden verwijderd. De kap constructie van de schuur blijft bestaand, op de bestaande gordingen zullen geïsoleerde dakpanplaten gelegd worden, in de kleur rood.

Op de gevels van de schuur zullen regels 38x63 geschroefd worden, waar vervolgens potdekselwerk op zal komen in de kleur zwart.

De ramen van de schuur blijven bestaand, deze worden aan de buitenkant middels hout afgewerkt. In de voor- en rechtergevel zullen een aantal sectionaaldeuren worden geplaatst, in RAL kleur van de gevelbekleding.

Tevens zullen er nieuwe goten gemonteerd worden, dit geschied middels een zinken mastgoot, welke bevestig is op zinken beugels die aan het dak gemonteerd worden. Er is vanuit gegaan dat de bestaande afvoeren hergebruikt kunnen worden.

Na de diverse werkzaamheden zal de schuur een meer karakteristiek waarde hebben, doordat er voor materialen gekozen zal worden die hieraan mee zullen werken.

Wij kunnen het geheel voor u uitvoeren voor een **totaalprijs van € 63.500,- incl. BTW**

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende offerte te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Hv bouwontwikkeling b.v.
Meppel



A. Koobs

Fam. G. Holsappel
Luukmanserf 38
7722 AC Dalfsen

Meppel, 13 april 2012

Betreft: offerte renoveren bestaande schuur (1)

Geachte familie Holsappel,

Hierbij doen wij u de prijsopgave toekomen betreffende het renoveren en het kwalitatief verbeteren van de bestaande schuur. De bestaande dakbedekking zal worden verwijderd. De kap constructie van de schuur blijft bestaand, op de bestaande gordingen zullen geïsoleerde dakpanplaten gelegd worden, in de kleur rood.

Op de gevels van de schuur zullen regels 38x63 geschroefd worden, waar vervolgens potdekselwerk op zal komen in de kleur zwart.

De ramen van de schuur blijven bestaand, deze worden aan de buitenkant middels hout afgewerkt. In de voor- en rechtergevel zullen een aantal sectionaaldeuren worden geplaatst, in RAL kleur van de gevelbekleding.

Tevens zullen er nieuwe goten gemonteerd worden, dit geschied middels een zinken mastgoot, welke bevestig is op zinken beugels die aan het dak gemonteerd worden. Er is vanuit gegaan dat de bestaande afvoeren hergebruikt kunnen worden.

Na de diverse werkzaamheden zal de schuur een meer karakteristiek waarde hebben, doordat er voor materialen gekozen zal worden die hieraan mee zullen werken.

Wij kunnen het geheel voor u uitvoeren voor een **totaalprijs van € 64.715,- incl. BTW**

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende offerte te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Hv bouwontwikkeling b.v.
Meppel



A. Koobs

Fam. Holsappel
Welsummerweg 16
7722 RS Dalfsen

Loberingemaat 5f, 7942 JD Meppel
Telefoon: 0522 - 261572
Fax: 0522 - 240460
Email: info@hvmeppel.nl
Rabobank 34.18.12.315
SNS 94.08.45.882
K.v.K. Meppel nr. 04035530
BTW-nr. NL0085.92.615.B.01

Meppel, 13 april 2012

Betreft: offerte vernieuwen hooischoor (2)

Geachte familie Holsappel,

Hierbij doen wij u de prijsopgave toekomen betreffende het verplaatsen en opknappen van de bestaande hooischoor. De bestaande hooischoor zal worden verplaatst i.v.m. het opnieuw inrichten van het gehele terrein. Deze verplaatsing zal een echte ruimtelijke kwaliteitsverbetering zijn. Tevens is er gekozen om materialen te gebruiken voor de schoor, die er voor zorgen dat het pand er karakteristiek op vooruit zal gaan. De schoor zal worden opgesplitst in een carport en een dichte schoor. Omdat de schoor verplaatst gaat worden zal er een nieuwe fundering worden gestort, waarop vervolgens metselwerk komt tot 0,5m1 hoogte. De gevels op het metselwerk zal worden gemaakt van houten regelwerk, die zullen worden bekleed met potdekselwerk in de kleur zwart. De schoor zal geïsoleerd worden tussen het regelwerk. Aan de binnenzijde van de schoor komt een afwerking middels 9mm multiplex. De draagconstructie van de schoor bestaat uit stalen spanten. Het dak van de schoor bestaat uit een gording kap waarop rode dakpanplaten zullen gelegd worden.

De ramen en deuren van de schoor worden in hout uitgevoerd. Deze worden aan de buitenkant middels hout afgewerkt.

Tevens zullen er nieuwe goten gemonteerd worden, dit geschied middels een zinken mastgoot, welke bevestiging is op zinken beugels die aan het dak gemonteerd worden.

Voor zover het mogelijk is, zullen er bestaande materialen worden hergebruikt.

Wij kunnen het geheel voor u uitvoeren voor een **totaalprijs van 52.874,- incl. BTW**

Voor alleen de buitenzijde van de hooiberg zal een totaalprijs van **€ 41.920,- incl. BTW** in rekening worden gebracht.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende offerte te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Hv bouwontwikkeling b.v.
Meppel



A. Koobs



HV bouwontwikkeling bv

Loberingemaat 5f, 7942 JD Meppel
Telefoon: 0522 - 261572
Fax: 0522 - 240460
Email: info@hvmeppel.nl
Rabobank 34.18.12.315
SNS 94.08.45.882
K.v.K. Meppel nr. 04035530
BTW-nr. NL0085.92.615.B.01

Fam. B. Paarhuis
Kloosterhof 32
7721 XT Dalfsen

Meppel, 13 april 2012

Betreft: offerte vernieuwen bestaande kapschuur (4)

Geachte familie Paarhuis,

Hierbij doen wij u de prijsopgave toekomen betreffende het opknappen van de bestaande kapschuur. Door het opknappen van de schuur, zal dit een toevoeging zijn voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Bij de materiaalkeuze is er vanuit gegaan, dat er materialen worden gebruikt, die een toegevoegde waarde hebben om het geheel meer karakteristiek te maken. Deze kapschuur zal op de bestaande plaats worden opgeknapt. De schuur zal worden opgesplitst in een carport en een dichte schuur. De schuur zal iets hoger worden dan de carport, dit i.v.m. de hoogte die er in de schuur benodigd is.

De bestaande fundering zal indien mogelijk zoveel mogelijk gehandhaafd worden. Op de bestaande fundering zal vervolgens metselwerk komen tot 0,5m1 hoogte. De gevels op het metselwerk zal worden gemaakt van houten regelwerk, die zullen worden bekleed met potdekselwerk in de kleur zwart. De schuur zal geïsoleerd worden tussen het regelwerk. Aan de binnenzijde van de schuur komt een afwerking middels 9mm multiplex. Het dak van de schuur bestaat uit een sporenkap waarop rode bestaande dakpannen zullen gelegd worden. (dakpannen van de bestaande woning) Het dak in de schuur zal tussen de sporen worden geïsoleerd.



HV bouwontwikkeling bv

Loberingemaat 5f, 7942 JD Meppel
Telefoon: 0522 - 261572
Fax: 0522 - 240460
Email: info@hvmeppel.nl
Rabobank 34.18.12.315
SNS 94.08.45.882
K.v.K. Meppel nr. 04035530
BTW-nr. NL0085.92.615.B.01

De ramen en deuren van de schuur worden in hout uitgevoerd, deze worden aan de buitenkant middels hout afgewerkt. In de achtergevel zal een sectionaaldeur worden geplaatst, in de RAL kleur van de gevelbekleding.

Tevens zullen er nieuwe goten gemonteerd worden, dit geschied middels een zinken mastgoot, welke bevestigd is op zinken beugels die aan het dak gemonteerd worden.

De materialen die gebruikt gaan worden, zullen zoveel mogelijk indien mogelijk worden hergebruikt van de bestaande schuur.

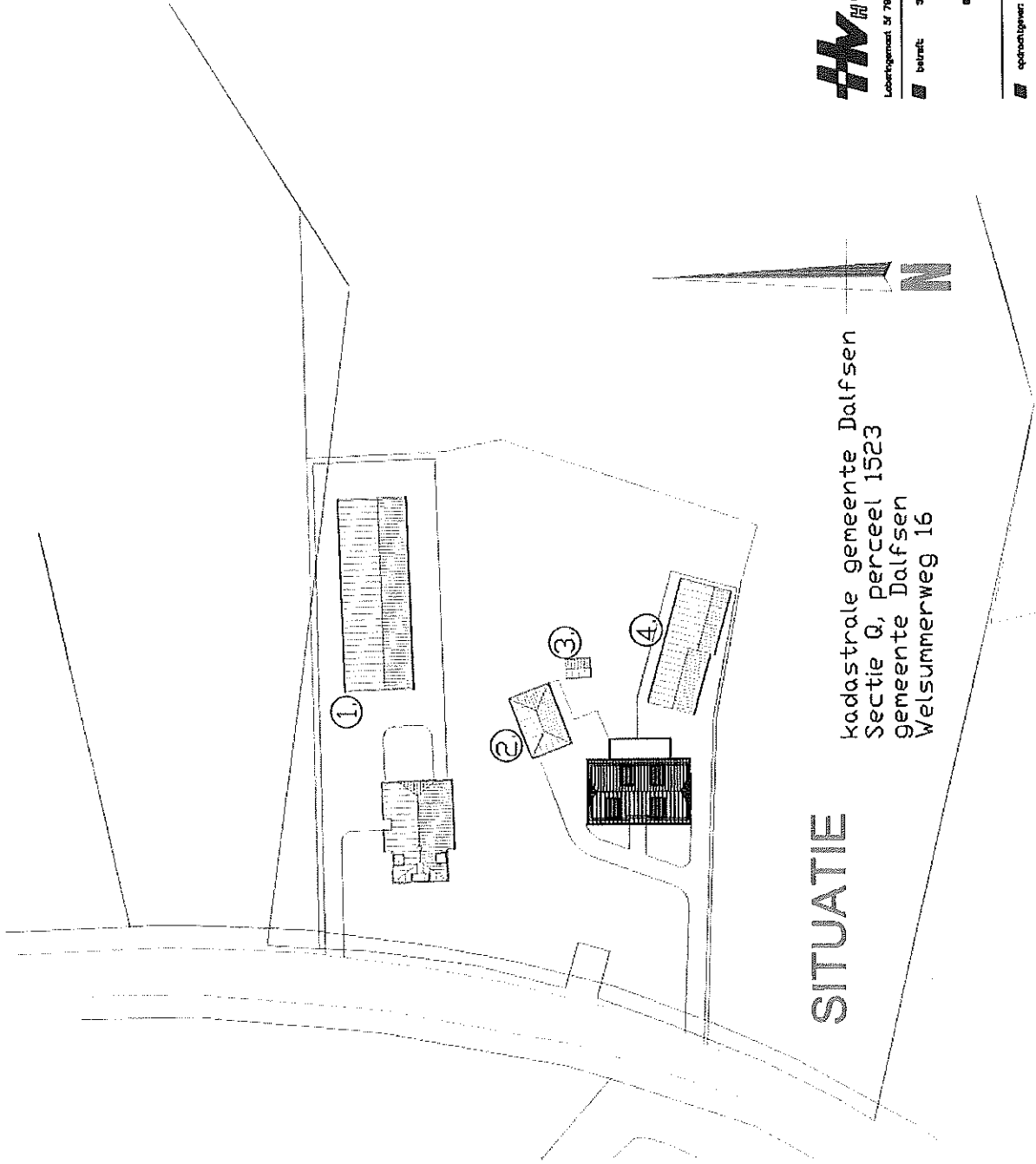
Wij kunnen het geheel voor u uitvoeren voor een **totaalprijs van € 77.827,- incl. BTW**

Voor alleen de buitenzijde van de kapschuur zal een **totaalprijs van € 61.500,- incl. BTW** in rekening worden gebracht.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende offerte te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Hv bouwontwikkeling b.v.
Meppel

A.Koobs



SITUATIE

kadastrale gemeente Dalfsen
 Sectie Q, perceel 1523
 gemeente Dalfsen
 Welsummerweg 16



Loontjengroet 37 7942 JD Meppel tel.: 0522-261572 fax: 0522-240460

betreft: situatie plan Welsummerweg 16

situatie met achtnummering

opdrachtgever: fam. Holsappel

tekenaar: A. Koobs

datum: 20-12-12 schaal: 1:1000

ger.	a	ger.	c	blad	metr.
ger.	b	ger.	d	5	12-02



HV bouwontwikkeling bv

Loberingemaat 5f, 7942 JD Meppel
Telefoon: 0522 - 261572
Fax: 0522 - 240460
Email: info@hvmeppel.nl
Rabobank 34.18.12.315
SNS 94.08.45.882
K.v.K. Meppel nr. 04035530
BTW-nr. NL0085.92.615.B.01

Fam. B. Paarhuis
Kloosterhof 32
7721 XT Dalfsen

Meppel, 13 april 2012

Betreft: offerte vernieuwen bestaande kapschuur

Geachte familie Paarhuis,

Hierbij doen wij u de prijsopgave toekomen betreffende het opknappen van de bestaande kapschuur. Door het opknappen van de schuur, zal dit een toevoeging zijn voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Bij de materiaalkeuze is er vanuit gegaan, dat er materialen worden gebruikt, die een toegevoegde waarde hebben om het geheel meer karakteristiek te maken. Deze kapschuur zal op de bestaande plaats worden opgeknapt. De schuur zal worden opgesplitst in een carport en een dichte schuur. De schuur zal iets hoger worden dan de carport, dit i.v.m. de hoogte die er in de schuur benodigd is.

De bestaande fundering zal indien mogelijk zoveel mogelijk gehandhaafd worden. Op de bestaande fundering zal vervolgens metselwerk komen tot 0,5m1 hoogte. De gevels op het metselwerk zal worden gemaakt van houten regelwerk, die zullen worden bekleed met potdekselwerk in de kleur zwart. De schuur zal geïsoleerd worden tussen het regelwerk. Aan de binnenzijde van de schuur komt een afwerking middels 9mm multiplex. Het dak van de schuur bestaat uit een sporenkap waarop rode bestaande dakpannen zullen gelegd worden. (dakpannen van de bestaande woning) Het dak in de schuur zal tussen de sporen worden geïsoleerd.



HV bouwontwikkeling bv

Loberingemaat 5f, 7942 JD Meppel
Telefoon: 0522 - 261572
Fax: 0522 - 240460
Email: info@hvmeppel.nl
Rabobank 34.18.12.315
SNS 94.08.45.882
K.v.K. Meppel nr. 04035530
BTW-nr. NL0085.92.615.B.01

De ramen en deuren van de schuur worden in hout uitgevoerd, deze worden aan de buitenkant middels hout afgewerkt. In de achtergevel zal een sectionaaldeur worden geplaatst, in de RAL kleur van de gevelbekleding.

Tevens zullen er nieuwe goten gemonteerd worden, dit geschied middels een zinken mastgoot, welke bevestig is op zinken beugels die aan het dak gemonteerd worden.

De materialen die gebruikt gaan worden, zullen zoveel mogelijk indien mogelijk worden hergebruikt van de bestaande schuur.

Wij kunnen het geheel voor u uitvoeren voor een **totaalprijs van € 76.600,- incl. BTW**

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende offerte te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Hv bouwontwikkeling b.v.

Meppel

A.Koobs



HV bouwontwikkeling bv

Fam. Holsappel
Welsommerweg 16
7722 RS Dalfsen

Loberingemaat 5f, 7942 JD Meppel
Telefoon: 0522 - 261572
Fax: 0522 - 240460
Email: info@hvmeppel.nl
Rabobank 34.18.12.315
SNS 94.08.45.882
K.v.K. Meppel nr. 04035530
BTW-nr. NL0085.92.615.B.01

Meppel, 13 april 2012

Betreft: offerte vernieuwen hooischoor

Geachte familie Holsappel,

Hierbij doen wij u de prijsopgave toekomen betreffende het verplaatsen en opknappen van de bestaande hooischoor. De bestaande hooischoor zal worden verplaatst i.v.m. het opnieuw inrichten van het gehele terrein. Deze verplaatsing zal een echte ruimtelijke kwaliteitsverbetering zijn. Tevens is er gekozen om materialen te gebruiken voor de schoor, die er voor zorgen dat het pand er karakteristiek op vooruit zal gaan. De schoor zal worden opgesplitst in een carport en een dichte schoor. Omdat de schoor verplaatst gaat worden zal er een nieuwe fundering worden gestort, waarop vervolgens metselwerk komt tot 0,5m1 hoogte. De gevels op het metselwerk zal worden gemaakt van houten regelwerk, die zullen worden bekleed met potdekselwerk in de kleur zwart. De schoor zal geïsoleerd worden tussen het regelwerk. Aan de binnenzijde van de schoor komt een afwerking middels 9mm multiplex. De draagconstructie van de schoor bestaat uit stalen spanten. Het dak van de schoor bestaat uit een gording kap waarop rode dakpanplaten zullen gelegd worden.

De ramen en deuren van de schoor worden in hout uitgevoerd. Deze worden aan de buitenkant middels hout afgewerkt.

Tevens zullen er nieuwe goten gemonteerd worden, dit geschied middels een zinken mastgoot, welke bevestiging is op zinken beugels die aan het dak gemonteerd worden.

Voor zover het mogelijk is, zullen er bestaande materialen worden hergebruikt.

Wij kunnen het geheel voor u uitvoeren voor een **totaalprijs van 52.000,- incl. BTW**

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende offerte te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Hv bouwontwikkeling b.v.
Meppel


A.Koobs



HV bouwontwikkeling bv

Loberingemaat 5f, 7942 JD Meppel
Telefoon: 0522 - 261572
Fax: 0522 - 240460
Email: info@hvmeppel.nl
Rabobank 34.18.12.315
SNS 94.08.45.882
K.v.K. Meppel nr. 04035530
BTW-nr. NL0085.92.615.B.01

Fam. Holsappel
Welsommerweg 16
7722 RS Dalfsen

Meppel, 13 april 2012

Betreft: offerte vernieuwen stookhuisje

Geachte familie Holsappel,

Hierbij doen wij u de prijsopgave toekomen betreffende het opknappen en verplaatsen van het bestaande stookhuisje. Het bestaande stookhuisje zal worden herplaatst. Omdat het huisje niet op de bestaande plek komt, zal er een nieuwe fundering worden gestort, waarop vervolgens het schuurtje op komt te staan. De gevels worden opgemetseld middels hergebruikte bakstenen. Het dak van de schuur bestaat uit een sporen kap waarop bestaande rode dakpannen zullen gelegd worden. (dakpannen van de bestaande woning)

Het is de bedoeling dat het stookhuisje weer een karakteristieke waarde krijgt, hier zal tijdens de bouw rekening worden gehouden met de te gebruiken materialen. Het geheel moet er voor gaan zorgen dat het een ruimtelijke kwaliteitsverbetering is.

De ramen en deuren van de schuur worden in hout uitgevoerd.

Tevens zullen er nieuwe goten gemonteerd worden, dit geschied middels een zinken mastgoot, welke bevestigd is op zinken beugels die aan het dak gemonteerd worden.

Wij kunnen het geheel voor u uitvoeren voor een **totaalprijs van 11.000,- incl. BTW**

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende offerte te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Hv bouwontwikkeling b.v.
Meppel


A. Koobs



HV bouwontwikkeling bv

Loberingemaat 5f, 7942 JD Meppel
Telefoon: 0522 - 261572
Fax: 0522 - 240460
Email: info@hvmeppel.nl
Rabobank 34.18.12.315
SNS 94.08.45.882
K.v.K. Meppel nr. 04035530
BTW-nr. NL0085.92.615.B.01

Fam. G. Holsappel
Luukmanserf 38
7722 AC Dalfsen

Meppel, 13 april 2012

Betreft: offerte renoveren bestaande schuur

Geachte familie Holsappel,

Hierbij doen wij u de prijsopgave toekomen betreffende het renoveren en het kwalitatief verbeteren van de bestaande schuur. De bestaande dakbedekking zal worden verwijderd. De kap constructie van de schuur blijft bestaand, op de bestaande gordingen zullen geïsoleerde dakpanplaten gelegd worden, in de kleur rood.

Op de gevels van de schuur zullen regels 38x63 geschroefd worden, waar vervolgens potdekselwerk op zal komen in de kleur zwart.

De ramen van de schuur blijven bestaand, deze worden aan de buitenkant middels hout afgewerkt. In de voor- en rechtergevel zullen een aantal sectionaaldeuren worden geplaatst, in RAL kleur van de gevelbekleding.

Tevens zullen er nieuwe goten gemonteerd worden, dit geschied middels een zinken mastgoot, welke bevestig is op zinken beugels die aan het dak gemonteerd worden. Er is vanuit gegaan dat de bestaande afvoeren hergebruikt kunnen worden.

Na de diverse werkzaamheden zal de schuur een meer karakteristiek waarde hebben, doordat er voor materialen gekozen zal worden die hieraan mee zullen werken.

Wij kunnen het geheel voor u uitvoeren voor een **totaalprijs van € 63.500,- incl. BTW**

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende offerte te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Hv bouwontwikkeling b.v.
Meppel

A.Koobs

Gerrit Holsappel
Aholsappel2@home.nl

Kloosterhaar, 13 april 2012

Betreft: offerte Welsummerweg 16 Dalfsen

Geachte heer Holsappel,

Hierbij doen wij u de prijsopgave toekomen voor de asbestsanering van verschillende opstallen op bovengenoemd adres.

Fase 1: Verwijderen en afvoeren van ca. 20 m2 asbesthoudende golfplaten van 1 schuur.

Wij kunnen dit uitvoeren voor € 560,-- exclusief B.T.W.

Fase 2: Verwijderen en afvoeren van ca. 242 m2 asbesthoudende golfplaten van 2 schuren.

Wij kunnen dit uitvoeren voor € 3.050,-- exclusief B.T.W.

Fase 3: Verwijderen en afvoeren van ca. 363 m2 asbesthoudende golfplaten van 1 schuur en het verwijderen en afvoeren van asbesthoudende vlakke beplating uit de deel, keuken, woonkamer, overloop en slaapkamers van de boerderij en de pijpen in de schoorsteen van de boerderij.

Wij kunnen dit uitvoeren voor € 18.760,-- exclusief B.T.W.

De prijzen zijn:

- inclusief door de opdrachtgever te leveren water en stroom
- inclusief vrijgave door RvA geaccrediteerd laboratorium
- exclusief eventuele chemische verontreinigingen
- conform de huidige tarieven

Tevens dient er een omgevingsvergunning en asbestinventarisatie in ons bezit te zijn.

Een asbestinventarisatie voor deze opstallen kunnen wij voor u laten verzorgen voor

€ 380,-- exclusief B.T.W. en exclusief monsteranalyses.

Voor elk monster dat genomen wordt (per asbestverdachte toepassing) komt er nog een bedrag bij van **€ 30,-- (per monsteranalyse)** exclusief B.T.W.

Hopende u hiermee een passende aanbieding gedaan te hebben, zien wij uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Ardesch Sloopwerken B.V.
Yoran Ardesch

Akkoord voor opdracht,

(handtekening)

Naam:



VAN LEUSSEN BV



- Grond-straatwerk en bronbemaling
- Asbestverwijdering en sloopwerken
- Verhuur grondverzetmachines
- Verhuur container en transport
- Landbouwloonwerk
- Verkoop zand en teelaarde
- Verkoop landbouwmachines
- Spoorwegwerkzaamheden

Fam. Holsappel
Welsummerweg 16
7722 RS Dalfsen

Dalfsen, 6 april 2012

Betreft: asbestverwijdering

Geachte fam. Holsappel,

Hierbij doen wij u onze offerte toekomen betreffende de verwijdering van asbesthoudende materialen van de schuren en woning bij u op het erf aan de Welsummerweg 16 te Dalfsen.

Verwijdering golfplaten schuur zijde Koerhuis	€ 4.840,-
Verwijdering golfplaten melklokaal	€ 850,-
Verwijdering golfplaten schuur zijde Jopic	€ 2.100,-
Verwijdering golfplaten stierenschuur	€ 2.310,-
Verwijdering beplating woning op de deel	€ 7.640,-
Verwijdering beplating in woning aan voormuur	€ 4.400,-
Verwijderen beplating in woning boven	€ 4.620,-
Verwijderen dakbeschot woning	€ 3.150,-
Totaal	€ 29.910,-

Genoemde bedragen zijn exclusief b.t.w.

De bebouwing dient van binnen bezemschoon en buiten rondom goed toegankelijk te zijn, hierbij dient u uit te gaan van een minimale werkruimte van 2 meter rondom de schuren.

Opdrachtgever dient zelf voor een sloopvergunning zorg te dragen en deze minimaal 7 dagen voor aanvang van de werkzaamheden in onze administratie in te brengen in verband met meldingen aan Arbeidsinspectie, Certificerende Instantie en Gemeente.

Deze offerte heeft een geldigheidsduur van maximaal 1 jaar.

Hopend u een passende offerte te hebben gemaakt houden wij ons beschikbaar voor overleg.

Met vriendelijke groet,

Van Leussen b.v.

A. W. Breunis



Brinkweg 36 • 7722 VA Dalfsen • Telefoon (0529) 43 13 80 • Fax (0529) 43 32 33
E-mail info@vanleussen.nl • Internet www.vanleussen.nl

Alle overeenkomsten worden aangegaan onder de CUMELA-voorwaarden, gedeponneerd bij de rechtbank te Utrecht onder nummer 63/2004. Deze voorwaarden worden u op verzoek toegestuurd.
K.v.K. inschrijfnr. 05019732 - BTW-nr. NL817542814B01.

H. van den Ende
Renderveld 23
8017 MH ZWOLLE

Ons ref. nr.: 009125c-26/07/11

Pagina 1 van 2

Uw ref.:

Dalfsen, 26 juli 2011

Betreft: Sloop van opstallen Emmerweg 7 te Dalfsen

Geachte heer van den Ende,

Hierbij doen wij u geheel vrijblijvend de offerte voor het bovengenoemde werk toekomen.

Het werk omvat het volgende:

Sloopwerk Asbest :

- Asbest van bergingen en woning verwijderen en afvoeren

Subtotaal:

€ 9.500,00

Sloopwerk: Woning, schoppe, hooiberg en 2 kelders.

- Aanvragen Klic-melding (kabels en leidingen)
- Bestaande schuren slopen en afvoeren incl. fundering.
- Gaten uitvullen met grond en inzaaien met graszaad ter plaatse van kelders en verdiepingen.
- Woning slopen en afvoeren incl. fundering.
- Schoppe (stal) slopen en afvoeren incl. fundering en kelders, exclusief dakpannen.
- Hooiberg slopen en afvoeren incl. kelders.
- 2 kelder achter en naast de woning slopen en afvoeren.
- Gaten uitvullen met grond en inzaaien met graszaad ter plaatse van kelders en verdiepingen.

Subtotaal

€ 16.970,00

Sloopwerk Groen:

- Bomen en struiken rooien en afvoeren (in overleg)

Subtotaal

€ 1.750,00

Ons ref. nr.: 009125c-26/07/11

Pagina 2 van 2

Uw ref.:

Asfalt verharding:

- Bestaande asfaltverharding 340 m2 opnemen en afvoeren uitgangspunt dat het teerhoudend asfalt is (exclusief funderingslaag)

Subtotaal € 3.630,00

Dakpannen verwijderen (voor aanvang van sloopwerk)

- Verwijderen en ter plaatse opslaan dakpannen van schoppen (stal)

Subtotaal: € 2.050,00

Het totaalbedrag van deze werkzaamheden, exclusief btw:

€ 33.900,00

Opmerking:

- De geldigheidsduur van deze offerte is 3 maanden
- Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW.
- Indien het asfalt NIET teerhoudend is kunt u rekenen op een minderprijs van € 2.450,-
- In deze aanbieding is niet meegenomen:
 - Het afvoeren van verborgen asbest en/of puin (in de grond b.v.)
 - Grondverbetering t.b.v. nieuw te bouwen woning o.i.d.
 - Afkoppelen gas, water, en elektra
 - Demoneren en herplaatsen van (bouw) hekken.

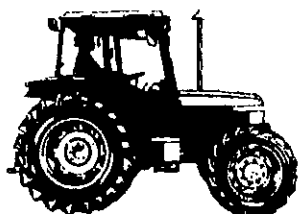
7- 2050
3185000
7- 2450
29400

Wij hopen u hiermee een passende offerte te hebben verstrekt en zien uw reactie met belangstelling tegemoet,

Hoogachtend,

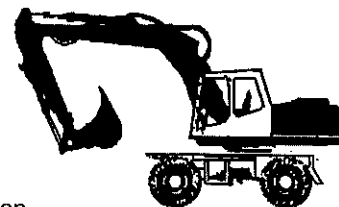

Pekkeriet Dalfsen b.v.
Hans Pekkeriet





Fr. ten Kate v.o.f **Loon- en grondverzetbedrijf**

Bouwhuisweg 25, 7711 HL Nieuwleusen
Telefoon (0529) 48 15 58 - b.g.g. 48 02 02 - Fax (0529) 48 00 70
Postbank 884937 - Bankrekening 3455.00.881 Rabobank Nieuwleusen



G.Rekening 991003780
b.t.w.nummer: 0059.19.502.B.01
K.v.K nummer: 05009597
E-Mail fr.tenkate@kpnmail.nl

H. van den Ende.

Geachte heer van den Ende,
Wij danken u voor uw interesse in onze diensten. Wij hebben het genoegen u, naar aanleiding van het
voorafgaande
contact, de onderstaande werkzaamheden geheel vrijblijvend aan te bieden.

Verwijderen beplanting en bomen om de boerderij, inclusief de boomstobben.	€ 2685,00
Verwijdering asbest volgens rapport buro PEAR project nummer 080136.	€ 9250,00
Sloop 6 opstallen, boerderij, betonnen verharding en verwijdering asfalt verharding.	€ 15450,00
Alle prijzen zijn exclusief btw.	

Opmerkingen en voorwaarden

01. Voor aanvang van de sloop dienen alle NUTS voorzieningen door u te zijn afgesloten.
02. Twee weken voor aanvang dient de sloopvergunning en het asbestinventarisatierapport in ons bezit te zijn.
03. Aanvangsdatum nog nader overeen te komen.
04. Indien er verontreinigingen op het werkterrein aanwezig zijn, dient u dit aan ons kenbaar te maken, voordat de werkzaamheden aanvangen. Bij geen bericht aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid voor de verspreiding van de verontreiniging.
05. Indien er door overheidswege onvoorziene heffingen worden doorgevoerd, dan worden deze doorberekent.
06. De sloop wordt uitgevoerd zoals het pand er staat in de staat van vandaag.
07. Alle materialen vervallen aan de sloper exclusief de verborgen waardevolle voorwerpen die door de eigenaar tijdens het slopen worden gevonden.
08. Het terrein wordt sloopschoon opgeleverd.
09. Het uitvoeren van grondsanerling is niet in deze offerte opgenomen.
10. Er zal geen zand worden aangevoerd om kelders aan te vullen, het terrein wordt uitgevlakt met het aanwezige zand.

Wij vertrouwen erop u een passende offerte te hebben gemaakt, en houden ons beschikbaar voor verder overleg.

Met vriendelijke groet,
Errit ten Kate



maakt 't
jouw
thuis

**Fam. Holsappel
Luukmanserf 38
7722 AC Dalfsen**

Beerzerveld, 25-11-2011

Betreft: Bouwtechnisch rapport Welsommerweg 16 7722 AC Dalfsen

Geachte fam. Holsappel,

Zoals jullie aangaven is het de bedoeling om het perceel, gelegen aan de Welsommerweg 16 te Dalfsen, opnieuw te gaan inrichten. Het is de bedoeling dat er nieuwe woningen en een schuren worden gebouwd / verplaatst, hiervoor in de plaats zal de bestaande boerderij en een deel van de schuren / opstallen worden verwijderd. Ben onlangs ter plekke geweest en over het algemeen gezien hebben de te slopen opstallen hun beste tijd wel gehad. Ook geven de door de jaren heen plaats gevonden verbouwingen een rommelig beeld. Heb het e.e.a. beoordeeld en hierbij m'n bevindingen.

1 Te slopen boerderij en opstallen

1.1 Fundering

De funderingen zijn toen der tijd aangelegd met gebakken waalformaat en met minimale aanlegbreedte. Ook is het metselwerk onder het maaiveld aangetast en uitgespoeld.

1.2 Metselwerk

Het metselwerk is aan de buitenzijde, door wijzigingen en verbouwingen, elke keer aangemetseld met andere type; formaat en kleur steen. Dit geeft een rommelig beeld. Ook is her en der, door de jaren heen, het voegwerk uit het metselwerk gespoeld en zijn door werking van de constructie scheuren ontstaan. De muren van achterhuis zijn steens en de muren van het voorhuis is een ongeïsoleerde spouwmuur Ook de op het voorhuis van de boerderij gemetselde aanwezige schoorstenen zijn aan vervanging toe.



Het metselwerk aan de binnenzijde van de buitenmuren, in het voorhuis van de boerderij, is met een asbest houdend plaatmateriaal afgewerkt. E.e.a. is weer afgewerkt met behang.



- 1.3 Kozijnen / deuren De kozijnen; ramen en deuren in de boerderij zijn gemaakt van zowel hout; staal en beton en dichtgezet met enkele beglazing, wat niet meer van deze tijd is. Delen van de kozijnen; ramen en deuren zijn verrot en zodoende aan vervanging toe.



- 1.4 Kapconstructie De kapconstructie is opgebouwd uit houten gebinten als onderconstructie met erop een houten sporenconstructie. In het voorhuis is een zolderbalklaag aangebracht waar zich de slaapkamers bevinden. De sporenkap van het woonhuis is ongeïsoleerd en aan de bovenzijde waterdicht afgewerkt middels een asbesthoudend plaatmateriaal en bedekt met een gebakken pan.



De sporenkap van het achterhuis is eveneens ongeïsoleerd en grotendeels afgewerkt met een rieten dakbedekking en het onderste deel met dakpannen. Ook is het onderste deel aan de binnenzijde van de sporenkap, en de onderzijde van de hilde boven de koestand afgewerkt met een asbesthoudend materiaal. De rieten dakbedekking is in een zeer slechte staat en nodig aan vervanging toe. Ook de gevolgen van die hierdoor ontstane lekkage zijn aan binnenzijde goed zichtbaar.

Doordat de fundatie onder de bestaande gebint constructie is verzakt is de gehele kap op het achterhuis niet meer vlak en zichtbaar glooiend. De gehele gebint- en kapconstructie met aanwezige balklagen is enorm aangetast door de aanwezigheid van houtworm en boktor. Dit doet de constructie niet ten goede.





Ook de op het voorhuis geplaatste dakkapel is geheel aan vervanging toe.

1.5 Interieur

Ook het gehele interieur en de aanwezige water; gas en elektra installatie zijn sterk verouderd en vergen onderhoud, c.q. vervanging.



- 1.6 Te slopen opstallen Naast de boerderij staan ook nog twee opstallen, een kapschuur en oude hooiberg, welke zouden moeten worden verplaatst naar elders op het terrein. De houten kapschuur is oud; ongefundeerd; verrot; aangetast door houtworm en daardoor erg onstabiel. Als dakbedekking zijn 3 soorten bedekking gebruikt namelijk, asbesthoudende golfplaten; dakpannen en verroeste bliken golfplaten. De oude hooiberg, welke rondom is dichtgezet met houten delen, wordt gedragen door de originele ongefundeerde houten staanders welke de langste tijd wel hebben gestaan. Ook deze gehele kapconstructie zit vol houtworm en is aan de bovenzijde bedekt met verroeste bliken golfplaten.

Conclusie zie de laatste bladzijde.



2 Conclusie

De boerderij is nu in gebruik als een eengezinswoning. Mocht deze woning geschikt gemaakt moeten worden voor dubbele bewoning en aan de eisen van deze tijd moeten voldoen, zullen de volgende werkzaamheden minimaal moeten gebeuren:

- Fundering zal uitgebreid; vervangen; verzaamd moeten worden en uitgevoerd in beton. Ook zal de huidige op zand gestort betonvloer moeten worden verwijderd en hiervoor in de plaats zal een geïsoleerde PS combinatievloer moeten worden gebracht.
- Het metselwerk binnen en buiten zal grotendeels verwijderd moeten worden, incl. de asbesthoudende materialen. De buitengevels opnieuw optrekken met een geïsoleerde spouwmuur.
- De bestaande zolderbalklaag met onder- en bovenafwerking zal vervangen moeten worden en ook de uitbreiding zal ook van een zolderbalklaag o.i. moeten worden voorzien.
- De gehele gebint en sporen kapconstructie zal vervangen moeten worden voor een geïsoleerde kapconstructie met gordingen en pannen dakbedekking. Ook zullen de asbesthoudende materialen moeten worden verwijderd.
- Door al deze veranderingen zal ook de gehele afwerking; installaties etc. etc. opnieuw moeten worden aangelegd / vervangen.

Gezien de werkzaamheden welke moeten gebeuren om de huidige boerderij geschikt te maken voor dubbele bewoning, is dit een enorme investering en niet in verhouding met wat je ervoor terugkrijgt.

Aangezien een woning tegenwoordig aan veel normen en constructieve eisen moet voldoen is verbouw / renovatie financieel niet haalbaar en is mijn advies om de gehele boerderij in z.n. geheel te verwijderen en hiervoor in de plaats een nieuwe woning, geschikt voor dubbele bewoning, te bouwen welke voldoet aan de eisen van deze tijd.

De opstallen rechts naast de boerderij verkeren in zeer slechte staat en zullen niet kunnen worden verplaatst. Tijdens de sloopwerkzaamheden, zullen deze door de onstabiele situatie, uit zichzelf in elkaar storten. Verplaatsen van oude opstallen is dus niet mogelijk en zullen deze elders op het terrein opnieuw moeten worden opgetrokken en dan constructief moeten voldoen aan de eisen van deze tijd.

Met vriendelijke groet,

R. Bouwman.

Bouwbedrijf v/d Veen

Bijlage 6 Flora- en faunaonderzoek

Flora- en faunaonderzoek

Welsummerweg 16, Dalfsen



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Flora- en faunaonderzoek

Welsommerweg 16, Dalfsen

Definitief

Opdrachtgever

Fam. Holsappel
Luukmanserf 38
7722 AC Dalfsen

Opdrachtnemer

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

Projectgegevens:

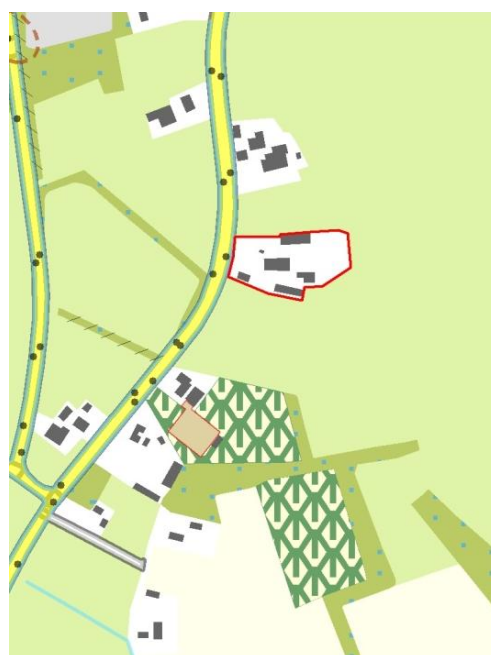
Projectnummer: P4763
Datum: 10-9-2012
Projectleider: M.A. Elshof
Opgesteld: S. Boekhout
Gecontroleerd: D. Welink

© Eelerwoude 2012, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude bv.

De opmaak van dit rapport gaat uit van dubbelzijdig afdrucken.

INHOUD

1	INLEIDING	5
2	GEBIEDSKARAKTERISTIEK	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Nieuwe situatie.....	7
3	NATUURWETGEVING	8
3.1	Flora- en faunawet beschermd flora en fauna	8
3.2	Natura 2000-gebieden, Natuurbeschermingswet 1998	9
3.3	Ecologische Hoofdstructuur	9
4	METHODE	10
4.1	Bureauonderzoek.....	10
4.2	Veldonderzoek	10
5	BESCHERMDE SOORTEN EN EFFECTEN	12
5.1	Planten.....	12
5.2	Zoogdieren	12
5.3	Vogels	14
5.4	Amfibieën	16
5.5	Reptielen.....	17
5.6	Vissen	17
5.7	Ongewervelden.....	17
6	CONCLUSIE EN VERVOLG	18
6.1	Licht beschermde soorten	18
6.2	Zwaarder beschermde soorten	18
6.3	Broedvogels	18
6.4	Voorgenomen ontwikkelingen kunnen doorgang vinden.....	19
6.5	Advies: realisatie nieuwe nesten boerenzwaluw	19
	LITERATUURLIJST	21
	BIJLAGE 1 FLORA- EN FAUNAWET	22
	BIJLAGE 2 VERSPREIDINGSKAART	26



Figuur 1. Locatie en begrenzing van het plangebied.

1

INLEIDING

Men is voornemens om binnen het plangebied, Welsummerweg 16 te Dalfsen, een aantal gebouwen te slopen en de woning te vervangen. Daarbij wordt het erf landschappelijk ingepast. In verband met de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied is een toetsing van de plannen noodzakelijk aan de natuurwetgeving. Zie figuur 1 voor de ligging en de begrenzing van het gebied.

Een eerste stap in deze toetsing is een flora- en faunaonderzoek. Dit onderzoek richt zich op het verkrijgen van een geïnformeerd beeld van de mogelijke consequenties vanuit de natuurwetgeving en -beleid. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan over de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkeling en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen.

Onlangs is in het plangebied het flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. In dit rapport worden de resultaten van dit onderzoek gepresenteerd en getoetst aan de natuurwetgeving.



Figuur 2. De te slopen bebouwing (rood), te vervangen woning (paars) en te handhaven bebouwing (zwart) (bron: Eelerwoude, 09-12-2010).



Figuur 3. Concept landschappelijke inpassing nieuwe woning (bron: Eelerwoude, 09-08-2011).

2

GEBIEDSKARAKTERISTIEK

2.1 Huidige situatie

Het erf aan de Welsummerweg 16 ligt ten oosten van Dalfsen in het buitengebied. Het huidige erf bestaat uit een cluster van een boerderij met bakhuis en enkele bijgebouwen. De boerderij is met de voorzijde naar een es gelegen, de achterzijde naar de weg. De weg is beplant met eiken. De agrarische activiteiten op het erf zijn gestaakt en er vindt kleinschalige bedrijfsactiviteiten in de vorm van handel in tweedehands bouwmaterialen, kozijnen en dakpannen.

De huidige erfbeplanting is sober. Het voorerf is traditioneel ingericht met een siertuin bestaande uit een gazon met borders, een conifeer, een nutstuin en enkele vruchtbomen. Het erf is vrij open, grote bomen ontbreken aan de oostzijde. Aan de zuidzijde en aan de rand van de es staan enkele markante eiken. Aan de noordzijde staan enkele populieren en eiken. Het perceel rond het erf wordt omgeven door graslanden. Het erf en de omgeving wordt beperkt verlicht.

2.2 Nieuwe situatie

Op het erf worden diverse gebouwen gesloopt, de woning vervangen en één gebouw gehandhaafd (figuur 2). De totale sloopoppervlakte bedraagt 582 m². Ter compensatie wordt een woningbouwkavel, met een maximum volume van 750 m³, gerealiseerd met een bijgebouw van 75 m². Daarnaast wordt een 2^{de} woning van 750 m² terug gebouwd. Deze woning wordt gesplitst in twee wooneenheden. Het erf gaat vervolgens verdeeld worden in drie kavels. De locatie van de nieuwbouw is geplaatst op de locatie van de te slopen schuren en op de plaats van de oude boerderij.

In de nieuwe situatie worden er op het erf hoogstamfruitbomen aangeplant. Deze komen tussen de huizen in te staan, aan de kant van de weg. Daarnaast komen er op het erf nieuwe solitaire kastanjes of lindes. In de hoek van het erf aan de noord- en oostkant wordt een nieuwe beukenhaag aangeplant. Verder wordt de bomenrij aan de zuidzijde van het erf aangevuld met eiken om dit lint te versterken. (Figuur 3). In de nieuwe situatie zal verlichting in beperkte mate toenemen en blijven in ieder geval de aanwezige bomen behouden.

3

NATUURWETGEVING

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht (Natuurbeschermingswet 1998) en een soortgericht spoor (Flora- en faunawet). Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in de nationale wetgeving geïmplementeerd.

3.1 Flora- en faunawet beschermd flora en fauna

De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van soorten. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk. Centraal hierbij staat de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Onder bepaalde voorwaarden is een algemene vrijstelling van de ontheffingsplicht van de Flora- en faunawet van toepassing. Welke voorwaarden verbonden zijn aan de vrijstelling hangt af van de dier- of plantensoorten die voorkomen in het plangebied. Hiertoe worden verschillende beschermingsregimes onderscheiden.

- Soorten van tabel 1 – algemene soorten – lichtste beschermingsregime
- Soorten van tabel 2 – overige soorten – middelste beschermingsregime
- Soorten van tabel 3 – genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB – zwaarste beschermingsregime

Vogels nemen in de Flora- en faunawet een bijzondere positie in. Vogels worden tijdens het broedseizoen beschermd door de Flora- en faunawet. Voor het aantasten van broedende vogels geldt een zware toets vergelijkbaar met tabel 3-soorten. Daarnaast zijn voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van een aantal vogelsoorten jaarrond beschermd (mits niet definitief verlaten). Het betreft nesten van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, huismus, havik, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendif en zwarte wouw.

Voor tabel 1-soorten geldt voor ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling van de ontheffingsplicht en daarom is geen ontheffing nodig. Deze soorten zijn bij dit onderzoek buiten beschouwing gelaten. Zie bijlage 1 voor een uitgebreide beschrijving en toelichting op de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is overal en altijd van toepassing bij ontwikkelingen. In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op de aanwezigheid van beschermde soorten.

3.2 Natura 2000-gebieden, Natuurbeschermingswet 1998

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

In de omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de “Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht”. Dit Natura 2000-gebied ligt op ongeveer 7,5 kilometer afstand. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de kleinschalige ontwikkeling op het erf wordt niet verwacht dat de voorgenomen ontwikkeling een negatief effect heeft op dit Natura 2000-gebied. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is derhalve niet aan de orde.

3.3 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies) uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Wanneer bij een ontwikkeling mogelijke effecten op de EHS denkbaar zijn, is het raadzaam (en in sommige gevallen noodzakelijk) een toetsing in het kader van de EHS uit te voeren.

Bij de effectenbeoordeling m.b.t. de EHS moet bepaald worden of er sprake is van een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Hierbij rekening houdend met de volgende wezenlijke waarden:

- De bij het gebied behorende natuurdoelen en -kwaliteit;
- Geomorfologische en aardkundige waarden en processen;
- De waterhuishouding;
- De kwaliteit van bodem, water en lucht;
- Rust, stilte, donkerte en openheid;
- De landschapsstructuur;
- De belevingswaarde.

Het plangebied is op ongeveer 600 meter gelegen van de EHS. De Vecht en directe omgeving zijn aangewezen als concreet begrensde EHS en nog te realiseren EHS. Hoewel het plangebied in de directe omgeving van de EHS is gelegen, wordt niet verwacht dat de voorgenomen ontwikkelingen een negatief effect hebben op de wezenlijke waarden kenmerken van de EHS. De ontwikkeling is daarvoor te kleinschalig en alleen beperkt tot het erf. Wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS blijven behouden en worden versterkt. Door de voorgenomen ontwikkeling behoudt het gebied hetzelfde kleinschalige karakter. Tevens blijven de aanwezige groenstructuren behouden en worden versterkt.

4

METHODE

De aanwezige natuurwaarden zijn in beeld gebracht op basis van een verkenning van bestaande inventarisatiegegevens en een flora- en faunaonderzoek.

4.1 Bureauonderzoek

Landelijke, provinciale en gemeentelijke verspreidingsinformatie zijn, indien aanwezig, geraadpleegd met betrekking tot planten, dagvlinders, amfibieën, reptielen, vogels en zoogdieren, zoals verspreidingsatlassen en websites als www.waarneming.nl en www.telmee.nl. De landelijke verspreidingsinformatie uit atlassen, die deels gedateerd is, moet blijken of nabij de locaties in het verleden strikt beschermde soorten zijn aangetroffen. Exacte locaties of datering van de waarnemingen zijn daarbij veelal niet bekend. Deze gegevens hebben vaak betrekking op atlasblokken (5x5 kilometer). De soortgegevens hebben daarom veelal betrekking op de regio en niet specifiek op het plangebied. Waarnemingen die gemeld zijn op websites zijn vaak tot de exacte locatie te herleiden. Een groot aantal amateurs en professionals zetten op deze websites hun natuurwaarnemingen. De site wordt gecontroleerd door een validatiecommissie. Soortwaarnemingen via deze bron zijn redelijk betrouwbaar, maar kunnen moeilijk geverifieerd worden. Wel kan het een beeld geven van mogelijke soorten in de regio. Waarnemingen zijn, in tegenstelling tot atlassen, vaak tot op de exacte locatie te herleiden.

4.2 Veldonderzoek

Om een beeld te krijgen van de aanwezigheid en verspreiding van beschermde plant- en diersoorten in en rondom het plangebied, is in het voorjaar, de zomer en het najaar van 2012 een veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft zich in het bijzonder gericht op de aanwezigheid van vleermuizen. Tijdens de veldbezoeken is ook gelet op andere (zwaarder) beschermde soorten, zoals steenmarter en vogels met een vaste rust- en verblijfplaats. De veldbezoeken zijn uitgevoerd door S. Boekhout, ecologisch adviseur bij Eelerwoude.

Vleermuizen

Het vleermuisonderzoek heeft zich gericht op het vaststellen van vaste rust- en verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen. Het onderzoek concentreerde zich rondom de te slopen gebouwen in verband met mogelijk aanwezige verblijfplaatsen. De veldbezoeken hebben plaatsgevonden in de avonden; start ruim voor zonsondergang tot ruim daarna. Er zijn in totaal vier veldbezoeken gebracht op de

volgende data; 8 juni, 4 juli, 22 augustus en 4 september 2012. De bezoeken zijn uitgevoerd onder voor vleermuizen gunstige weersomstandigheden (droog, weinig wind en gemiddelde temp van > 13 °C).

Tijdens het vleermuisonderzoek is gebruik gemaakt van een batdetector Pettersson D100 in combinatie met een Pettersson D240X. Hiermee kunnen de ultrasone geluiden die vleermuizen tijdens het vliegen uitzenden voor het menselijk gehoor hoorbaar gemaakt worden.

Bij de uitvoering van het vleermuisonderzoek is gewerkt conform het 'Protocol voor vleermuisinventarisaties' dat op 24 februari 2012 door het Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, de Zoogdiervereniging en de Gegevensautoriteit Natuur is geactualiseerd voor het uitvoeren van vleermuisonderzoek.

5

BESCHERMDE SOORTEN EN EFFECTEN

5.1 Planten

Voorkomen en functie

Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde plantensoorten aangetroffen of te verwachten. Gelet op de aanwezige terreintypen, het beheer en de functie van het plangebied is het niet waarschijnlijk dat binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden (zwaarder) beschermde plantensoorten voorkomen.

Effecten en ontheffing

In het plangebied zijn geen strikt beschermde plantensoorten aangetroffen. Beschermde soorten worden op basis van de aangetroffen biotopen (o.a. verharding, nuts- en siertuin) niet verwacht, omdat geschikte groeiplaatsen voor beschermde soorten ontbreken.

Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing Flora- en faunawet is niet aan de orde voor beschermde flora.

5.2 Zoogdieren

5.2.1 Vleermuizen

Voorkomen en functie

Het plangebied is tijdens het veldbezoek beoordeeld of de locatie geschikt is voor vleermuizen. Hierbij is onderscheid gemaakt in: verblijfplaats, vliegroute en foerageergebied. Tijdens het veldonderzoek zijn gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis aangetroffen. Bijlage 2 geeft de verspreidingskaart weer van de aangetroffen vleermuissoorten.

Gewone dwergvleermuis

Gewone dwergvleermuis is de meest algemene soort in Nederland en kan vrijwel overal worden aangetroffen. Ook in stedelijke omgeving is gewone dwergvleermuis de meest algemene soort. Gedurende het hele jaar worden vooral gebouwen als verblijfplaats gebruikt. De soort heeft een voorkeur voor spleetvormige holten zoals spouwmuren, maar verblijft ook tussen daklagen, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen.

Van gewone dwergvleermuis zijn gedurende de avond tijdens alle bezoeken maar een klein aantal exemplaren foeragerend en passerend waargenomen. Dit betroffen ongeveer vijf exemplaren en deze concentreerden zich vooral rondom de groenelementen aan de

wegzijde. Verblijfplaatsen of aanwijzingen daartoe zijn niet in het plangebied waargenomen. Er zijn ook geen actief baltende mannetjes waargenomen.

Laatvlieger

In Nederland komt de laatvlieger vrij algemeen voor, al laat de soort wel een dalende trend zien. Laatvlieger jaagt boven open tot halfopen landschap. Dit vooral in de beschutting van opgaande groenelementen zoals bosranden, houtwallen en lanen. Kraamkolonies komen in Nederland, voor zover bekend, alleen in gebouwen voor. Deze bevinden zich onder andere in de spouwmuur, ongebruikte dakruimten, achter en onder (dak)betimmering en onder daklijsten en dakpannen. Soms worden ze ook op zolders aangetroffen.

Ook van laatvlieger zijn gedurende de avond maar een klein aantal individuen foeragerend en passerend waargenomen. Dit betroffen ongeveer drie-vijf exemplaren. Verblijfplaatsen of aanwijzingen daartoe zijn in het plangebied niet waargenomen.

Rosse vleermuis

Rosse vleermuis is in West-Europa een uitgesproken boombewonende soort. Onder andere solitaire mannetjes, groepen vrouwtjes met jongen en dieren in winterslaap gebruiken boomholten als onderkomen. De vlucht van rosse vleermuis doet enigszins denken aan die van gierzwaluw: hoog en snel. De afstand tussen dagrustplaats en jachtgebied wordt in de regel in een snelle rechte vlucht afgelegd, op een hoogte van honderd meter of meer.

In het plangebied is enkel in de kraamperiode één individu van rosse vleermuis waargenomen. Dit betrof een passerend exemplaar welke hoog overvloog. Rosse vleermuis heeft geen binding met het plangebied.

Effecten en ontheffing

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

Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen zijn geen negatieve effecten te verwachten op de aanwezige vleermuizen. Aangetroffen soorten zijn alleen foeragerend en/of passerend waargenomen in en rondom het plangebied. De ontwikkeling heeft geen invloed op de functionaliteit van het foerageergebied of vliegrouete. Na de realisatie blijft het foerageergebied en de vliegroutes behouden. Verblijfplaatsen van vleermuizen of aanwijzingen hiertoe zijn niet vastgesteld.

Het aanvragen van een ontheffing Flora- en faunawet voor beschermde vleermuizen is niet aan de orde.

5.2.2 Overige zoogdieren

Voorkomen en functie

In en rondom het plangebied kunnen algemene zoogdieren van de tabel 1 van de Flora- en faunawet voorkomen zoals bunzing, egel, hermelijn, konijn en huisspitsmuis.

In de omgeving komen diverse zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren voor als eekhoorn (tabel 2-soort) en steenmarter (tabel 2-soort). In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen of sporen van deze of andere zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren waargenomen. Door de ongeschiktheid van het plangebied worden geen verblijfplaatsen in het plangebied verwacht. Mogelijk wordt het plangebied door steenmarter wel gebruikt als foerageergebied of voor migratie tussen verschillende leefgebieden.

Andere zwaar(der) beschermde grondgebonden zoogdiersoorten (tabel 3-soorten; o.a. veldspitsmuis en das) worden niet in het plangebied verwacht vanwege het ongeschikte biotoop en/of het bekende verspreidingsgebied van de soorten.

Effecten en ontheffing

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

Steenmarter kan van het plangebied gebruik maken als onderdeel van zijn leefgebied. In het plangebied zijn echter geen sporen of verblijfplaatsen aangetroffen. Andere zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren worden niet verwacht binnen het plangebied door het ongeschikte biotoop en/of bekende verspreidingsgebied. Negatieve effecten op zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren worden niet verwacht.

Deze functies blijven behouden na de renovatie

Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing Flora- en faunawet is niet aan de orde voor beschermde grondgebonden zoogdieren.

5.3 Vogels

Voorkomen en functie

Broedvogels algemeen en categorie 5¹

De aangetroffen vogels in en direct rondom het plangebied vallen onder de groep van algemene broedvogels. Het gaat met name om soorten als boerenzwaluw, houtduif, koolmees, merel, pimpelmees en vink. Mogelijk dat deze soorten ook in of in de directe omgeving van het plangebied broeden. Boerenzwaluw, koolmees en pimpelmees vallen onder categorie 5 van de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten'. Op de volgende bladzijde wordt dit in het kader 'categorie 5-soorten' verder toegelicht.

¹ Zie Bijlage 1 voor een nadere toelichting op de verschillende categorieën bij de bescherming van broedvogels

Categorie 5-soorten

In de sinds augustus 2009 geldende 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' zijn een aantal vogelsoorten opgenomen als categorie 5-soort. Deze categorie 5-soorten betreft een groep van broedvogelsoorten die vaak terugkeert naar de plaats waar ze hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats door bijvoorbeeld ruimtelijke ontwikkelingen verloren is gegaan, uit te wijken naar andere locaties in de omgeving. Nesten van deze soorten zijn niet beschermd buiten het broedseizoen, maar vragen wel extra aandacht. Indien zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat verantwoord zijn deze nesten namelijk wel jaarrond beschermd.

Categorie 1 tot en met 4¹

In het plangebied zijn geen sporen of verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de vaste rust- en verblijfplaats jaarrond beschermd is. Deze worden ook niet in het plangebied verwacht op basis van de aanwezige (ongeschikte) terreintypen. Wel is keruil in de omgeving van het plangebied foeragerend aangetroffen.

Effecten en ontheffing

Broedvogels algemeen

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

Categorie 5

In het plangebied zijn een klein aantal soorten aanwezig en te verwachten welke vallen onder categorie 5 van de lijst jaarrond beschermde vogelnesten. In deze situatie gaat het ondermeer om boerenzwaluw, koolmees en pimpelmees. Ten behoeve van de herinrichting zal mogelijk potentieel broedbiotoop verdwijnen. In de omgeving van het plangebied blijft echter voldoende potentieel geschikt leefgebied voor deze soorten aanwezig. Van negatieve effecten die vragen om mitigerende of compenserende maatregelen voor categorie 5-soorten is daarom geen sprake. Wel wordt geadviseerd nieuwe verblijfplaatsen te realiseren voor boerenzwaluw.

Advies: realisatie nieuwe verblijfplaatsen boerenzwaluw

Boerenzwaluw is in Nederland een echte cultuurvolger. De soort maakt zijn nest aan balken bij voorkeur in boerenschuren en -loodsen. Van april tot oktober verblijven deze trekvogels in Nederland, de winter wordt in Afrika doorgebracht. Boerenzwaluwen zijn echte luchtacrobaten: het is bekend dat een mannetje meer succes heeft bij de vrouwtjes naarmate zijn staartpunten langer zijn. Waarschijnlijk zijn mannetjes met lange staarten

wendbaarder en daardoor in staat meer insecten te vangen. Dat heeft natuurlijk grote voordelen bij het grootbrengen van jongen.

Geadviseerd wordt om in de toekomstige situatie kunstnesten voor boerenzwaluw aan te bieden. Dit is echter geen verplichting vanuit de Flora- en faunawet, maar een advies. Het is zeer moeilijk een betrouwbaar beeld te krijgen van de stand van boerenzwaluwen, en de ontwikkelingen die deze soort doormaken. De voorkeur van boerenzwaluwen voor gebouwen als melkveestallen, manegegebouwen en dergelijke maken dat de soort bij reguliere vogeltellingen nauwelijks wordt geteld. Door veranderingen in de bedrijfsvoering bij veel boerderijen is boerenzwaluw in West-Europa teruggelopen. Sinds de jaren negentig lijkt de populatie in ons land redelijk stabiel. (Bron: Vogelbescherming). Door het aanbieden van kunstnesten wordt boerenzwaluw een handje geholpen. Nesten kunnen besteld worden via Vivara (www.vivara.nl) en Waveka (www.waveka.nl).

Categorie 1 tot en met 4

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen waargenomen van jaarrondsoorten of te verwachten door afwezigheid van o.a. geschikte boomholten en andere verblijfplaatsen. Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen worden daarom geen negatieve effecten verwacht op jaarrondsoorten. Ook op kerkuil worden geen negatieve effecten verwacht.

Indien rekening wordt gehouden met het broedseizoen, is nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing Flora- en faunawet is niet aan de orde voor beschermde vogels. Wel wordt geadviseerd nestkasten voor boerenzwaluw op te hangen.

5.4 Amfibieën

Voorkomen en functie

Een aantal soorten, zoals bruine kikker, bastaardkikker, gewone pad en kleine watersalamander, kunnen het plangebied gebruiken als landbiotop. In het plangebied zelf zijn geen waterelementen aanwezig.

In de omgeving van het plangebied zijn verspreidingsgegevens bekend van zwaarder beschermde amfibieën als heikikker, kamsalamander en knoflookpad. Vanwege het ongeschikte biotop in het plangebied, worden deze en andere zwaarder beschermde amfibieënsoorten niet in het plangebied verwacht.

Effecten en ontheffing

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een zeer beperkt (tijdelijk) verlies van leefgebied van de genoemde amfibieën van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling, wel is de algemene zorgplicht van toepassing. Zwaarder beschermde soorten zijn niet binnen het plangebied te verwachten.

Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing Flora- en faunawet is niet aan de orde voor beschermde amfibieën.

5.5 Reptielen

Voorkomen en functie

In de omgeving van het plangebied zijn diverse beschermde reptielen te verwachten zoals levendbarende hagedis en adder. In het plangebied zelf worden echter geen reptielen verwacht, omdat beschermde reptielen zijn gebonden aan specifieke terreinen. In het plangebied ontbreekt dergelijk geschikt biotoop zoals heideterreinen en venranden.

Effecten en ontheffing

Beschermde reptielen zijn binnen het plangebied niet te verwachten. Negatieve effecten op deze soortgroep zijn dan ook niet te verwachten.

Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing Flora- en faunawet is niet aan de orde voor beschermde reptielen.

5.6 Vissen

Voorkomen en functie

In het plangebied zijn geen watervoerende elementen (sloten, poelen, enz) aanwezig. Derhalve ontbreekt geschikt leefgebied voor vissen.

Effecten en ontheffing

Beschermde vissen zijn in het plangebied niet aanwezig. Er worden geen effecten op beschermde vissen verwacht.

Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing Flora- en faunawet is niet aan de orde voor beschermde vissen.

5.7 Ongewervelden

Voorkomen en functie

Beschermde ongewervelden (dagvlinders, libellen, kevers, Europese rivierkreeft en platte schijfhoren) worden op grond van verspreidingsgegevens en habitatvoorkeuren niet verwacht binnen het plangebied.

Effecten en ontheffing

Er worden geen beschermde ongewervelden verwacht in het plangebied. Negatieve effecten zijn dan ook niet te verwachten.

Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing Flora- en faunawet is niet aan de orde voor beschermde ongewervelden.

6

CONCLUSIE EN VERVOLG

Op basis van deze quickscan wordt geen toetsing van de effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden, Natura 2000-gebied en/of Ecologische Hoofdstructuur, noodzakelijk geacht. Zowel de EHS als de Natura 2000 ligt op grotere afstand van het plangebied. Negatieve effecten zijn dan ook niet te verwachten.

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat het plangebied een potentieel habitat biedt voor een aantal beschermde soorten. Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een viertal veldbezoeken is vastgesteld dat het terrein van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor zwaarder beschermde soorten (tabel 2-soorten en tabel 3-soorten). In tabel 1 is een samenvatting gegeven van deze resultaten.

6.1 Licht beschermde soorten

In het plangebied zijn diverse soorten te verwachten die op tabel 1 van de Flora- en faunawet staan, zoals algemene grondgebonden zoogdieren en algemene amfibieën. De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Wel is op deze groep de zorgplicht van toepassing (bijlage 1).

6.2 Zwaarder beschermde soorten

De omgeving en/of het plangebied maakt onderdeel uit van het leefgebied van zwaarder beschermde vleermuizen, en mogelijk ook steenmarter. Met de voorgenomen ontwikkelingen worden geen negatieve effecten verwacht op (mogelijk) aanwezige soorten. Verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen en de functionele leefomgeving (o.a. foerageergebied) blijft behouden.

6.3 Broedvogels

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen waargenomen van jaarrondsoorten. Wel geldt ook voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die in gebruik zijnde nesten of eieren beschadigen of verstoren. Verstoring kan in veel situaties worden voorkomen door

versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van broedende vogels worden verstoord.

6.4 Voorgenomen ontwikkelingen kunnen doorgang vinden

Mits rekening wordt gehouden met broedende vogels, kan de voorgenomen ontwikkeling doorgang vinden in het kader van de Flora- en faunawet.

6.5 Advies: realisatie nieuwe nesten boerenwaluw

In het plangebied zijn verblijfplaatsen aanwezig van boerenwaluw. Hoewel vanuit de Flora- en faunawet geen verplichting geldt om deze verblijfplaatsen te compenseren, wordt wel geadviseerd nieuwe verblijfplaatsen te realiseren. Door het aanbieden van kunstnesten wordt boerenwaluw een handje geholpen. Nesten kunnen besteld worden via Vivara (www.vivara.nl) en Waveka (www.waveka.nl). Zie ook paragraaf 5.3 voor meer informatie.

Tabel	Soort(groep)	Gebruik gebied	Effect ruimtelijke ontwikkelingen	Ontheffing	Vervolg Nader onderzoek / mitigerende en/of compenserende maatregelen
1	Algemene grondgebonden zoogdieren	Leefgebied	Mogelijk tijdelijke aantasting leefgebied, doden, op termijn weer geschikt leefgebied	Nee	Zorgplicht
1	Algemene amfibieën	Leefgebied	Tijdelijke aantasting leefgebied, doden, op termijn weer geschikt leefgebied	Nee	Zorgplicht
2	Steenmarter	Mogelijk leefgebied	Geen: functionele leefomgeving blijft behouden. Verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen	Nee	Zorgplicht
3	Vleermuizen	Leefgebied	Geen: functionele leefomgeving blijft behouden. Verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen	Nee	Zorgplicht
V	Vogels	Leefgebied, inclusief broedlocatie	Mogelijke verstoring, op termijn weer geschikt leefgebied	Nee, mits	Werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren, zorgplicht.
V5	Vogels - categorie 5	Leefgebied, inclusief broedlocatie	Mogelijke verstoring, op termijn weer geschikt leefgebied	Nee, mits	Werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren, zorgplicht. Advies: nieuwe verblijfplaatsen realiseren.

LITERATUURLIJST

- Douma, M., C.P.M. Zoon & A.D. Bode (2011). *De Zoogdieren van Overijssel, leefwijze en verspreiding in de periode 1970 t/m 2010*. Uitgeverij Profiel, Bedum.
- Dienst Regelingen (2009). *Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijk ingrepen*.
- Dienst Regelingen (2009). *Aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijk ingrepen Flora- en faunawet*.
- Koninklijke Vermande (1999-2009). *Planten en dieren, Flora- en faunawet, band 1, 2, 3, 4 en 5*. SDU Uitgeverij, Den Haag
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (2004). *501 Algemene Maatregel van Bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen*. Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden.
- Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdierverseniging & Gegevensautoriteit Natuur (2011). *Vleermuisprotocol 2011*.

Waarneming.nl - www.waarneming.nl

Telmee.nl - www.telmee.nl

Provincie Overijssel - omgevingsvisie -

gisopenbaar.overijssel.nl/website/omgevingsvisie/omgevingsvisie.html.

BIJLAGE 1 FLORA- EN FAUNAWET

Inleiding

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. In deze wet, gepubliceerd op 14 juli 1998 in het Staatsblad 402, is de soortbescherming geregeld van in Nederland inheemse in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. De wet sluit aan op de Europese natuurreggeving (Natura 2000). De wet is in plaats gekomen voor de Jachtwet, de Vogelwet 1936, de soortenparagraaf uit de Natuurbeschermingswet, de Wet bedreigde uitheemse dier- en plantensoorten en de soortbeschermingscomponent uit de Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn. Deze Europese soortenbescherming heeft met de Flora- en faunawet dus een Nederlandse vertaling gekregen.

Zorgplicht

De Flora- en faunawet gaat over de bescherming van ongeveer 500 planten- en diersoorten, van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het 'nee, tenzij-principe'). Centraal staat hierbij de zorgplicht, wat inhoudt dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving. De wet erkent hierbij de intrinsieke waarde van de in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit. Dat betekent dat voor de wet alle dieren en planten van onvervangbare waarde zijn en dat daar dus zorgvuldig mee omgegaan moet worden. Het gevolg is onder andere, dat iedereen die redelijkerwijs weet of kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor beschermde dier- of plantensoorten worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten, dan wel naar redelijkheid alle maatregelen te nemen om die gevolgen te voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Beschermde soorten

Via de Flora- en faunawet worden de volgende planten- en diersoorten beschermd:

- ruim 100 inheemse plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen;
- alle soorten vogels die van nature op het grondgebied van de lidstaten van de EU in het wild voorkomen;
- alle zoogdieren die van nature in Nederland in het wild voorkomen, met uitzondering van bruine rat, zwarte rat en huismuis;
- alle amfibieën en reptielen die van nature in Nederland in het wild voorkomen;
- vissen, en schaal- en schelpdieren voorzover ze niet onder de Visserijwet vallen;
- bepaalde soorten insecten (bijvoorbeeld vlinders, libellen en mieren);

Als beschermde inheemse soort kunnen door middel van algemene maatregel van bestuur worden aangewezen. Het gaat om soorten die van nature in Nederland voorkomen en: die in hun voortbestaan bedreigd of gevaar lopen in hun voortbestaan bedreigd worden; mogelijk in hun voortbestaan bedreigd worden door overmatige

benutting en die uit Nederland zijn verdwenen, maar waarvan de kans op terugkeer reëel is.

Verbodsbepalingen

Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke negatieve effecten dat precies zijn, kan niet in een lijst opgesomd worden. Dat is afhankelijk van soort, locatie en aard van de ingreep. Om die bescherming toch enigszins concreet te maken, zijn een aantal voor planten en dieren schadelijke handelingen als verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet opgenomen. De belangrijkste artikelen zijn:

- Artikel 8: het is verboden beschermde planten te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen.
- Artikel 9: het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.
- Artikel 10: het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten.
- Artikel 11: het is verboden nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.
- Artikel 12: het is verboden eieren van beschermde dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Ontheffing

Bij werkzaamheden waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten, is een ontheffing of vrijstelling nodig op de in de wet gestelde verbodsbepalingen (artikel 8 tot en met 18). In artikel 75 van de Flora- en faunawet wordt de mogelijkheid geboden om ontheffing aan te vragen op de verbodsbepalingen. De bevoegdheid om een ontheffing te verlenen in het kader van artikel 75 van de Flora- en faunawet ligt bij de Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. Een aanvraag tot ontheffing kan worden ingediend bij Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie .

Bij de ontheffingverlening gelden, afhankelijk van de status van de soort, verschillende voorwaarden waaraan voldoen moet worden. Onderscheid wordt gemaakt in een lichte toets en een uitgebreide toets.

De **lichte toets** geldt voor algemene soorten en overige soorten (categorie 1 en 2; zie vrijstelling). De lichte toets houdt in dat de werkzaamheden het voortbestaan van de soort niet in gevaar mogen brengen (doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding).

De **uitgebreide toets** geldt voor soorten die in bijlage IV van de Habitatrichtlijn zijn opgenomen, voor soorten van bijlage 1 AMvB artikel 75 en voor beschermde vogelsoorten (categorie 3; zie vrijstelling). De uitgebreide toets houdt in dat:

- de werkzaamheden het voortbestaan van de soort niet in gevaar mogen brengen (doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding) en
- er geen alternatief is voor de activiteiten en
- er sprake is van groot maatschappelijk belang (zoals volksgezondheid, openbare veiligheid et cetera) en
- de werkzaamheden zodanig worden uitgevoerd dat er sprake is van zorgvuldig handelen.

Vrijstelling

In het 'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen', ook wel AMvB artikel 75 genoemd, zijn (onder andere) een aantal wijzigingen rondom ontheffingen en vrijstellingen beschreven. In het kort houdt de wijziging in dat niet altijd meer een ontheffing noodzakelijk is. De vrijstellingsregeling bevat vrijstellingen voor activiteiten die vallen onder:

- bestendig beheer en onderhoud (ook in landbouw en bosbouw),
- bestendig gebruik en
- ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Welke voorwaarden verbonden zijn aan de vrijstelling hangt af van de dier- of plantensoorten die voorkomen. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie categorieën, waarin soorten zijn ingedeeld op basis van zeldzaamheid en kwetsbaarheid.

Tabel 1 – Algemene soorten

Voor deze soorten geldt de lichtste vorm van bescherming. Als de werkzaamheden of activiteiten vallen onder de hierboven beschreven activiteiten, dan geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van Artikel 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. De aanvraag wordt beoordeeld volgens de lichte toets. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht.

Tabel 2 – Overige soorten

Deze soorten genieten een zwaardere bescherming. Er geldt alleen een vrijstelling als sprake is van werkzaamheden of activiteiten zoals hierboven beschreven én indien gehandeld wordt volgens een, door de Staatssecretaris van EL&I, goedgekeurde gedragscode. Indien niet gewerkt wordt volgens een gedragscode, kan het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk zijn. De aanvraag wordt beoordeeld volgens de lichte toets.

Tabel 3 – Soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 AMvB artikel 75

Deze soorten genieten de zwaarste bescherming. Ook al is sprake van werkzaamheden zoals hierboven beschreven, dan hangt het van de precieze aard van de werkzaamheden af of een vrijstelling met gedragscode geldt, of een ontheffing noodzakelijk is. Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt altijd dat voor deze soorten een ontheffing moet worden aangevraagd. De aanvraag wordt beoordeeld volgens de uitgebreide toets.

Vogels

Vogelsoorten zijn niet opgenomen in de hierboven genoemde categorieën. Voor verstoring van vogels en vogelnesten wordt geen ontheffing verleend voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en niet voor dwingende redenen van openbaar belang. Voor vogels geldt dat u alleen ontheffing kunt krijgen op grond van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn. Dat zijn: bescherming van flora en fauna, veiligheid van het luchtverkeer, volksgezondheid of openbare veiligheid. Buiten het broedseizoen mogen de nestplaatsen, zonder ontheffing, worden verstoord. Daarbij geldt geen standaardperiode voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. De meeste vogels broeden tussen medio maart en medio juli. Van een (beperkt) aantal vogels is de nestplaats jaarrond beschermd. Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Flora- en faunawet het gehele seizoen:

- 1 Nesten die binnen en buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats.
- 2 Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop.
- 3 Nesten van vogels die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing.
- 4 Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen.

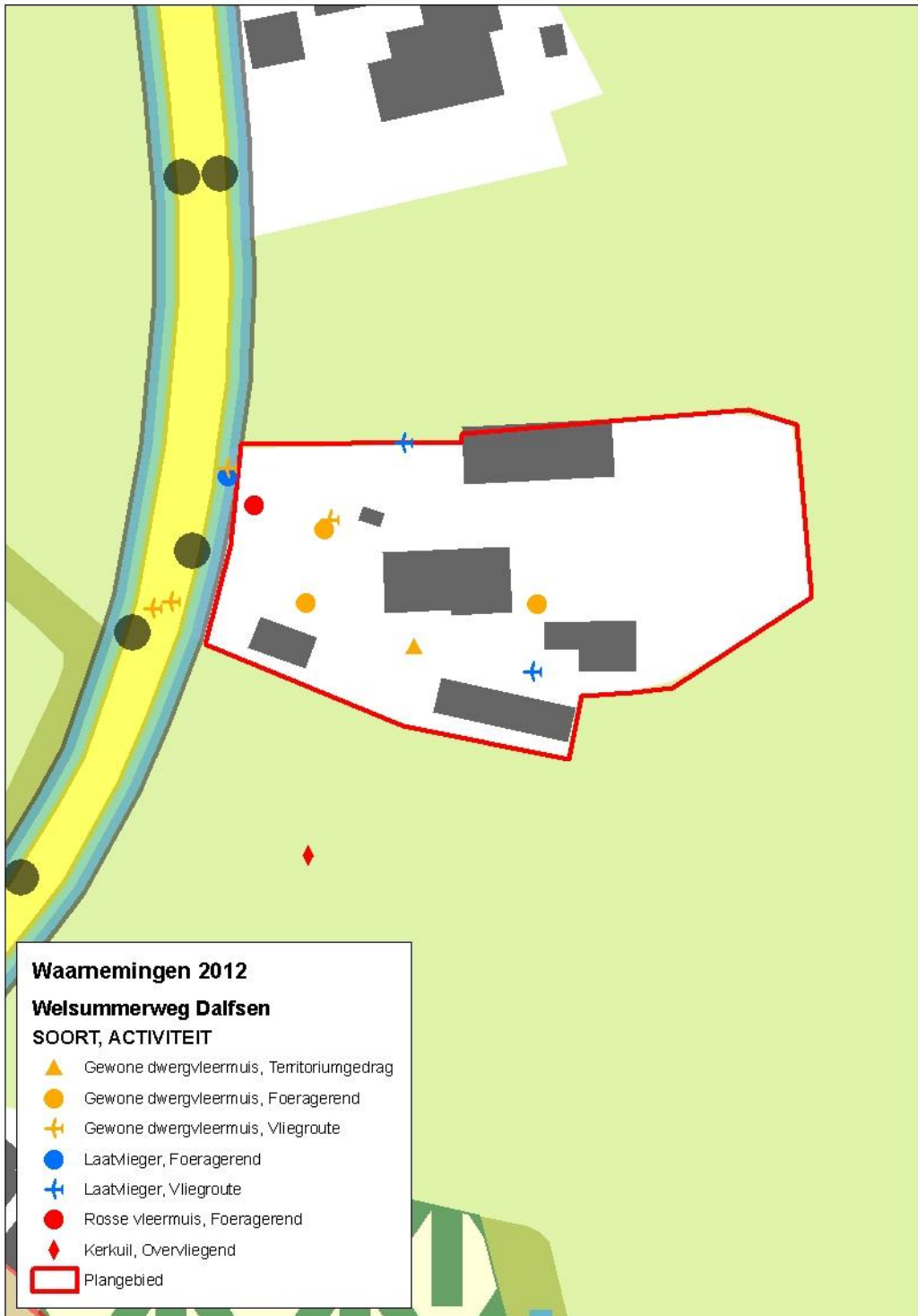
Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd in de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd. Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

- 5 Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

Mitigatie

Negatieve effecten en daarmee een ontheffingsaanvraag kunnen worden voorkomen door vooraf gaand aan het project mitigerende (= verzachtende) maatregelen op te stellen en uit te voeren. Het gaat dan om het behoud van de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats van de soort.

BIJLAGE 2 VERSPREIDINGSKAART



Bijlage 7 Bodemonderzoek



**RAPPORT VERKENNEND BODEMONDERZOEK
EN NADER ONDERZOEK
conform NEN 5740, NEN 5707 en NTA 5755
Welsummerweg 16 - Dalfsen**

Opdrachtgever:
Eelerwoude

Locatie:
Welsummerweg 16
7722 RS Dalfsen

Juni 2013



KRUSE GROEP

INFRA ■ MILIEU ■ SLOOPWERKEN ■ VASTGOED



Kruse Milieu BV

Bezoekadres:
Huyerenweg 33
7678 SC Geesteren

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

Postadres:
Postbus 51
7650 AB Tubbergen

Bankgegevens:
Rabobank: 1157.35.534

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

KvK: 06068751
BTW-nr: NL 8019.25.125.B01



Rapport Verkennend Bodemonderzoek en Nader onderzoek conform NEN 5740 NEN 5707 en NTA 5755 Welsummerweg 16 - Dalfsen

Opdrachtgever:
Eelerwoude
Postbus 53
7470 AB Goor

Locatie:
Welsummerweg 16
772 RS Dalfsen

Projectcode: 13019416

10 juni 2013 (versie 2)

Auteur: J.L. Kienstra



INHOUD

	Pagina	
1	Inleiding	1
2	Locatiegegevens	2
2.1	Beschrijving huidige situatie	2
2.2	Historische gegevens	2
2.3	Bodemsamenstelling en geohydrologie	3
3	Uitvoering bodemonderzoek	4
3.1	Onderzoeksstrategie	4
3.2	Veldwerkzaamheden	5
3.3	Chemische analyses	6
4	Resultaten	8
4.1	Algemeen	8
4.2	Veldwerkzaamheden	8
4.3	Resultaten van de chemische analyses	10
4.4	Bespreking resultaten chemische analyses	11
5	Nader bodemonderzoek	12
5.1	Conceptueel model	12
5.2	Onderzoeksstrategie	12
5.3	Veldwerkzaamheden	12
5.4	Resultaten chemische analyses	13
6	Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	14
7	Literatuur	17

Bijlagen

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

1 Inleiding

Dit rapport beschrijft het verkennend en nader bodemonderzoek, dat in opdracht van Eelerwoude op diversen delen van het terrein aan de Welsummerweg 16 in Dalfsen door Kruse Milieu BV is uitgevoerd.

De aanleiding van dit onderzoek is de bestemmingsplanwijziging en de geplande nieuwbouw van twee woningen, ter vervanging van de bestaande, te slopen agrarische bebouwing. In het kader van de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van de omgevingsvergunning dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een standaard vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN 5725. Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat zich thans op de locatie een bovengrondse dieseltank bevindt. Tevens zijn 2 voormalige bovengrondse dieseltanks bekend en een uitlaat van een vacuümpomp waarbij mogelijk een minerale olieverontreiniging is ontstaan. Deze 4 terreindelen worden als verdachte deellocaties beschouwd. Het overige deel van de onderzoekslocatie kan als onverdacht worden beschouwd. De onderzoeksopzet gaat uit van NEN 5740, "Bodem. Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek" en NEN 5707, "Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond".

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

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

Het veldwerk is uitgevoerd in mei 2013 conform BRL SIKB 2000 en VKB-protocollen 2001, 2002 en 2018, waarvoor Kruse Milieu BV is gecertificeerd. Hierbij wordt verklaard dat Kruse Milieu BV financieel en juridisch onafhankelijk is van de opdrachtgever.

In dit rapport worden de resultaten besproken van het veld- en het laboratoriumonderzoek. De gemeten gehalten in de grond worden vergeleken met de (gecorrigeerde) achtergrondwaarden (AW 2000) of de geldende achtergrondwaarden (indien deze door de betreffende gemeente zijn vastgesteld) en de interventiewaarden om vast te stellen of er al dan niet verontreinigingen aanwezig zijn. De in het grondwater gemeten gehalten worden vergeleken met de streef- en interventiewaarden. Tevens worden de resultaten vergeleken met de wetgeving inzake asbest in bodem en puin, welke door de ministeries van SZW en I & M is vastgesteld. In het beleid is voor asbest een restconcentratienorm en een interventiewaarde opgenomen.

2 Locatiegegevens

2.1 Beschrijving huidige situatie

Algemeen

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Welsummerweg 16 in Dalfsen, op circa 600 meter ten oosten van de bebouwde kom van Dalfsen. Het centrale punt binnen het te onderzoeken terreindeel heeft de coördinaten $x = 215.706$ en $y = 503.509$ en het perceel is kadastraal bekend als: gemeente Dalfsen, sectie Q, nummers 2043, 2044 en 2045. De Welsummerweg is ten westen van de locatie gelegen.

Bebouwing en verharding

De locatie is gelegen in een overwegend agrarische omgeving. Binnen de locatie is thans een woonboerderij gelegen met enkele agrarische bijgebouwen. De woning en de veestallen zijn grotendeels voorzien van betonvloeren. Enkele veeschuren zijn deels onderkelderd, ten behoeve van het opslaan van mest. In de noordelijke veeschuur staat sinds kort een bovengrondse dieseltank (1200 liter) in een lekbak op een mestkelder. Het aftanken vindt binnen plaats. Het erf is deels verhard met klinkers en deels onverhard (braak).

Onderzoekslocatie

Er zijn plannen om de bestemming van het te onderzoeken terreindeel te wijzigen en her te ontwikkelen. In het kader van de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van de omgevingsvergunning dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit op het te terreindeel. De onderzoekslocatie omvat circa 1300 m² en telt 4 verdachte deellocaties.

In bijlage I is de regionale ligging van de locatie weergegeven en er zijn 2 situatieschetsen opgenomen waarop de boorpunten staan weergegeven.

2.2 Historische gegevens

Het vroegere gebruik van het terrein is van belang, omdat bronnen van verontreiniging aanwezig geweest kunnen zijn. Er is navraag gedaan bij de opdrachtgever (de heer M. Elshof), de heer G. Holsappel (huidige eigenaar) en bij de heer T. Mosterman van de afdeling bodem/milieu van de gemeente Dalfsen. De volgende informatie is verzameld:

- De onderzoekslocatie heeft al jaren de huidige (agrarische) bestemming.
- Er is in de huidige situatie één tanklocatie bekend, dit betreft een bovengrondse dieseltank van 1200 liter in de noordelijke gelegen veeschuur. Elders op het erf hebben in het verleden 2 bovengrondse dieseltanks gestaan, waarvan één tanklocatie in een werkplaats waar tevens opslag heeft plaatsgevonden van afgewerkte olie. Deze locaties staan weergegeven in het boorplan in bijlage I.
- Voor zover bekend is het te onderzoeken terreindeel in het verleden niet opgehoogd en hebben er geen dempingen van lager gelegen delen of sloten plaatsgevonden.
- Voor zover bekend bevindt zich geen asbest op of in de bodem op de onderzoekslocatie. Op enkele schuren zijn asbestverdachte golfplaten zichtbaar.
- Er zijn geen bodemonderzoek bekend van de locatie.

2.3 Bodemsamenstelling en geohydrologie

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

- Het maaiveld bevindt zich circa 3.0 meter boven NAP.
- Het eerste watervoerende pakket bestaat uit zandige afzettingen behorend tot de formaties van Twente, Kreftenheye, Drente, Urk, Enschede en Harderwijk. Tevens komen in dit pakket kleiige afzettingen voor van het Emien en Holsteinien. De dikte van het eerste watervoerende pakket bedraagt circa 20 tot 80 meter. Het doorlatend vermogen bedraagt 1880 m²/dag.
- Onder het eerste watervoerende pakket bevindt zich een scheidende laag, welke in hoofdzaak wordt gevormd door een kleilaag, behorend tot de Formatie van Tegelen. De dikte varieert van enkele meters tot circa 25 meter.
- Het tweede watervoerend pakket wordt gevormd door fijn zandige, slibhoudende marien pliocene zanden. Tevens bevinden zich grof zandige lagen in het tweede watervoerende pakket. De afzettingen behoren voornamelijk tot de Formaties van Scheemda, Maassluis en Harderwijk. Het doorlatend vermogen bedraagt 1880 m²/dag.
- De ondoorlatende basis bevindt zich op circa 200 meter min maaiveld en wordt gevormd door de kleiige afzettingen behorend tot de formatie van Breda.
- Het freatische grondwater stroomt in een westelijke richting. Opgemerkt dient te worden dat de Vecht op circa 700 meter ten oosten van de onderzoekslocatie stroomt (in zuidwestelijke richting). De invloed van de Vecht op het freatische grondwater is bij ons bureau onbekend. De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

3 Uitvoering bodemonderzoek

3.1 Onderzoeksstrategie

Op basis van de beschikbare informatie omtrent het historisch en huidig gebruik van de locatie, kunnen 4 verdachte deellocaties worden aangewezen, zoals in tabel 1 staat weergegeven:

Tabel 1: Overzicht verdachte terreindelen.

Verdachte locatie	Bodemlaag	Verdachte stof(fen)
Vacuümpomp aan de noordgevel van de melkkamer	Bovengrond	Minerale olie
Voormalige dieseltank, zuidwestzijde terrein	Bovengrond	Minerale olie
Voormalige dieseltank, olie opslag en werkplaats zuidzijde terrein	Bovengrond	Minerale olie
Huidige dieseltank	Bovengrond	Minerale olie

De hypothese "verdachte locatie" uit NEN 5740 (VEP) zal voor bovengenoemde verdachte terreindelen in dit onderzoek worden gehanteerd. Alle verdachte deellocaties zijn verdacht voor de aanwezigheid van minerale oliecomponenten.

Het overige deel van het te onderzoeken terrein kan als onverdacht worden beschouwd.

De hypothese "onverdachte locatie" uit NEN 5740 en NEN 5707 zal voor het overige te onderzoeken onverdachte terrein worden gehanteerd. Deze hypothese gaat er vanuit dat op een locatie geen of slechts licht verhoogde gehalten worden gemeten. In de normen NEN 5740 en NEN 5707 zijn voor onverdachte locaties richtlijnen gegeven voor een systematisch veldonderzoek, de bemonsteringsstrategie en de uit te voeren analyses. De gekozen onderzoeksstrategie is voldoende intensief voor het verkrijgen van inzicht in de bodemkwaliteit ten behoeve van een omgevingsvergunning, bestemmingsplanwijziging of eigendomsoverdracht.

In de norm NEN 5740 zijn voor verdachte en onverdachte locaties richtlijnen gegeven voor een systematisch veldonderzoek, de bemonsteringsstrategie en de uit te voeren analyses. De gekozen onderzoeksstrategie is voldoende intensief voor het verkrijgen van inzicht in de bodemkwaliteit ten behoeve van een omgevingsvergunning, bestemmingsplanwijziging of eigendomsoverdracht.

Bovengenoemde onderzoeksstrategie en het boorplan zijn goedgekeurd door de gemeente Dalfsen.

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

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

- in het grondwater kunnen van nature verhoogde gehalten aan zware metalen en fenolen voorkomen. Deze worden doorgaans aangeduid als *natuurlijke achtergrondwaarden*. Een voorbeeld wordt gevormd door (sterk) verhoogde arseengehalten in gebieden, die zeer ijzerrijk zijn.

Door kwel kunnen bij hoge grondwaterstanden eveneens verhoogde gehalten aan arseen in de grond ontstaan. Ook deze gehalten kunnen worden beschouwd als *natuurlijke achtergrondwaarden*.

Tevens dient te worden vermeld dat in overleg met de opdrachtgever is besloten geen inpandige boringen in de woning te verrichten, aangezien de woning nog in gebruik is. Inpandig zijn geen potentieel bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten uitgevoerd en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de inpandige bodemkwaliteit afwijkt van de uitpandige bodemkwaliteit.

3.2 Veldwerkzaamheden

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de onderzoeksstrategie voor (on)verdachte locaties uit NEN 5740 en NEN 5707. Beide onderzoeksstrategieën worden met elkaar gecombineerd. Bij de boringen en monsternemingen is gewerkt volgens de geldende NEN- en NPR-voorschriften, alsmede conform BRL SIKB 2000 en VKB-protocollen 2001, 2002 en 2018, waarvoor Kruse Milieu BV is gecertificeerd.

Onverdacht terreindeel

Op een terreindeel van circa 1300 m² worden in totaal 8 boringen verricht, waarvan 6 tot 0.50 meter en 2 tot 2.0 meter diepte of tot de grondwaterspiegel. Ten behoeve van het asbestonderzoek worden de ondiepe boringen vervangen door gaten met een lengte, breedte en diepte van 0.3x0.3x0.5 meter. Het opgegraven materiaal wordt uitgezeefd over 16 mm en visueel geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbest. Bij het plaatsen van de boringen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de toekomstige herontwikkeling (zie grijsarcering in boorplan). Boring wordt ter plekke van een toekomstige hobbyruimte geplaatst. Voor het meten van het grondwaterpeil en het nemen van grondwatermonsters wordt 1 diepe boring overeenkomstig NEN 5766 afgewerkt tot peilbuis. De peilbuis wordt zoveel mogelijk centraal en stroomafwaarts binnen een te bouwen woning op de onderzoekslocatie geplaatst. De boringen worden gecodeerd als 1 t/m 8.

Wanneer binnen 5.0 meter onder het maaiveld geen grondwaterhoudende bodemlaag wordt aangetroffen, blijft het plaatsen van een peilbuis achterwege.

Uitlaat vacuümpomp

Ter plaatse van de uitlaat van de vacuümpomp wordt 1 boring verricht tot 1.0 meter minus maaiveld. Voor het meten van het grondwaterpeil en het nemen van grondwatermonsters wordt de boring overeenkomstig NEN 5766 afgewerkt tot peilbuis. De boring/peilbuis wordt gecodeerd als 11.

Voormalige bovengrondse dieseltank (zuidwestzijde)

Ter plaatse van de voormalige dieseltankinstallatie worden 3 boringen verricht tot 1.0 meter minus maaiveld. Voor het meten van het grondwaterpeil en het nemen van grondwatermonsters wordt één boring overeenkomstig NEN 5766 afgewerkt tot peilbuis. De boringen worden gecodeerd als 21, 22 en 23.

Voormalige bovengrondse dieseltank, olie opslag en werkplaats

Ter plaatse van de voormalige dieseltankinstallatie, olie opslag en werkplaats worden 3 boringen verricht tot 1.0 meter minus maaiveld.

Voor het meten van het grondwaterpeil en het nemen van grondwatermonsters wordt één boring overeenkomstig NEN 5766 afgewerkt tot peilbuis. De boringen worden gecodeerd als 31, 32 en 33.

Huidige bovengrondse dieseltank werkplaats

Ter plaatse van de huidige bovengrondse dieseltankinstallatie kan vanwege de mestkelders geen boringen worden verricht. Derhalve wordt op korte afstand van de tanklocatie alleen een peilbuis geplaatst, overeenkomstig NEN 5766. De peilbuis wordt gecodeerd als 41.

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

3.3 Chemische analyses

De chemische analyses worden uitgevoerd door ACMAA BV te Hengelo, een door de Raad voor Accreditatie erkend laboratorium voor analyses conform de AS3000-protocollen. Voor het uitvoeren van deze analyses worden in dit verkennend onderzoek 5 (meng)monsters samengesteld en er worden 4 grondwatermonsters genomen.

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

Asbestanalyses vinden alleen dan plaats, indien zintuiglijk asbest wordt waargenomen.

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

Tabel 2: Chemisch analysepakket per monster.

Monster	Chemisch analysepakket
<i>Onverdacht terreindeel</i>	
Bovengrond (1x) Ondergrond (1x)	Zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Mo, Ni, Pb en Zn), minerale olie, PCB, PAK (10), organische stof, lutum en gehalte droge stof
Grondwater (1x)	Zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Mo, Ni, Pb en Zn), minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX), naftaleen, styreen en gechloreerde koolwaterstoffen (oplosmiddelen standaardpakket), zuurgraad (pH), elektrisch geleidingsvermogen (EC) en troebelheid (NTU)
<i>Uitlaat vacuümpomp</i>	
Bovengrond (1x)	Minerale olie, organische stof en gehalte droge stof
Grondwater (1x)	Minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX), naftaleen, zuurgraad (pH), elektrisch geleidingsvermogen (EC) en troebelheid (NTU)

Vervolg tabel 2: Chemisch analysepakket per monster.

<i>Voormalige bovengrondse dieseltank (zuidwestzijde)</i>	
Bovengrond (1x)	Minerale olie, organische stof en gehalte droge stof
Grondwater (1x)	Minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX), naftaleen, zuurgraad (pH), elektrisch geleidingsvermogen (EC) en troebelheid (NTU)
<i>Voormalige bovengrondse dieseltank, olie opslag en werkplaats</i>	
Bovengrond (1x)	Minerale olie, organische stof en gehalte droge stof
Grondwater (1x)	Zink, minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX), naftaleen, zuurgraad (pH), elektrisch geleidingsvermogen (EC) en troebelheid (NTU)
<i>Huidige dieseltankinstallatie</i>	
Grondwater (1x)	Minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX), naftaleen, zuurgraad (pH), elektrisch geleidingsvermogen (EC) en troebelheid (NTU)

Algemene opmerkingen

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

Indien zintuiglijk asbestverdachte materialen worden waargenomen, wordt per gat een materiaal(verzamel)monster samengesteld. De eventuele monsters worden onderzocht door ACMAA Almelo BV, een door de Raad voor Accreditatie erkend laboratorium. De resultaten van deze chemische analyses worden getoetst aan de wetgeving inzake asbest in bodem en puin welke door de ministeries van SZW en I & M is vastgesteld. In het beleid is voor asbest een restconcentratienorm en een interventiewaarde opgenomen.

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

De gewogen concentratie asbest is gelijk aan de concentratie serpentijnasbest, vermeerderd met 10 maal de concentratie amfiboolasbest.

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

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

4 Resultaten

4.1 Algemeen

De resultaten van het onderzoek worden beoordeeld aan de hand van de gecorrigeerde achtergrond-, streef- en interventiewaarden voor verontreinigingen in de bodem uit de Circulaire bodemsanering 2009 en tabel 1 van bijlage B, Regeling bodemkwaliteit van het ministerie van VROM.

Een locatie wordt als verontreinigd beschouwd als in een (meng)monster een component aanwezig is met een concentratie hoger dan de (gecorrigeerde) achtergrondwaarde (AW 2000) of streefwaarde. Voor een aantal stoffen kan de rapportagegrens bepalend zijn voor de achtergrondwaarde of streefwaarde. De locatie wordt niet verontreinigd verklaard als geen van de onderzochte stoffen in de bodem aanwezig is met een concentratie hoger dan de achtergrondwaarde of streefwaarde.

4.2 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn in mei 2013 uitgevoerd door de heer B. Jansen. De veldwerker is conform SIKB BRL 2000 gecertificeerd en erkend (certificaatnummer K44441/04). Er zijn op 17 mei 2013 in totaal 9 boringen verricht met behulp van een Edelmanboor en er zijn 7 inspectiegaten gegraven. In de toekomstige schuur is vanwege het aantreffen van een olieverontreiniging (zie tabel 3) 1 extra boring geplaatst (gecodeerd als 9). De situering van de monsterpunten is weergegeven op de situatieschets van bijlage I.

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

De bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie is globaal als volgt: tot 3.3 meter min maaiveld (m-mv) is matig fijn zand aangetroffen. In de ondergrond zijn roest- en/of oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen, die zijn weergegeven in tabel 3. Bij de verdachte deellocaties zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op een verontreiniging met minerale olie. In verband met de grondwaterstand zijn grondmonsters genomen tot maximaal 1.8 meter diepte.

Tabel 3: Weergave bodemvreemde materialen.

Boring	Diepte (m-mv)	Waarneming
3	0 - 0.6	Zwak puinhoudend
4	0 - 0.5	Sporen puin
5	0.1 - 0.5	Sporen puin
7	0.1 - 0.5	Sporen puin
8	0.1 - 0.2	Sterke olie-water reactie, matige minerale oliegeur
21	0.1 - 0.6	Sporen puin
22	0.1 - 0.6	Sporen puin
32	0.1 - 0.6	Sporen puin
33	0.1 - 0.6	Sporen puin
41	0.1 - 0.5	Sporen puin

Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen, bodemsamenstelling en/of geografische positie van de boringen zijn de mengmonsters samengesteld zoals in tabel 4 staat omschreven.

Tabel 4: Samenstelling mengmonsters.

Mengmonster	Boringnummer	Traject (diepte in m-mv)
<i>Onverdacht terreindeel</i>		
BG	1, 3 en 4	0 - 0.5
	2, 5, 6 en 7	0.1 - 0.5
Boring 8 (0.1-0.2)	8	0.1 - 0.3
OG	1	0.5 - 1.4
	2	0.5 - 2.0
	3	0.6 - 2.0
<i>Uitlaat vacuümpomp</i>		
Boring 11 (0-0.5)	11	0 - 0.5
<i>Voormalige bovengrondse dieseltank (zuidwestzijde)</i>		
Boring 21, 22 en 23	21 en 22	0.1 - 0.5
	23	0 - 0.5
<i>Voormalige bovengrondse dieseltank, olie opslag en werkplaats</i>		
Boring 31, 32 en 33	31 en 33	0 - 0.5
	32	0.1 - 0.5

De boringen 1, 11, 21, 31 en 41 zijn doorgezet tot respectievelijk circa 3.2 m-mv. Wanneer het grondwater werd bereikt, werd een zuigerboor gebruikt om een PVC-peilbuis te kunnen plaatsen. Een peilbuis bestaat uit een filter met een lengte van 1.0 meter, gekoppeld aan een blinde stijgbuis. Ter hoogte van het filter, met een diameter van 28 x 32 mm, is filtergrind in het boorgat gestort. Rondom het filter is een filterkous aangebracht. Er is bentoniet in het boorgat gestort om directe indringing van hemelwater in het filter tegen te gaan. De rest van het boorgat is opgevuld met het oorspronkelijke bodemmateriaal. Vervolgens is de peilbuis grondig doorgepompt.

Op 24 mei 2013 zijn de peilbuizen opnieuw doorgepompt voor het nemen van het grondwatermonster. Het voorpompen en bemonsteren heeft conform NEN 5744 plaatsgevonden met een laag debiet (tussen 100 en 500 ml/min). Er is op toegezien dat de grondwaterstand tijdens het voorpompen niet meer dan 50 cm is gedaald en dat er is bemonsterd met hetzelfde (of lager) debiet) als waarmee is voorgepompt (bemonstering maximaal 200 ml/min in verband met vluchtige stoffen). De grondwatergegevens staan weergegeven in tabel 5.

Tabel 5: Weergave gegevens grondwater.

Peilbuis	Filterstelling (m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	pH (-)	EC ($\mu\text{S}/\text{cm}$)	Troebelheid (NTU)	Toestroming
1	2.3 - 3.3	1.60	6.3	170	<0.1	Goed
11	2.3 - 3.3	1.60	6.9	280	8.0	Goed
21	2.3 - 3.3	1.50	6.3	210	<0.1	Goed
31	2.3 - 3.3	1.60	6.1	430	22	Goed
41	2.3 - 3.3	1.60	6.7	280	5.0	Goed

De pH- en EC-waarden worden normaal geacht.

4.3 Resultaten van de chemische analyses

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

De analyseresultaten en de toetsingstabellen zijn weergegeven in bijlage III. De analyseresultaten van de grond worden getoetst aan de gecorrigeerde achtergrond- en interventiewaarden. Voor de correctie van de achtergrond- en interventiewaarden zijn voor de boven- en ondergrond de analytisch bepaalde gehalten lutum en/of organisch stof gehanteerd. De analyseresultaten van het grondwater worden getoetst aan de streef- en interventiewaarden.

In Boring 8 (0.1-0.2), Boring 11 (0-0.5) en Boring 31, 32 en 33 zijn licht tot sterk verhoogde concentraties aangetoond, die zijn weergegeven in tabel 6. In de bovengrond (BG), ondergrond (OG), Boring 21, 22 en 23 en in het grondwater uit de peilbuizen 1, 11, 21, 31 en 41 zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

Tabel 6: Verhoogde concentraties (mg/kg droge stof).

Monster	Component	Aangetroffen concentratie	Achtergrondwaarde	Interventiewaarde
Boring 8 (0.1-0.2)	Minerale olie	4900	38	1000
Boring 11 (0-0.5)	Minerale olie	<i>47</i>	42	1100
Boring 31, 32 en 33	Minerale olie	<i>150</i>	55	1450

* AW2000

In de derde kolom van tabel 6 wordt de volgende codering toegepast:

Cursief : Overschrijding van de achtergrondwaarde.

Onderstreept : Overschrijding van de tussenwaarde.

Vet : Overschrijding van de interventiewaarde.

4.4 Bespreking resultaten chemische analyses

Zoals in de vorige paragraaf is weergegeven, zijn er enkele (zeer) lichte tot sterke verontreinigingen aangetoond. In deze paragraaf worden mogelijke verklaringen gegeven voor de analyseresultaten.

Onverdacht terreindeel

De mengmonsters van de vaste bodem als het grondwater zijn niet verontreinigd. Het separaat geanalyseerde monster Boring 8 (0.1-0.2) is sterk verontreinigd met minerale olie. Aangezien de interventiewaarde wordt overschreden, is het uitvoeren van een nader onderzoek noodzakelijk. Het nader onderzoek staat omschreven in hoofdstuk 5.

Uitlaat vacuümpomp

In Boring 11 (0-0.5) is een zeer licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. De vacuümpomp heeft een geringe negatieve invloed gehad op de bodemkwaliteit. Het grondwater is niet verontreinigd. Nader onderzoek is niet noodzakelijk, omdat het gemeten oliegehalte lager is dan de tussenwaarde. Of er sprake is van zorgplicht (bij verontreinigingen die zijn ontstaan na 1986 is sprake van zorgplicht) is niet bekend omdat er geen nulsituatie is vastgelegd.

Voormalige bovengrondse dieseltank (zuidwestzijde)

Het mengmonster van de bovengrond van boring 21, 22 en 23 en het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten.

Voormalige bovengrondse dieseltank, olie opslag en werkplaats

De bovengrond (boring 31, 32 en 33) is licht verontreinigd met minerale olie. De activiteiten op deze deellocatie hebben een geringe negatieve invloed gehad op de plaatselijke bodemkwaliteit. Het grondwater is niet verontreinigd. Nader onderzoek is niet noodzakelijk omdat het gemeten oliegehalte lager is dan de tussenwaarde. Of er sprake is van zorgplicht is niet bekend omdat er geen nulsituatie is vastgelegd.

Huidige dieseltank

Het grondwater uit peilbuis 41 is niet verontreinigd met minerale oliecomponenten.

5 Nader bodemonderzoek

De onderzoeksopzet gaat uit van NTA 5755, "Bodem - Landbodemonderzoek. Strategie voor het uitvoeren van nader onderzoek - Onderzoek naar de aard en omvang van bodemverontreiniging".

5.1 Conceptueel model

Tabel 7: Conceptueel model in tabelvorm.

Oorzaak van de verontreiniging	In de bovengrond (ophoogzand) van boring 8 is een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond. De oorzaak van de olieverontreiniging is het lekken van olie van gestalde landbouwvoertuigen. De omvang van de verontreiniging is zowel verticaal als horizontaal niet afgeperkt.
Bodemgebruik	De ruimte betreft een schuur ten behoeve van diverse opslag en stalling van landbouwvoertuigen. De verharding in deze ruimte bestaat volledig uit betonklinkers.
Bodemopbouw	Door de grondboringen is vast komen te staan dat de bodem van 0 tot 2.0 m-mv vooral bestaat uit matig fijn zand.
Omvang van de verontreinigingen	De omvang (horizontale vlak) van de verontreiniging tekent zich min of meer af op de klinkerverharding. Op basis van de zintuiglijke waarnemingen is vermoedelijk alleen het ophoogzand verontreinigd. Deze laag is aangetroffen van 0.1 tot 0.2 m-mv. Op basis van de zintuiglijke waarnemingen wordt de verontreiniging immobiel geacht.
Ernst van de verontreinigingen	Op basis van de zichtbare vlek op de klinkerverharding en het gegeven dat alleen het ophoogzand verontreinigd is er vermoedelijk geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging en spoedeisendheid.

5.2 Onderzoeksstrategie

Voor de horizontale afperking van de olieverontreiniging worden 4 boringen tot 1.0 m-mv of tot de zintuiglijk schone ondergrond geplaatst, rondom de zichtbare olievlek op de klinkerverharding. Deze boringen worden gecodeerd als 51 t/m 54. Voor de verticale afperking wordt gebruik gemaakt van een reeds genomen monster uit boring 8 (traject 0.5 tot 0.9 m-mv), dat direct onder het verontreinigde ophoogzand is genomen. Er vinden minimaal 3 analyses plaats; 1x ten behoeve van de verticale afperking en 2 ten behoeve van de horizontale afperking (ter bevestiging van de zintuiglijke waarnemingen). Indien de verontreiniging in de ondergrond wordt aangetroffen dan wordt tevens een peilbuis geplaatst.

5.3 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn op 24 mei 2013 uitgevoerd door de heer B. Jansen. Er zijn in totaal 4 boringen geplaatst tot 1.0 meter diepte. De locaties van de aanvullende boringen zijn weergegeven op de situatieschets in bijlage I. De bodem ter plaatse van de aanvullende boringen bestaat tot circa 1.0 m-mv uit matig fijn zand. Alle boringen ten behoeve van de horizontale afperking zijn zintuiglijk vrij van minerale olie.

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen is besloten de onderstaande monsters ter analyse op minerale olie aan te bieden.

Tabel 8: Weergave ter analyse aangeboden monsters.

Boring (m-mv)	Aanleiding
Boring 8 (0.4-0.9)	Verticale afperking
Boring 51 (0.1-0.2)	Horizontale afperking
Boring 53 (0.1-0.2)	Horizontale afperking

5.4 Resultaten chemische analyses

Uit de analyseresultaten blijkt dat de monsters ten behoeve van de verticale en horizontale afperking niet verontreinigd zijn met minerale olie. Het nader onderzoek naar de omvang van de verontreiniging heeft in voldoende mate plaatsgevonden.

De omvang van de sterke olieverontreiniging wordt geschat op circa $10 \text{ m}^2 \times 0.2 \text{ meter} = 2 \text{ m}^3$. er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging omdat het omvangcriterium van 25 m^3 sterk verontreinigde grond niet wordt overschreden. De verontreiniging is niet spoedeisend. Er is sprake van zorgplicht.

Voorafgaande aan de sanering dient een plan van aanpak te worden opgemaakt dat door het bevoegd gezag (gemeente Dalfsen) moet worden goedgekeurd.

6 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

Algemeen

In opdracht van Eelerwoude is in een verkennend en nader bodemonderzoek de bodem onderzocht op een terreindeel ter grootte van circa 1300 m² aan de Welsummerweg 16 te Dalfsen. De onderzoekslocatie is momenteel deels bebouwd en deels verhard met beton en klinkers. Aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en herontwikkeling. Het nader onderzoek is verricht naar aanleiding van een sterk verhoogd minerale oliegehalte in boring 8.

Naast het onverdachte terreindeel zijn 4 verdachte terreindelen onderzocht. De verdachte terreindelen waren verdacht op de aanwezigheid van minerale oliecomponenten. In totaal zijn er 14 boringen verricht, waarvan 5 tot 3.3 meter diepte. Er zijn 5 boringen afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn zand. Zintuiglijk zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen. Bij de huidige en voormalige dieseltankinstallaties zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die duiden op een minerale olieverontreiniging. Het freatische grondwater is aangetroffen op gemiddeld 1.60 meter min maaiveld.

Resultaten chemische analyses

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

Onverdacht terreindeel

- de bovengrond BG is niet verontreinigd;
- Boring 8 (0.1-0.2) is sterk verontreinigd met minerale olie;
- de ondergrond OG is niet verontreinigd;
- het grondwater uit peilbuis 1 is niet verontreinigd.

Uitlaat vacuümpomp

- Boring 11 (0-0.5) is zeer licht verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater uit peilbuis 11 is niet verontreinigd met minerale oliecomponenten;

Voormalige bovengrondse dieseltank (zuidwestzijde)

- Boring 21, 22 en 23 is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater uit peilbuis 21 is niet verontreinigd met minerale oliecomponenten;

Voormalige bovengrondse dieseltank, olie opslag en werkplaats

- Boring 31, 32 en 33 is licht verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater uit peilbuis 31 is niet verontreinigd met minerale oliecomponenten;

Huidige dieseltank

- het grondwater uit peilbuis 41 is niet verontreinigd met minerale oliecomponenten;

Nader onderzoek minerale olieverontreiniging Boring 8 (0.1-0.2)

- Boring 8 (0.4-0.9) is niet verontreinigd met minerale olie;
- Boring 51 (0.1-0.2) is niet verontreinigd met minerale olie;
- Boring 53 (0.1-0.2) is niet verontreinigd met minerale olie.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" voor het onverdachte terreindeel dient te worden verworpen, aangezien een overschrijding van de interventiewaarde is aangetoond.

De hypothese "verdachte locatie" ter plekke van de huidige dieseltankinstallatie (deellocatie A) blijft gehandhaafd zolang de tanklocatie in gebruik blijft.

De hypothese "verdachte locatie" ter plekke van de voormalige dieseltankinstallatie op het zuidwestelijke terreindeel kan worden verworpen aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen met de verdachte stoffen.

De hypothese "verdachte locaties" ter plekke van de voormalige dieseltankinstallatie, olieopslag en werkplaats en uitlaat vacuümpomp kunnen worden aanvaard aangezien verontreinigingen zijn aangetroffen met de verdachte stoffen.

Conclusies en aanbevelingen

In Boring 8 (0.1-0.2), Boring 11 (0-0.5) en Boring 31, 32 en 33 zijn licht tot sterk verhoogde concentraties aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. In de bovengrond (BG), ondergrond (OG), Boring 21, 22 en 23 en in het grondwater uit de peilbuizen 1, 11, 21, 31 en 41 zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

Aangezien de interventiewaarde van het minerale oliegehalte in boring (0.1 tot 0.2 m-mv) wordt overschreden, is er een nader onderzoek uitgevoerd (zie hoofdstuk 5). Uit het nader onderzoek blijkt dat de omvang van de sterke verontreiniging in voldoende mate in kaart is gebracht.

De omvang van de sterke olieverontreiniging wordt geschat op circa $10 \text{ m}^2 \times 0.2 \text{ meter} = 2 \text{ m}^3$. er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging omdat het omvangcriterium van 25 m^3 sterk verontreinigde grond niet wordt overschreden. De verontreiniging is niet spoedeisend. Wel is er sprake van zorgplicht.

Voorafgaande aan de sanering dient een plan van aanpak te worden opgemaakt, dat door het bevoegd gezag (gemeente Dalfsen) moet worden goedgekeurd.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Bij de geplande nieuwbouw komt in de toekomst mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente).

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er na sanering ter plekke van boring 8 naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de overige vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt na sanering geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Standaard slotopmerkingen

Het volgende dient opgemerkt te worden: gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Hoewel voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving, wordt tijdens een verkennend bodemonderzoek een beperkt aantal boringen verricht.

Vermeld dient tevens te worden dat op basis van voorliggend onderzoek geen conclusies kunnen worden getrokken omtrent de bodemkwaliteit van andere terreindelen of aangrenzende percelen. Tenslotte dient in acht genomen te worden dat het bodemonderzoek een momentopname is. Eventuele toekomstige calamiteiten (bijvoorbeeld brand of morsing van bodemvreemde vloeistoffen), sloopwerkzaamheden of bouwrijp maken en aanvoer van grond van elders kunnen de bodemkwaliteit (sterk) beïnvloeden.

7 **Literatuur**

Informatie gemeente Dalfsen

NEN 5707, "Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond", NNI Delft, mei 2003

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

NEN 5740, "Bodem. Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek", NNI Delft, januari 2009

NEN 5897, "Monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat" NNI Delft, december 2005

Circulaire bodemsanering 2009, Ministerie van VROM, 3 april 2012

Tabel 1 van bijlage B, Regeling bodemkwaliteit, Ministerie van VROM, oktober 2009

"Bouwen op verontreinigde grond," uitgave van VNG, Den Haag, 1995

Topografische kaart 21 H, Topografische Dienst Emmen, 2002

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

Archief Kruse Milieu BV

www.overijssel.nl, digitale kaarten en feiten: bodematlas en kaart grondwaterbeschermingsgebieden

www.ahn.nl

www.watwaswaar.nl

Bijlage I

Regionale ligging locatie (1:25000)

Situatieschets Kruse Milieu BV met boorlocaties (1:500)

Situatieschets Kruse Milieu BV met boorlocaties (1:200)

Eelerwoude
Welsummerweg 16
7722 RS Dalfsen

Verkennend bodemonderzoek

N

vacuumpomp melkstal

11

mestkelders
(geheel
onderkelderd)

9

8

huidige bovengrondse
dieseltank

41

vml. bovengrondse
dieseltank

21

22

23

opslag afgewerkte olie

31

33

32

vml. bovengrondse dieseltank

0

25

— = Onderzoekslocatie

● = Boring tot 0.5 meter diepte

□ = Inspectiegat 30x30x50 cm

⊙ = Boring tot 1.0 meter diepte

⊕ = Boring tot 1.5/2.0 meter diepte

⊖ = Peilbuis

▨ = Toekomstige
bebouwing

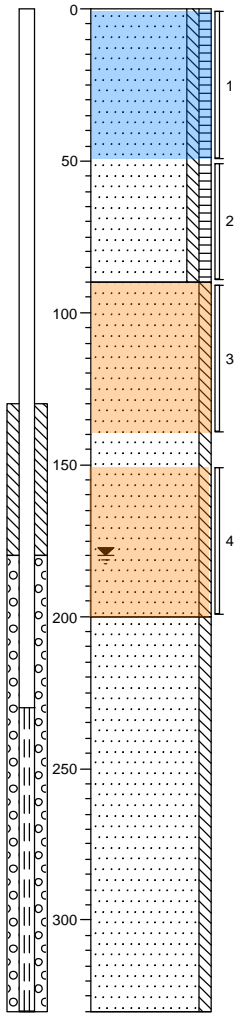
Kruse Milieu BV

Huyersenseweg 33 Tel: 0546 - 639663
7678 SC Geesteren Fax: 0546 - 639662
www.krusegroep.nl

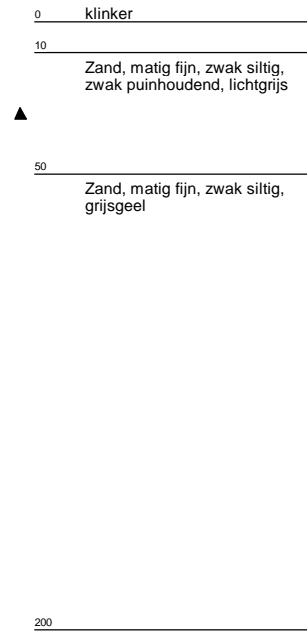
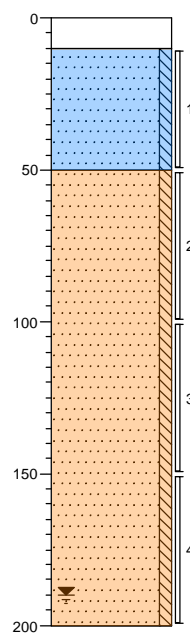
Projectcode : 13019416
Schaal : 1:500 / 1:250 (A4-formaat)
Datum : Juni 2013

Bijlage II
Boorstaten

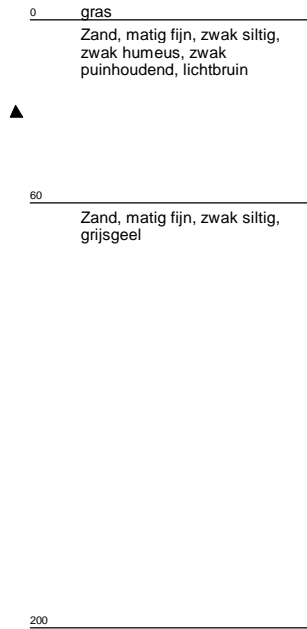
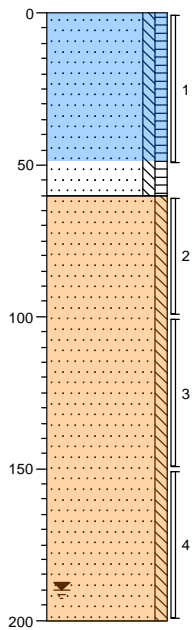
Boring: 1



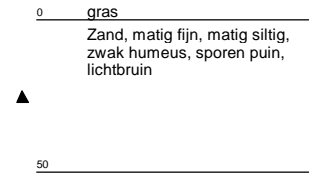
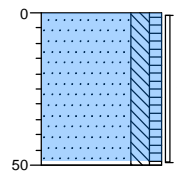
Boring: 2



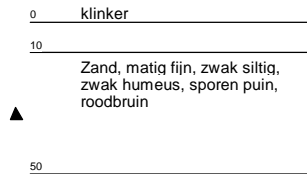
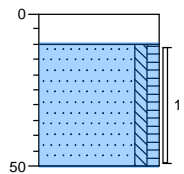
Boring: 3



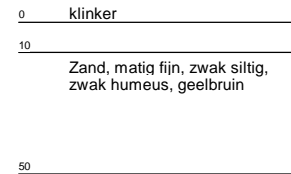
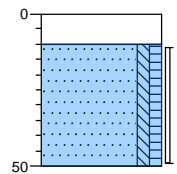
Boring: 4



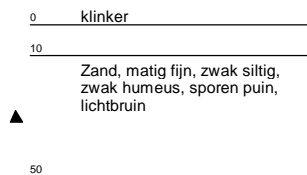
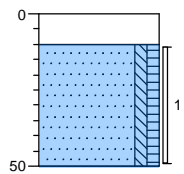
Boring: 5



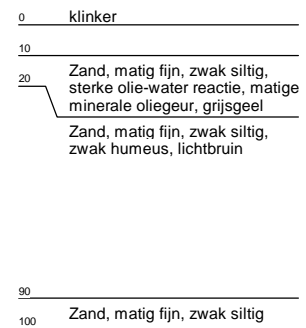
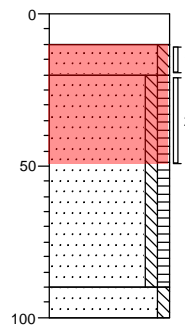
Boring: 6



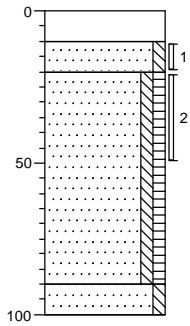
Boring: 7



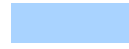
Boring: 8





Boring: 9



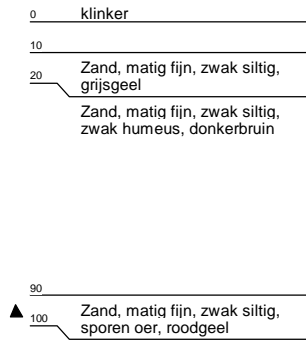
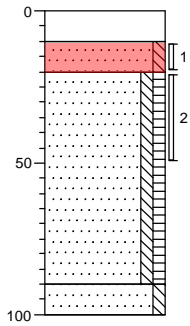
0	klinker
10	
20	Zand, matig fijn, zwak siltig, grijsgeel
90	
100	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgrijs

 = mengmonster bovengrond

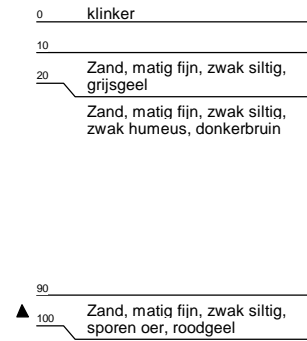
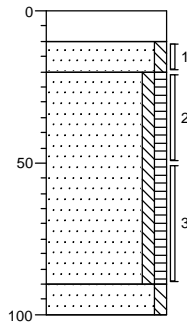
 = mengmonster ondergrond

 = separate analyse

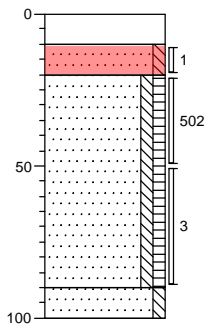
Boring: 51



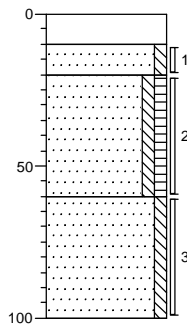
Boring: 52



Boring: 53

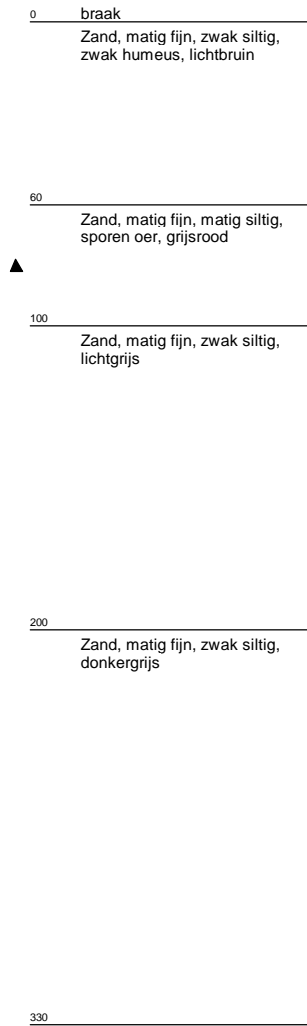
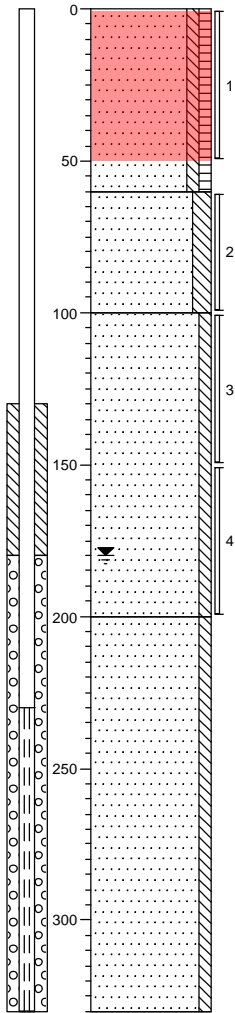


Boring: 54

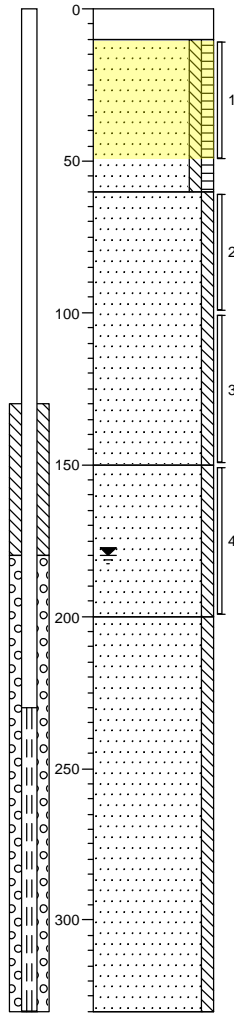


 = separate analyse

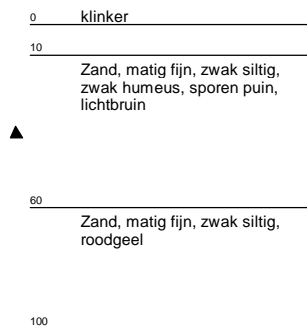
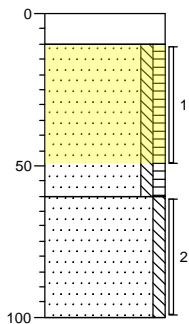
Boring: 11



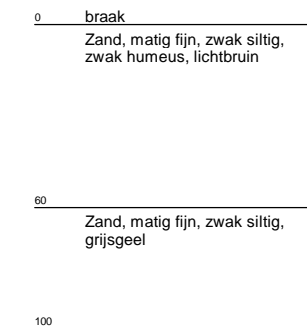
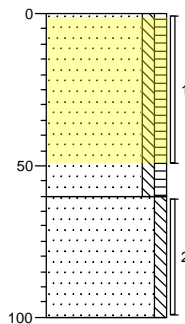
Boring: 21



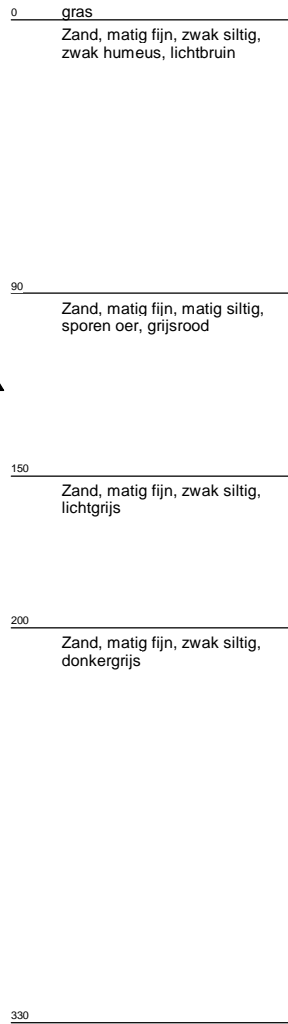
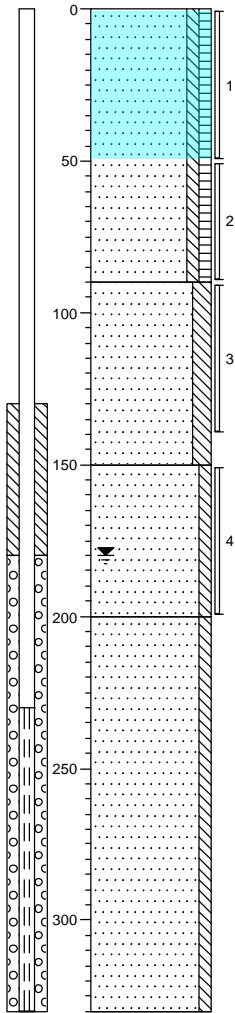
Boring: 22



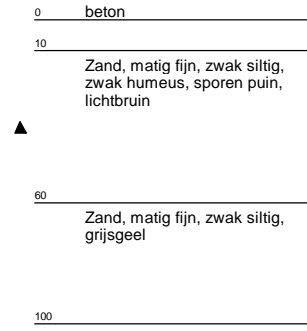
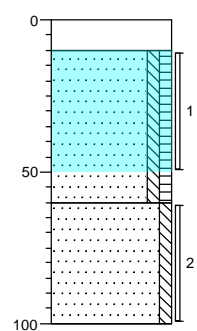
Boring: 23



Boring: 31

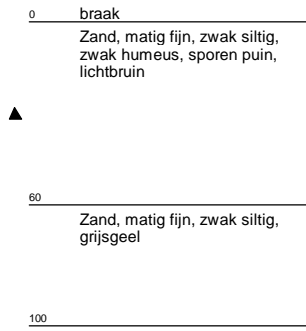
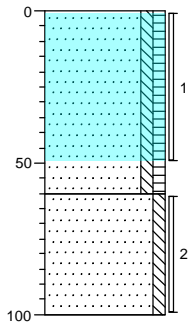


Boring: 32

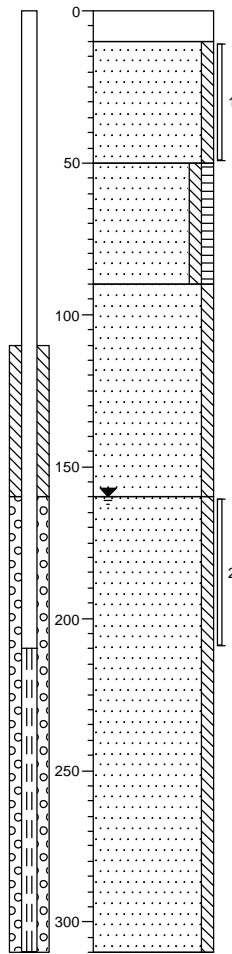


- = mengmonster Boring 21, 22 en 23
- = mengmonster bovengrond, Boring 31, 32 en 33
- = separate analyse

Boring: 33



Boring: 41



Legenda (conform NEN 5104)

grind

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

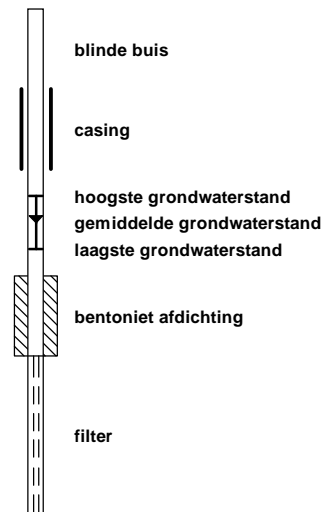
zand

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

veen

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

peilbuis



klei

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

leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

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

geur

	geen geur
	zwakke geur
	matige geur
	sterke geur
	uiterste geur

olie

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

p.i.d.-waarde

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

monsters

	geroerd monster
	ongeroid monster

overig

	bijzonder bestanddeel
	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
	grondwaterstand
	Gemiddeld laagste grondwaterstand
	slib
	water

Bijlage III
Resultaten chemische analyses

Analysecertificaat

Pagina: 1 van 3

Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Kruse Milieu B.V.
 Aanvrager : Dhr. J.L. Kienstra
 Adres : Postbus 51
 Postcode en plaats : 7650 AB Tubbergen

Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 13019416
 Rapportnummer : P130500625 (v1)
 Opdracht omschr. : Welsummerweg 16 - Dalfsen
 Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1305051KG
 Datum opdracht : 17-05-2013
 Startdatum : 17-05-2013
 Datum rapportage : 27-05-2013

Monstergegevens:

Nr.	Labnr.	Monsteromschrijving	Monstersoort	Datum bemonstering
1	M130501543	BG - Boring 1 t/m 7	Grond	17-05-2013
2	M130501544	OG - Boring 1, 2 en 3	Grond	17-05-2013

Resultaten:

Parameter	Intern ref. nr.	Eenheid	1	2
S Mvb. SIKB AS3000	MMB-GROND-01		+	+
S Droge stof	DIV-DS-01	% (m/m)	88,9	89,5
S Organische stof	DIV-ORG-G01	% van ds	1,9 ⁽¹⁾	< 1,0 ⁽¹⁾
Korrelgrootteverdeling				
S Lutum (korrelfractie < 2 µm)	DIV-LUT-G01	% van ds	2,8	1,7
Metalen				
S Barium	ICP-MET-01	mg/kg ds	16	< 10
S Cadmium	ICP-MET-01	mg/kg ds	< 0,30	< 0,30
S Kobalt	ICP-MET-01	mg/kg ds	< 3,0	< 3,0
S Koper	ICP-MET-01	mg/kg ds	< 5,0	< 5,0
S Kwik	MERCUR-MET-01	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10
S Lood	ICP-MET-01	mg/kg ds	13	< 10
S Molybdeen	ICP-MET-01	mg/kg ds	< 1,5	< 1,5
S Nikkel	ICP-MET-01	mg/kg ds	< 5,0	< 5,0
S Zink	ICP-MET-01	mg/kg ds	29	< 10
Minerale olie				
S Minerale olie C10 - C40	GC-OLIE-01	mg/kg ds	< 35	< 35
Minerale olie C10 - C12	GC-OLIE-01	mg/kg ds	< 20	< 20
Minerale olie C12 - C22	GC-OLIE-01	mg/kg ds	< 20	< 20
Minerale olie C22 - C30	GC-OLIE-01	mg/kg ds	< 20	< 20
Minerale olie C30 - C40	GC-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
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 ⁽²⁾	0,0049 ⁽²⁾

Zie volgende pagina



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

Analysecertificaat

Pagina: 2 van 3

Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Kruse Milieu B.V.
 Aanvrager : Dhr. J.L. Kienstra
 Adres : Postbus 51
 Postcode en plaats : 7650 AB Tubbergen

Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 13019416
 Rapportnummer : P130500625 (v1)
 Opdracht omschr. : Welsummerweg 16 - Dalfsen
 Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1305051KG
 Datum opdracht : 17-05-2013
 Startdatum : 17-05-2013
 Datum rapportage : 27-05-2013

Monstergegevens:

Nr.	Labnr.	Monsteromschrijving	Monstersoort	Datum bemonstering
1	M130501543	BG - Boring 1 t/m 7	Grond	17-05-2013
2	M130501544	OG - Boring 1, 2 en 3	Grond	17-05-2013

Resultaten:

Parameter	Intern ref. nr.	Eenheid	1	2
Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (VROM)				
S Naftaleen	HPLC-PAK-01	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S Fenanthreen	HPLC-PAK-01	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S Anthraceen	HPLC-PAK-01	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S Fluorantheen	HPLC-PAK-01	mg/kg ds	0,11	<0,05
S Benzo(a)anthraceen	HPLC-PAK-01	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S Chryseen	HPLC-PAK-01	mg/kg ds	0,06	<0,05
S Benzo(k)fluorantheen	HPLC-PAK-01	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S Benzo(a)pyreen	HPLC-PAK-01	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S Benzo(g,h,i)peryleen	HPLC-PAK-01	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S Indeno(1,2,3-c,d)pyreen	HPLC-PAK-01	mg/kg ds	0,06	<0,05
S Totaal PAK 10 VROM	HPLC-PAK-01	mg/kg ds	0,50 ⁽²⁾	0,35 ⁽²⁾

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'.

Verpakking bij monster: M130501543 (BG - Boring 1 t/m 7)

1	0	0.5	AM01045012
2	0.1	0.5	AM01045019
3	0	0.5	AM01069813
4	0	0.5	AM01069841
5	0.1	0.5	AM01069827
6	0.1	0.5	AM01045000
7	0.1	0.5	AM01045006

Verpakking bij monster: M130501544 (OG - Boring 1, 2 en 3)

1	0.9	1.4	AM01045010
1	0.5	0.9	AM01069849
2	0.5	1	AM01045023
2	1	1.5	AM01045021
2	1.5	2	AM01045014
3	1.5	2	AM01069842
3	0.6	1	AM01069821
3	1	1.5	AM01069831



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

Analysecertificaat

Pagina: 3 van 3

Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Kruse Milieu B.V.
Aanvrager : Dhr. J.L. Kienstra
Adres : Postbus 51
Postcode en plaats : 7650 AB Tubbergen

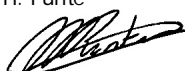
Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 13019416
Rapportnummer : P130500625 (v1)
Opdracht omschr. : Welsummerweg 16 - Dalfsen
Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1305051KG
Datum opdracht : 17-05-2013
Startdatum : 17-05-2013
Datum rapportage : 27-05-2013

Hoofd lab. Ing. H. Punte

Handtekening:



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



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

Opdrachtcode	13019416
Aanvrager	Ing. J.L. Kienstra
Project omschrijving	Welsummerweg 16 - Dalfsen
Datum aangeleverd	17-05-2013
Datum gereed	27-05-2013

1 M130501543 Grond BG - Boring 1 t/m 7

Parameter	Eenheid	*-/	1	A	T	I
Mvb. SIKB AS3000			+			
Droge stof	% (m/m)		88.9			
Organische stof	% van ds		1.9			
Korrelgrootteverdeling						
Lutum (korrelfractie < 2 µm)	% van ds		2.8			
Metalen						
Barium	mg/kg ds	-	16			261
Cadmium	mg/kg ds	-	<0.30	0.35	4.0	7.6
Kobalt	mg/kg ds	-	<3.0	4.6	32	59
Koper	mg/kg ds	-	<5.0	20	57	94
Kwik	mg/kg ds	-	<0.10	0.11	13	25
Lood	mg/kg ds	-	13	32	187	342
Molybdeen	mg/kg ds	-	<1.5	1.5	96	190
Nikkel	mg/kg ds	-	<5.0	13	25	37
Zink	mg/kg ds	-	29	61	189	316
Minerale olie						
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	-	<35	38	519	1000
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C12 - C22	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C22 - C30	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C30 - C40	mg/kg ds		<20			
Chromatogram						
Polychloorbifenylen						
PCB 28	mg/kg ds		<0.0010			
PCB 52	mg/kg ds		<0.0010			
PCB 101	mg/kg ds		<0.0010			
PCB 118	mg/kg ds		<0.0010			
PCB 138	mg/kg ds		<0.0010			
PCB 153	mg/kg ds		<0.0010			
PCB 180	mg/kg ds		<0.0010			
PCB (som 7)	mg/kg ds	(-)	0.0049	0.0040	0.10	0.20
Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (VROM)						
Naftaleen	mg/kg ds		<0.05			
Fenanthreen	mg/kg ds		<0.05			
Anthraceen	mg/kg ds		<0.05			
Fluorantheen	mg/kg ds		0.11			
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds		<0.05			
Chryseen	mg/kg ds		0.06			
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds		<0.05			
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds		<0.05			
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds		<0.05			
Indeno(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds		0.06			
Totaal PAK 10 VROM	mg/kg ds	-	0.50	1.5	21	40

Legenda

- (-) = De niet verhoogde rapportagegrens is hoger dan de achtergrondwaarde.
- (v) = Verhoogde rapportagegrens (meetwaarde is vermenigvuldigd met 0.7 voor de toetsing).
- = = Er is geen toetsingwaarde voor deze parameter.
- = Resultaat is kleiner dan achtergrondwaarde.
- * = Resultaat is groter dan streefwaarde.
- ** = Resultaat is groter dan tussenwaarde.
- *** = Resultaat is groter dan interventiewaarde.

De toetsing is per monster gebaseerd op de gecorrigeerde normen voor het opgegeven bodemtype.

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

Gebruikte waarden voor toetsing bij monster: BG - Boring 1 t/m 7

Lutum: 2.8% van droge stof en organische stof: 1.9% van droge stof.

Opdrachtcode	13019416
Aanvrager	Ing. J.L. Kienstra
Project omschrijving	Welsummerweg 16 - Dalfsen
Datum aangeleverd	17-05-2013
Datum gereed	27-05-2013

1 M130501544 Grond OG - Boring 1, 2 en 3

Parameter	Eenheid	*-/	1	A	T	I
Mvb. SIKB AS3000			+			
Droge stof	% (m/m)		89.5			
Organische stof	% van ds		<1.0			
Korrelgrootteverdeling						
Lutum (korrelfractie < 2 µm)	% van ds		1.7			
Metalen						
Barium	mg/kg ds	-	<10			237
Cadmium	mg/kg ds	-	<0.30	0.35	4.0	7.6
Kobalt	mg/kg ds	-	<3.0	4.3	29	54
Koper	mg/kg ds	-	<5.0	19	56	92
Kwik	mg/kg ds	-	<0.10	0.10	13	25
Lood	mg/kg ds	-	<10	32	184	337
Molybdeen	mg/kg ds	-	<1.5	1.5	96	190
Nikkel	mg/kg ds	-	<5.0	12	23	34
Zink	mg/kg ds	-	<10	59	181	303
Minerale olie						
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	-	<35	38	519	1000
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C12 - C22	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C22 - C30	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C30 - C40	mg/kg ds		<20			
Chromatogram						
Polychloorbifenylen						
PCB 28	mg/kg ds		<0.0010			
PCB 52	mg/kg ds		<0.0010			
PCB 101	mg/kg ds		<0.0010			
PCB 118	mg/kg ds		<0.0010			
PCB 138	mg/kg ds		<0.0010			
PCB 153	mg/kg ds		<0.0010			
PCB 180	mg/kg ds		<0.0010			
PCB (som 7)	mg/kg ds	(-)	0.0049	0.0040	0.10	0.20
Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (VROM)						
Naftaleen	mg/kg ds		<0.05			
Fenanthreen	mg/kg ds		<0.05			
Anthraceen	mg/kg ds		<0.05			
Fluorantheen	mg/kg ds		<0.05			
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds		<0.05			
Chryseen	mg/kg ds		<0.05			
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds		<0.05			
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds		<0.05			
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds		<0.05			
Indeno(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds		<0.05			
Totaal PAK 10 VROM	mg/kg ds	-	0.35	1.5	21	40

Legenda

- (-) = De niet verhoogde rapportagegrens is hoger dan de achtergrondwaarde.
- (v) = Verhoogde rapportagegrens (meetwaarde is vermenigvuldigd met 0.7 voor de toetsing).
- = = Er is geen toetsingwaarde voor deze parameter.
- = Resultaat is kleiner dan achtergrondwaarde.
- * = Resultaat is groter dan streefwaarde.
- ** = Resultaat is groter dan tussenwaarde.
- *** = Resultaat is groter dan interventiewaarde.

De toetsing is per monster gebaseerd op de gecorrigeerde normen voor het opgegeven bodemtype.

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

Gebruikte waarden voor toetsing bij monster: OG - Boring 1, 2 en 3

Lutum: 1.7% van droge stof en organische stof: 1% van droge stof.

Analysecertificaat

Pagina: 1 van 5

Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Kruse Milieu B.V.
 Aanvrager : Dhr. J.L. Kienstra
 Adres : Postbus 51
 Postcode en plaats : 7650 AB Tubbergen

Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 13019416
 Rapportnummer : P130500624 (v1)
 Opdracht omschr. : Welsummerweg 16 - Dalfsen
 Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1305050KG
 Datum opdracht : 17-05-2013
 Startdatum : 17-05-2013
 Datum rapportage : 24-05-2013

Monstergegevens:

Nr.	Labnr.	Monsteromschrijving	Monstersoort	Datum bemonstering
1	M130501539	: Boring 8 (0.1-0.2)	Grond	17-05-2013
2	M130501540	: Boring 11 (0-0.5)	Grond	17-05-2013
3	M130501541	: Boring 21, 22 en 23	Grond	17-05-2013
4	M130501542	: Boring 31, 32 en 33	Grond	17-05-2013

Resultaten:

Parameter	Intern ref. nr.	Eenheid	1	2	3	4
S Mvb. SIKB AS3000	IMB-GROND-01		+	+	+	+
S Droge stof	DIV-DS-01	% (m/m)	97,5	82,7	84,8	86,7
S Organische stof	DIV-ORG-G01	% van ds	< 1,0 (1)	2,2 (1)	2,3 (1)	2,9 (1)
Minerale olie						
S Minerale olie C10 - C40	GC-OLIE-01	mg/kg ds	4900 (2)	47	41	150 (2)
Minerale olie C10 - C12	GC-OLIE-01	mg/kg ds	< 33	< 20	< 20	< 20
Minerale olie C12 - C22	GC-OLIE-01	mg/kg ds	310	< 20	< 20	26
Minerale olie C22 - C30	GC-OLIE-01	mg/kg ds	2800	< 20	< 20	57
Minerale olie C30 - C40	GC-OLIE-01	mg/kg ds	1800	24	< 20	63
Chromatogram			+	+	+	+

S = door RvA geaccrediteerd conform SIKB AS3000.

Opmerkingen:

- 1 = Organische stof is als gloeiverlies bepaald en gecorrigeerd voor 5,4% lutum. Dit is de mediaan van het lutum gehalte in de Nederlandse bodem.
- 2 = Het patroon duidt op een middelzware en zware oliefractie.

Verpakking bij monster: M130501539 (Boring 8 (0.1-0.2))

8	0.1	0.2	AMD1069830
---	-----	-----	------------

Verpakking bij monster: M130501540 (Boring 11 (0-0.5))

11	0	0.5	AMD1069851
----	---	-----	------------

Verpakking bij monster: M130501541 (Boring 21, 22 en 23)

21	0.1	0.5	AMD1069810
----	-----	-----	------------

22	0.1	0.5	AMD1069866
----	-----	-----	------------

23	0	0.5	AMD1069822
----	---	-----	------------

Verpakking bij monster: M130501542 (Boring 31, 32 en 33)

31	0	0.5	AMD1069861
----	---	-----	------------

32	0.1	0.5	AMD1069860
----	-----	-----	------------

33	0	0.5	AMD1069808
----	---	-----	------------

Hoofd lab. Ing. H. Punte

Handtekening: 

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



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

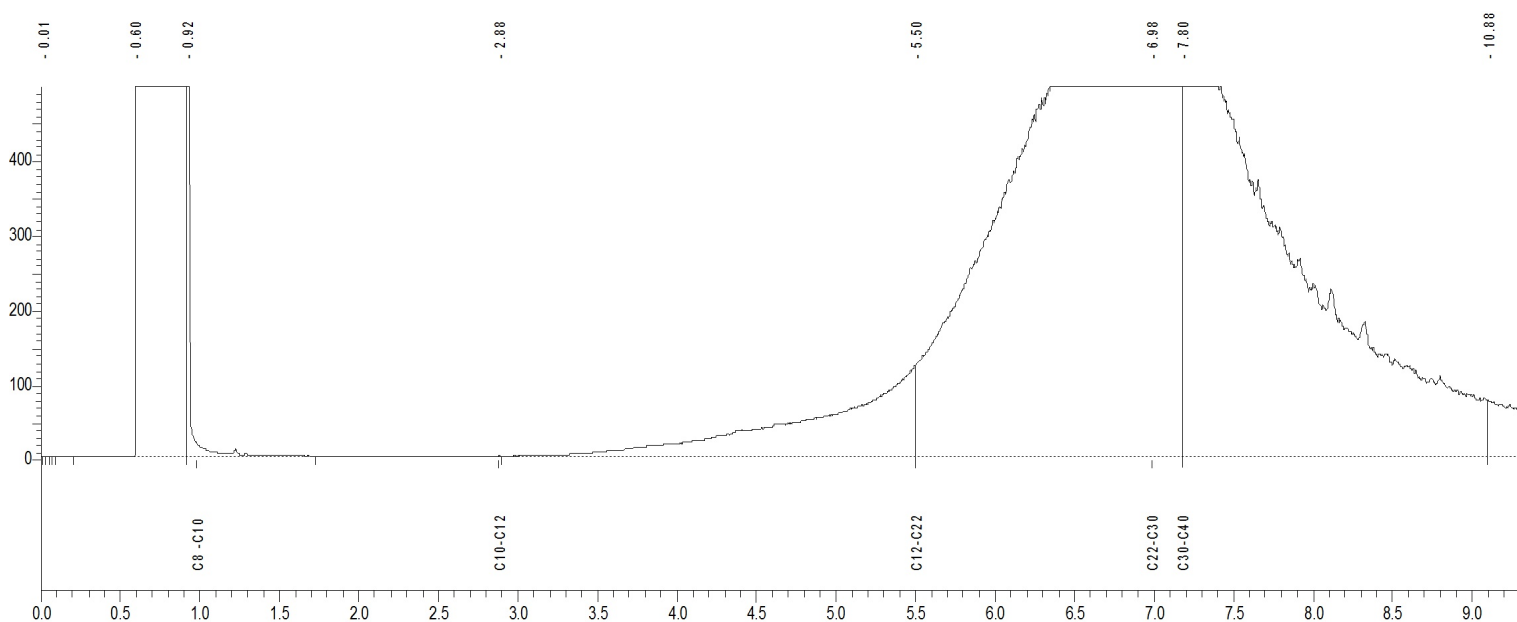
Bijlage Chromatogram

Pagina: 2 van 5

Gegevens:

Opdrachtcode : 13019416
 Rapportnummer : P130500624 (v1)
 Opdracht omschr. : Welsummerweg 16 - Dalfsen
 Monsternaam : Boring 8 (0.1-0.2)
 Monstersoort : Grond
 Verdunning : 4

Labcomcode : 1305050KG
 Monstercode : M130501539
 Opdrachtgever : Kruse Milieu B.V.
 Aanvrager : Dhr. J.L. Kienstra
 Bestandsnaam : C23E005.TXO
 Datum : 24-05-2013



C8-C10 = 0.919 - 0.987 min.
 C10-C12 = 0.987 - 1.729 min.
 C12-C22 = 1.729 - 2.898 min.
 C22-C30 = 2.898 - 5.502 min.
 C30-C40 = 5.502 - 7.180 min.

Karakterisering olie naar alkaantraject

C9 -C14 benzine
 C10-C16 kerosine en petroleum
 C10-C28 diesel en gasolie
 C20-C36 motorolie
 C10-C36 stookolie

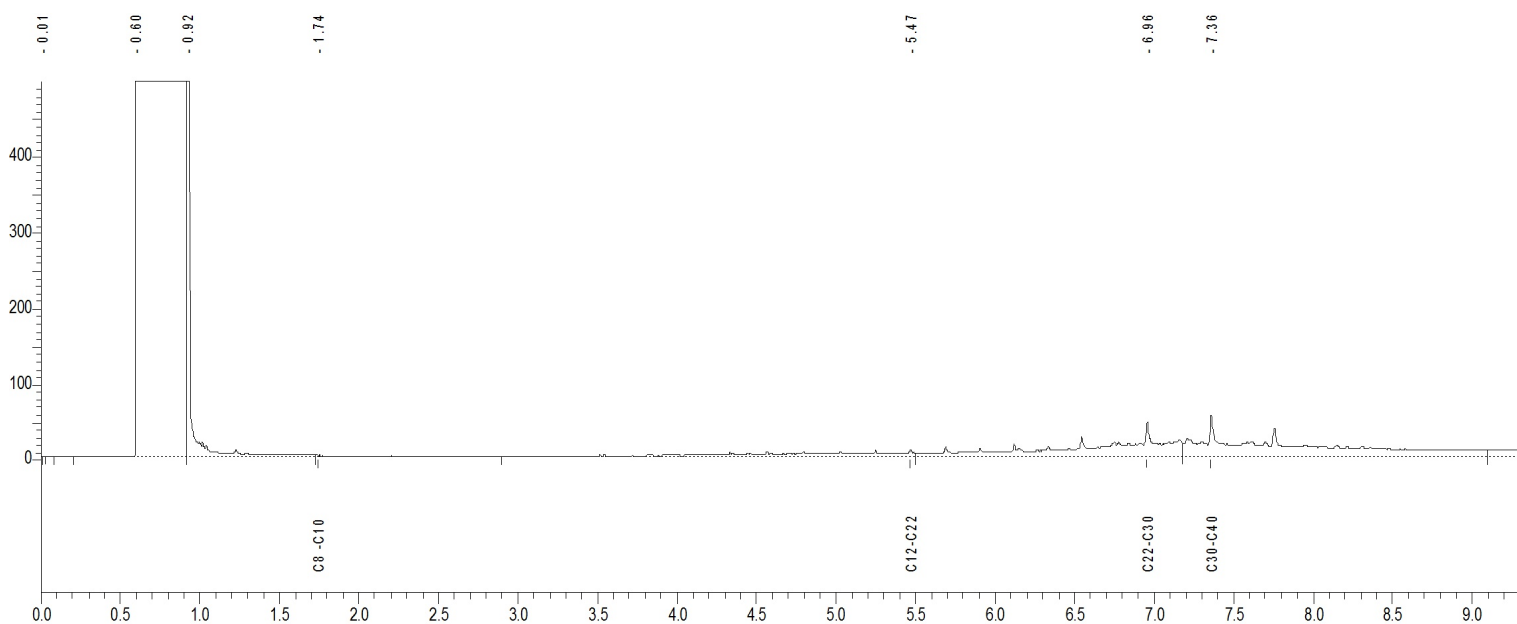
Bijlage Chromatogram

Pagina: 3 van 5

Gegevens:

Opdrachtcode : 13019416
 Rapportnummer : P130500624 (v1)
 Opdracht omschr. : Welsummerweg 16 - Dalfsen
 Monsternaam : Boring 11 (0-0.5)
 Monstersoort : Grond
 Verdunning : 1

Labcomcode : 1305050KG
 Monstercode : M130501540
 Opdrachtgever : Kruse Milieu B.V.
 Aanvrager : Dhr. J.L. Kienstra
 Bestandsnaam : C22E007.TXO
 Datum : 23-05-2013



C8-C10 = 0.919 - 0.987 min.
 C10-C12 = 0.987 - 1.729 min.
 C12-C22 = 1.729 - 2.898 min.
 C22-C30 = 2.898 - 5.502 min.
 C30-C40 = 5.502 - 7.180 min.

Karakterisering olie naar alkaantraject

C9 -C14 benzine
 C10-C16 kerosine en petroleum
 C10-C28 diesel en gasolie
 C20-C36 motorolie
 C10-C36 stookolie

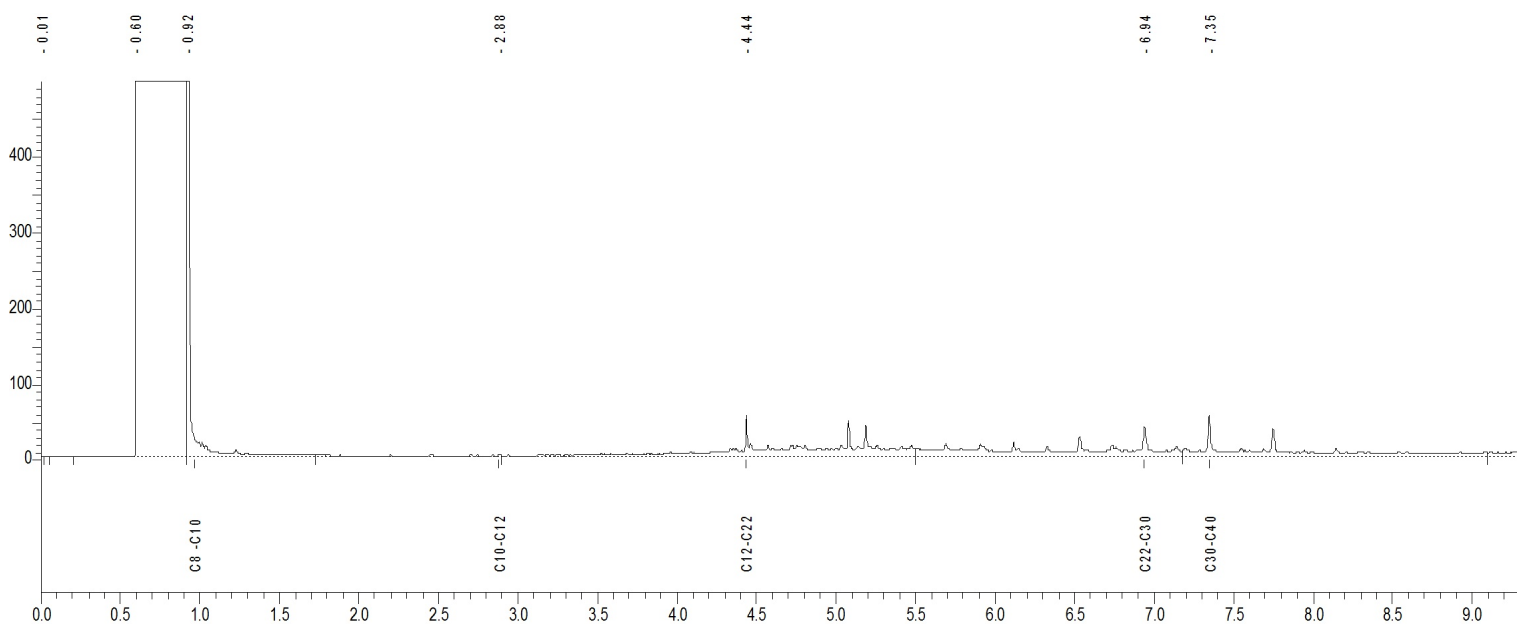
Bijlage Chromatogram

Pagina: 4 van 5

Gegevens:

Opdrachtcode : 13019416
 Rapportnummer : P130500624 (v1)
 Opdracht omschr. : Welsummerweg 16 - Dalfsen
 Monsternaam : Boring 21, 22 en 23
 Monstersoort : Grond
 Verdunning : 1

Labcomcode : 1305050KG
 Monstercode : M130501541
 Opdrachtgever : Kruse Milieu B.V.
 Aanvrager : Dhr. J.L. Kienstra
 Bestandsnaam : C22E008.TXO
 Datum : 23-05-2013



C8-C10 = 0.919 - 0.987 min.
 C10-C12 = 0.987 - 1.729 min.
 C12-C22 = 1.729 - 2.898 min.
 C22-C30 = 2.898 - 5.502 min.
 C30-C40 = 5.502 - 7.180 min.

Karakterisering olie naar alkaantraject

C9 -C14 benzine
 C10-C16 kerosine en petroleum
 C10-C28 diesel en gasolie
 C20-C36 motorolie
 C10-C36 stookolie

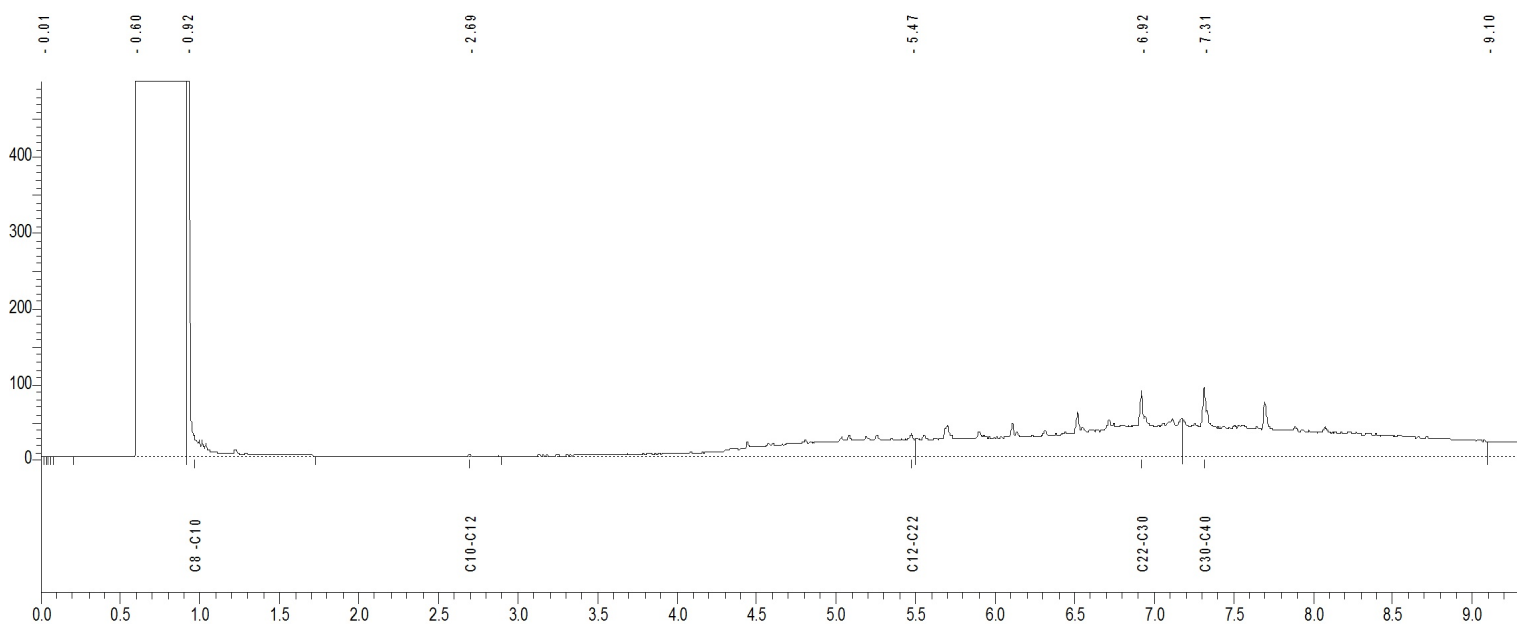
Bijlage Chromatogram

Pagina: 5 van 5

Gegevens:

Opdrachtcode : 13019416
 Rapportnummer : P130500624 (v1)
 Opdracht omschr. : Welsummerweg 16 - Dalfsen
 Monsternaam : Boring 31, 32 en 33
 Monstersoort : Grond
 Verdunning : 1

Labcomcode : 1305050KG
 Monstercode : M130501542
 Opdrachtgever : Kruse Milieu B.V.
 Aanvrager : Dhr. J.L. Kienstra
 Bestandsnaam : C22E009.TXO
 Datum : 23-05-2013



C8-C10 = 0.919 - 0.987 min.
 C10-C12 = 0.987 - 1.729 min.
 C12-C22 = 1.729 - 2.898 min.
 C22-C30 = 2.898 - 5.502 min.
 C30-C40 = 5.502 - 7.180 min.

Karakterisering olie naar alkaantraject

C9 -C14 benzine
 C10-C16 kerosine en petroleum
 C10-C28 diesel en gasolie
 C20-C36 motorolie
 C10-C36 stookolie

Analysecertificaat

Pagina: 1 van 1

Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Kruse Milieu B.V.
 Aanvrager : Dhr. J.L. Kienstra
 Adres : Postbus 51
 Postcode en plaats : 7650 AB Tubbergen

Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 13019416
 Rapportnummer : P130500806 (v1)
 Opdracht omschr. : Welsummerweg 16 - Dalfsen
 Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1305070KG
 Datum opdracht : 24-05-2013
 Startdatum : 24-05-2013
 Datum rapportage : 29-05-2013

Monstergegevens:

Nr.	Labnr.	Monsteromschrijving	Monstersoort	Datum bemonstering
1	M130501974	: Boring 8 (0.5-0.9)	Grond	17-05-2013
2	M130501975	: Boring 51 (0.1-0.2)	Grond	24-05-2013
3	M130501976	: Boring 53 (0.1-0.2)	Grond	24-05-2013

Resultaten:

Parameter	Intern ref. nr.	Eenheid	1	2	3
S M/b. SIKB AS3000	MMB-GROND-01		+	+	+
S Droge stof	DIV-DS-01	% (m/m)	88,5 (1)	96,5	98,5
S Organische stof	DIV-ORG-G01	% van ds	2,9 (2)	<1,0 (2)	<1,0 (2)
Minerale olie					
S Minerale olie C10 - C40	GC-OLIE-01	mg/kg ds	<35 (1)	<35	<35
Minerale olie C10 - C12	GC-OLIE-01	mg/kg ds	<20	<20	<20
Minerale olie C12 - C22	GC-OLIE-01	mg/kg ds	<20	<20	<20
Minerale olie C22 - C30	GC-OLIE-01	mg/kg ds	<20	<20	<20
Minerale olie C30 - C40	GC-OLIE-01	mg/kg ds	<20	<20	<20
Chromatogram			-	-	-

S = door RvA geaccrediteerd conform SIKB AS3000.

Opmerkingen:

- = De termijn tussen monstername en opdrachtverlening heeft veroorzaakt dat de conserveringstermijn is overschreden. De betrouwbaarheid van het resultaat kan zijn beïnvloed.
- = Organische stof is als gloeiverlies bepaald en gecorrigeerd voor 5,4% lutum. Dit is de mediaan van het lutum gehalte in de Nederlandse bodem.

Verpakking bij monster: M130501974 (Boring 8 (0.5-0.9))

8 0.5 0.9 AM01069867

Verpakking bij monster: M130501975 (Boring 51 (0.1-0.2))

51 0.1 0.2 AM01069649

Verpakking bij monster: M130501976 (Boring 53 (0.1-0.2))

53 0.1 0.2 AM01069874

Hoofd lab. Ing. H. Punte

Handtekening: 

Dit rapport mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd zonder schriftelijke toestemming van het laboratorium.

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

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

Opdrachtcode	13019416
Aanvrager	Ing. J.L. Kienstra
Project omschrijving	Welsummerweg 16 - Dalfsen
Datum aangeleverd	24-05-2013
Datum gereed	29-05-2013

1 M130501974 Grond Boring 8 (0.5-0.9)

Parameter	Eenheid	*/-	1	A	T	I
Mvb. SIKB AS3000			+			
Droge stof	% (m/m)		88.5			
Organische stof	% van ds		2.9			
Minerale olie						
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	-	<35	55	753	1450
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C12 - C22	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C22 - C30	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C30 - C40	mg/kg ds		<20			
Chromatogram						

Toetsingswaarden zijn berekend volgens de Circulaire bodemsanering 2009 (generiek beleid; staatscourant begin april 2009).
 Gebruikte waarden voor toetsing bij monster: Boring 8 (0.5-0.9)
 Lutum: 2% van droge stof en organische stof: 2.9% van droge stof.

Opdrachtcode	13019416
Aanvrager	Ing. J.L. Kienstra
Project omschrijving	Welsummerweg 16 - Dalfsen
Datum aangeleverd	24-05-2013
Datum gereed	29-05-2013

1 M130501975 Grond Boring 51 (0.1-0.2)

Parameter	Eenheid	*/-	1	A	T	I
Mvb. SIKB AS3000			+			
Droge stof	% (m/m)		96.5			
Organische stof	% van ds		<1.0			
Minerale olie						
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	-	<35	38	519	1000
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C12 - C22	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C22 - C30	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C30 - C40	mg/kg ds		<20			
Chromatogram						

Legenda

- (-) = De niet verhoogde rapportagegrens is hoger dan de achtergrondwaarde.
- (v) = Verhoogde rapportagegrens (meetwaarde is vermenigvuldigd met 0.7 voor de toetsing).
- = = Er is geen toetsingwaarde voor deze parameter.
- = Resultaat is kleiner dan achtergrondwaarde.
- * = Resultaat is groter dan streefwaarde.
- ** = Resultaat is groter dan tussenwaarde.
- *** = Resultaat is groter dan interventiewaarde.

De toetsing is per monster gebaseerd op de gecorrigeerde normen voor het opgegeven bodemtype.

Toetsingswaarden zijn berekend volgens de Circulaire bodemsanering 2009 (generiek beleid; staatscourant begin april 2009).
 Gebruikte waarden voor toetsing bij monster: Boring 51 (0.1-0.2)
 Lutum: 2% van droge stof en organische stof: 1% van droge stof.

Opdrachtcode	13019416
Aanvrager	Ing. J.L. Kienstra
Project omschrijving	Welsummerweg 16 - Dalfsen
Datum aangeleverd	24-05-2013
Datum gereed	29-05-2013

1 M130501976 Grond Boring 53 (0.1-0.2)

Parameter	Eenheid	*/-	1	A	T	I
Mvb. SIKB AS3000			+			
Droge stof	% (m/m)		98.5			
Organische stof	% van ds		<1.0			
Minerale olie						
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	-	<35	38	519	1000
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C12 - C22	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C22 - C30	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C30 - C40	mg/kg ds		<20			
Chromatogram						

Legenda

- (-) = De niet verhoogde rapportagegrens is hoger dan de achtergrondwaarde.
- (v) = Verhoogde rapportagegrens (meetwaarde is vermenigvuldigd met 0.7 voor de toetsing).
- = Er is geen toetsingwaarde voor deze parameter.
- = Resultaat is kleiner dan achtergrondwaarde.
- * = Resultaat is groter dan streefwaarde.
- ** = Resultaat is groter dan tussenwaarde.
- *** = Resultaat is groter dan interventiewaarde.

De toetsing is per monster gebaseerd op de gecorrigeerde normen voor het opgegeven bodemtype.

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

Gebruikte waarden voor toetsing bij monster: Boring 53 (0.1-0.2)

Lutum: 2% van droge stof en organische stof: 1% van droge stof.

Opdrachtcode	13019416
Aanvrager	Ing. J.L. Kienstra
Project omschrijving	Welsummerweg 16 - Dalfsen
Datum aangeleverd	17-05-2013
Datum gereed	24-05-2013

1 M130501539 Grond Boring 8 (0.1-0.2)

Parameter	Eenheid	*-/	1	A	T	I
Mvb. SIKB AS3000			+			
Droge stof	% (m/m)		97.5			
Organische stof	% van ds		<1.0			
Minerale olie						
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	***	4900	38	519	1000
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	(v)	<33			
Minerale olie C12 - C22	mg/kg ds		310			
Minerale olie C22 - C30	mg/kg ds		2800			
Minerale olie C30 - C40	mg/kg ds		1800			
Chromatogram						

Toetsingswaarden zijn berekend volgens de Circulaire bodemsanering 2009 (generiek beleid; staatscourant begin april 2009).
 Gebruikte waarden voor toetsing bij monster: Boring 8 (0.1-0.2)
 Lutum: 2% van droge stof en organische stof: 1% van droge stof.

Opdrachtcode	13019416
Aanvrager	Ing. J.L. Kienstra
Project omschrijving	Welsummerweg 16 - Dalfsen
Datum aangeleverd	17-05-2013
Datum gereed	24-05-2013

1 M130501540 Grond Boring 11 (0-0.5)

Parameter	Eenheid	*-/	1	A	T	I
Mvb. SIKB AS3000			+			
Droge stof	% (m/m)		82.7			
Organische stof	% van ds		2.2			
Minerale olie						
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	*	47	42	571	1100
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C12 - C22	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C22 - C30	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C30 - C40	mg/kg ds		24			
Chromatogram						

Legenda

- (-) = De niet verhoogde rapportagegrens is hoger dan de achtergrondwaarde.
- (v) = Verhoogde rapportagegrens (meetwaarde is vermenigvuldigd met 0.7 voor de toetsing).
- = = Er is geen toetsingswaarde voor deze parameter.
- = Resultaat is kleiner dan achtergrondwaarde.
- * = Resultaat is groter dan streefwaarde.
- ** = Resultaat is groter dan tussenwaarde.
- *** = Resultaat is groter dan interventiewaarde.

De toetsing is per monster gebaseerd op de gecorrigeerde normen voor het opgegeven bodemtype.

Toetsingswaarden zijn berekend volgens de Circulaire bodemsanering 2009 (generiek beleid; staatscourant begin april 2009).
 Gebruikte waarden voor toetsing bij monster: Boring 11 (0-0.5)
 Lutum: 2% van droge stof en organische stof: 2.2% van droge stof.

Opdrachtcode	13019416
Aanvrager	Ing. J.L. Kienstra
Project omschrijving	Welsummerweg 16 - Dalfsen
Datum aangeleverd	17-05-2013
Datum gereed	24-05-2013

1 M130501541 Grond Boring 21, 22 en 23

Parameter	Eenheid	*-/	1	A	T	I
Mvb. SIKB AS3000			+			
Droge stof	% (m/m)		84.8			
Organische stof	% van ds		2.3			
Minerale olie						
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	-	41	44	597	1150
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C12 - C22	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C22 - C30	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C30 - C40	mg/kg ds		<20			
Chromatogram						

Toetsingswaarden zijn berekend volgens de Circulaire bodemsanering 2009 (generiek beleid; staatscourant begin april 2009).
 Gebruikte waarden voor toetsing bij monster: Boring 21, 22 en 23
 Lutum: 2% van droge stof en organische stof: 2.3% van droge stof.

Opdrachtcode	13019416
Aanvrager	Ing. J.L. Kienstra
Project omschrijving	Welsummerweg 16 - Dalfsen
Datum aangeleverd	17-05-2013
Datum gereed	24-05-2013

1 M130501542 Grond Boring 31, 32 en 33

Parameter	Eenheid	*-/	1	A	T	I
Mvb. SIKB AS3000			+			
Droge stof	% (m/m)		86.7			
Organische stof	% van ds		2.9			
Minerale olie						
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	*	150	55	753	1450
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds		<20			
Minerale olie C12 - C22	mg/kg ds		26			
Minerale olie C22 - C30	mg/kg ds		57			
Minerale olie C30 - C40	mg/kg ds		63			
Chromatogram						

Legenda

- (-) = De niet verhoogde rapportagegrens is hoger dan de achtergrondwaarde.
- (v) = Verhoogde rapportagegrens (meetwaarde is vermenigvuldigd met 0.7 voor de toetsing).
- = = Er is geen toetsingwaarde voor deze parameter.
- = Resultaat is kleiner dan achtergrondwaarde.
- * = Resultaat is groter dan streefwaarde.
- ** = Resultaat is groter dan tussenwaarde.
- *** = Resultaat is groter dan interventiewaarde.

De toetsing is per monster gebaseerd op de gecorrigeerde normen voor het opgegeven bodemtype.

Toetsingswaarden zijn berekend volgens de Circulaire bodemsanering 2009 (generiek beleid; staatscourant begin april 2009).
 Gebruikte waarden voor toetsing bij monster: Boring 31, 32 en 33
 Lutum: 2% van droge stof en organische stof: 2.9% van droge stof.

Analysecertificaat

Pagina: 1 van 4

Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Kruse Milieu B.V.
 Aanvrager : Dhr. J.L. Kienstra
 Adres : Postbus 51
 Postcode en plaats : 7650 AB Tubbergen

Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 13019416
 Rapportnummer : P130500798 (v1)
 Opdracht omschr. : Welsummerweg 16 - Dalfsen
 Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1305069KG
 Datum opdracht : 24-05-2013
 Startdatum : 24-05-2013
 Datum rapportage : 28-05-2013

Monstergegevens:

Nr.	Labnr.	Monsteromschrijving	Monstersoort	Datum bemonstering
1	M130501954	: Peilbuis 1	Grondwater	24-05-2013
2	M130501955	: Peilbuis 11	Grondwater	24-05-2013
3	M130501956	: Peilbuis 21	Grondwater	24-05-2013
4	M130501957	: Peilbuis 31	Grondwater	24-05-2013

Resultaten:

Parameter	Intern ref. nr.	Eenheid	1	2	3	4
Mvb. SIKB AS3000	IMB-WATER-01		+	+	+	+
Metalen						
S Barium	ICP-MET-01	µg/l	45			
S Cadmium	ICP-MET-01	µg/l	< 0,3			
S Kobalt	ICP-MET-01	µg/l	< 2,0			
S Koper	ICP-MET-01	µg/l	< 5,0			
S Kwik	MERCUR-MET-01	µg/l	< 0,05			
S Lood	ICP-MET-01	µg/l	< 5,0			
S Molybdeen	ICP-MET-01	µg/l	< 5,0			
S Nikkel	ICP-MET-01	µg/l	< 5,0			
S Zink	ICP-MET-01	µg/l	15			
Vluchtige aromatische koolwaterstoffen						
S Benzeen	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,20			
S Benzeen	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l		< 0,20	< 0,20	< 0,20
S Toluene	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,20			
S Toluene	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l		< 0,20	< 0,20	< 0,20
S Ethylbenzeen	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,20			
S Ethylbenzeen	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l		< 0,20	< 0,20	< 0,20
S Xyleen (som meta + para)	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,10			
S Xyleen (som meta + para)	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l		< 0,10	< 0,10	< 0,10
S 2-Xyleen (ortho-Xyleen)	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,10			
S 2-Xyleen (ortho-Xyleen)	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l		< 0,10	< 0,10	< 0,10
S Xylenen (som)	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	0,14 ⁽¹⁾			
S Xylenen (som)	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l		0,14 ⁽¹⁾	0,14 ⁽¹⁾	0,14 ⁽¹⁾
S Aromaten (som)	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l		0,56 ⁽¹⁾	0,56 ⁽¹⁾	0,56 ⁽¹⁾
S Styreen (Vinylbenzeen)	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,20			
S Naftaleen	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,05			
S Naftaleen	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l		< 0,05	< 0,05	< 0,05
Minerale olie						
S Minerale olie C10 - C40	GC-OLIE-01	µg/l	< 50	< 50	< 50	< 50
S Minerale olie C10 - C12	GC-OLIE-01	µg/l	< 50	< 50	< 50	< 50

Zie volgende pagina



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

Analysecertificaat

Pagina: 2 van 4

Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Kruse Milieu B.V.
 Aanvrager : Dhr. J.L. Kienstra
 Adres : Postbus 51
 Postcode en plaats : 7650 AB Tubbergen

Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 13019416
 Rapportnummer : P130500798 (v1)
 Opdracht omschr. : Welsummerweg 16 - Dalfsen
 Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1305069KG
 Datum opdracht : 24-05-2013
 Startdatum : 24-05-2013
 Datum rapportage : 28-05-2013

Monstergegevens:

Nr.	Labnr.	Monsteromschrijving	Monstersoort	Datum bemonstering
1	M130501954	: Peilbuis 1	Grondwater	24-05-2013
2	M130501955	: Peilbuis 11	Grondwater	24-05-2013
3	M130501956	: Peilbuis 21	Grondwater	24-05-2013
4	M130501957	: Peilbuis 31	Grondwater	24-05-2013

Resultaten:

Parameter	Intern ref. nr.	Eenheid	1	2	3	4
Minerale olie						
Minerale olie C12 - C22	GC-OLIE-01	µg/l	< 50	< 50	< 50	< 50
Minerale olie C22 - C30	GC-OLIE-01	µg/l	< 50	< 50	< 50	< 50
Minerale olie C30 - C40	GC-OLIE-01	µg/l	< 50	< 50	< 50	< 50
Chromatogram			-	-	-	-
Vluchtige organische halogeen verbindingen						
S Dichloormethaan	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,20			
S 1,1-Dichloorethaan	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,20			
S 1,2-Dichloorethaan	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,10			
S 1,1-Dichlooretheen	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,10			
S Trans-1,2-Dichlooretheen	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,10			
S Cis-1,2-Dichlooretheen	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,10			
S 1,1-Dichloorpropaan	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,10			
S 1,2-Dichloorpropaan	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,10			
S 1,3-Dichloorpropaan	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,10			
S Trichloormethaan (Chloroform)	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,10			
S Tetrachloormethaan (Tetra)	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,10			
S 1,1,1-Trichloorethaan	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,10			
S 1,1,2-Trichloorethaan	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,10			
S Trichlooretheen (Tri)	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,10			
S Tetrachlooretheen (Per)	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,10			
S Vinylchloride	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,10			
S Tribroommethaan (Bromoform)	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,20			
S Dichl.ethenen (som cis+ trans)	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	0,14 (1)			
S Dichloorethenen (som)	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	0,21 (1)			
S Dichloorpropanen (som)	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	0,21 (1)			

S = door RvA geaccrediteerd conform SIKB AS3000.

Opmerkingen:

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

Verpakking bij monster: M130501954 (Peilbuis 1)

1	2.3	3.3	AM08001944
1	2.3	3.3	AM04003312

Verpakking bij monster: M130501955 (Peilbuis 11)

11	2.3	3.3	AM04003335
----	-----	-----	------------



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

Analysecertificaat

Pagina: 3 van 4

Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Kruse Milieu B.V.
 Aanvrager : Dhr. J.L. Kienstra
 Adres : Postbus 51
 Postcode en plaats : 7650 AB Tubbergen

Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 13019416
 Rapportnummer : P130500798 (v1)
 Opdracht omschr. : Welsummerweg 16 - Dalfsen
 Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1305069KG
 Datum opdracht : 24-05-2013
 Startdatum : 24-05-2013
 Datum rapportage : 28-05-2013

Verpakking bij monster: M1 30501956 (Peilbuis 21)

21	2.3	3.3	AMD4003338A
----	-----	-----	-------------

Verpakking bij monster: M1 30501957 (Peilbuis 31)

31	2.3	3.3	AMD4003339
----	-----	-----	------------

Hoofd lab. Ing. H. Punte

Handtekening:



Dit rapport mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd zonder schriftelijke toestemming van het laboratorium.

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



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

Analysecertificaat

Pagina: 4 van 4

Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Kruse Milieu B.V.
 Aanvrager : Dhr. J.L. Kienstra
 Adres : Postbus 51
 Postcode en plaats : 7650 AB Tubbergen

Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 13019416
 Rapportnummer : P130500798 (v1)
 Opdracht omschr. : Welsummerweg 16 - Dalfsen
 Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1305069KG
 Datum opdracht : 24-05-2013
 Startdatum : 24-05-2013
 Datum rapportage : 28-05-2013

Monstergegevens:

Nr. Labnr. : Monsteromschrijving : Monstersoort : Datum bemonstering

5 M130501958 : Peilbuis 41 : Grondwater : 24-05-2013

Resultaten:

Parameter	Intern ref. nr.	Eenheid	5
Mvb. SIKB AS3000	IMB-WATER-01		+
Vluchtige aromatische koolwaterstoffen			
S Benzeen	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,20
S Toluëen	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,20
S Ethylbenzeen	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,20
S Xyleen (som meta + para)	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,10
S 2-Xyleen (ortho-Xyleen)	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,10
S Xylenen (som)	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	0,14 ⁽¹⁾
S Aromaten (som)	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	0,56 ⁽¹⁾
S Naftaleen	GCMS-VLUCHTIG-01	µg/l	< 0,05
Minerale olie			
S Minerale olie C10 - C40	GC-OLIE-01	µg/l	< 50
Minerale olie C10 - C12	GC-OLIE-01	µg/l	< 50
Minerale olie C12 - C22	GC-OLIE-01	µg/l	< 50
Minerale olie C22 - C30	GC-OLIE-01	µg/l	< 50
Minerale olie C30 - C40	GC-OLIE-01	µg/l	< 50
Chromatogram			-

S = door RvA geaccrediteerd conform SIKB AS3000.


Opmerkingen:

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

Verpakking bij monster: M130501958 (Peilbuis 41)

41 2.1 3.1 AM04003337

Hoofd lab. Ing. H. Punte

Handtekening: 

Dit rapport mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd zonder schriftelijke toestemming van het laboratorium.

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

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

Opdrachtcode	13019416
Aanvrager	Ing. J.L. Kienstra
Project omschrijving	Welsummerweg 16 - Dalfsen
Datum aangeleverd	24-05-2013
Datum gereed	28-05-2013

1 M130501954 Grondwater Peilbuis 1

Parameter	Eenheid	*-/	1	S	T	I
Mvb. SIKB AS3000			+			
Metalen						
Barium	µg/l	-	45	50	338	625
Cadmium	µg/l	-	<0.3	0.40	3.2	6.0
Kobalt	µg/l	-	<2.0	20	60	100
Koper	µg/l	-	<5.0	15	45	75
Kwik	µg/l	-	<0.05	0.050	0.17	0.30
Lood	µg/l	-	<5.0	15	45	75
Molybdeen	µg/l	-	<5.0	5.0	153	300
Nikkel	µg/l	-	<5.0	15	45	75
Zink	µg/l	-	15	65	433	800
Vluchtige aromatische koolwaterstoffen						
Benzeen	µg/l	-	<0.20	0.20	15	30
Tolueen	µg/l	-	<0.20	7.0	504	1000
Ethylbenzeen	µg/l	-	<0.20	4.0	77	150
Xyleen (som meta + para)	µg/l	-	<0.10			
2-Xyleen (ortho-Xyleen)	µg/l	-	<0.10			
Xylenen (som)	µg/l	-	0.14	0.20	35	70
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	-	<0.20	6.0	153	300
Naftaleen	µg/l	(-)	<0.05	0.010	35	70
Minerale olie						
Minerale olie C10 - C40	µg/l	-	<50	50	325	600
Minerale olie C10 - C12	µg/l		<50			
Minerale olie C12 - C22	µg/l		<50			
Minerale olie C22 - C30	µg/l		<50			
Minerale olie C30 - C40	µg/l		<50			
Chromatogram						
Vluchtige organische halogeen verbindingen						
Dichloormethaan	µg/l	(-)	<0.20	0.010	500	1000
1,1-Dichloorethaan	µg/l	-	<0.20	7.0	454	900
1,2-Dichloorethaan	µg/l	-	<0.10	7.0	204	400
1,1-Dichlooretheen	µg/l	(-)	<0.10	0.010	5.0	10
Trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l		<0.10			
Cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l		<0.10			
1,1-Dichloorpropaan	µg/l		<0.10			
1,2-Dichloorpropaan	µg/l		<0.10			
1,3-Dichloorpropaan	µg/l		<0.10			
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	-	<0.10	6.0	203	400
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	(-)	<0.10	0.010	5.0	10
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	(-)	<0.10	0.010	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	(-)	<0.10	0.010	65	130
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	-	<0.10	24	262	500
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	(-)	<0.10	0.010	20	40
Vinylchloride	µg/l	(-)	<0.10	0.010	2.5	5.0
Tribroommethaan (Bromoform)	µg/l	-	<0.20			630
Dichl.ethenen (som cis+trans)	µg/l	(-)	0.14	0.010	10	20
Dichloorethenen (som)	µg/l		0.21			
Dichloorpropanen (som)	µg/l	-	0.21	0.80	40	80

Legenda

- (-) = De niet verhoogde rapportagegrens is hoger dan de streefwaarde.
- (v) = Verhoogde rapportagegrens (meetwaarde is vermenigvuldigd met 0.7 voor de toetsing).
- = = Er is geen toetsingwaarde voor deze parameter.
- = Resultaat is kleiner dan streefwaarde.
- * = Resultaat is groter dan streefwaarde.
- ** = Resultaat is groter dan tussenwaarde.
- *** = Resultaat is groter dan interventiewaarde.

Opdrachtcode	13019416
Aanvrager	Ing. J.L. Kienstra
Project omschrijving	Welsummerweg 16 - Dalfsen
Datum aangeleverd	24-05-2013
Datum gereed	28-05-2013

1 M130501955 Grondwater Peilbuis 11

Parameter	Eenheid	*/-	1	S	T	I
Mvb. SIKB AS3000			+			
Vluchtige aromatische koolwaterstoffen						
Benzeen	µg/l	-	<0.20	0.20	15	30
Tolueen	µg/l	-	<0.20	7.0	504	1000
Ethylbenzeen	µg/l	-	<0.20	4.0	77	150
Xyleen (som meta + para)	µg/l		<0.10			
2-Xyleen (ortho-Xyleen)	µg/l		<0.10			
Xylenen (som)	µg/l	-	0.14	0.20	35	70
Aromaten (som)	µg/l		0.56			
Naftaleen	µg/l	(-)	<0.05	0.010	35	70
Minerale olie						
Minerale olie C10 - C40	µg/l	-	<50	50	325	600
Minerale olie C10 - C12	µg/l		<50			
Minerale olie C12 - C22	µg/l		<50			
Minerale olie C22 - C30	µg/l		<50			
Minerale olie C30 - C40	µg/l		<50			
Chromatogram						

Opdrachtcode	13019416
Aanvrager	Ing. J.L. Kienstra
Project omschrijving	Welsummerweg 16 - Dalfsen
Datum aangeleverd	24-05-2013
Datum gereed	28-05-2013

1 M130501956 Grondwater Peilbuis 21

Parameter	Eenheid	*/-	1	S	T	I
Mvb. SIKB AS3000			+			
Vluchtige aromatische koolwaterstoffen						
Benzeen	µg/l	-	<0.20	0.20	15	30
Tolueen	µg/l	-	<0.20	7.0	504	1000
Ethylbenzeen	µg/l	-	<0.20	4.0	77	150
Xyleen (som meta + para)	µg/l		<0.10			
2-Xyleen (ortho-Xyleen)	µg/l		<0.10			
Xylenen (som)	µg/l	-	0.14	0.20	35	70
Aromaten (som)	µg/l		0.56			
Naftaleen	µg/l	(-)	<0.05	0.010	35	70
Minerale olie						
Minerale olie C10 - C40	µg/l	-	<50	50	325	600
Minerale olie C10 - C12	µg/l		<50			
Minerale olie C12 - C22	µg/l		<50			
Minerale olie C22 - C30	µg/l		<50			
Minerale olie C30 - C40	µg/l		<50			
Chromatogram						

Legenda

- (-) = De niet verhoogde rapportagegrens is hoger dan de streefwaarde.
- (v) = Verhoogde rapportagegrens (meetwaarde is vermenigvuldigd met 0.7 voor de toetsing).
- = = Er is geen toetsingwaarde voor deze parameter.
- = Resultaat is kleiner dan streefwaarde.
- * = Resultaat is groter dan streefwaarde.
- ** = Resultaat is groter dan tussenwaarde.
- *** = Resultaat is groter dan interventiewaarde.

Opdrachtcode	13019416
Aanvrager	Ing. J.L. Kienstra
Project omschrijving	Welsummerweg 16 - Dalfsen
Datum aangeleverd	24-05-2013
Datum gereed	28-05-2013

1 M130501957 Grondwater Peilbuis 31

Parameter	Eenheid	*-/	1	S	T	I
Mvb. SIKB AS3000			+			
Vluchtige aromatische koolwaterstoffen						
Benzeen	µg/l	-	<0.20	0.20	15	30
Tolueen	µg/l	-	<0.20	7.0	504	1000
Ethylbenzeen	µg/l	-	<0.20	4.0	77	150
Xyleen (som meta + para)	µg/l		<0.10			
2-Xyleen (ortho-Xyleen)	µg/l		<0.10			
Xylenen (som)	µg/l	-	0.14	0.20	35	70
Aromaten (som)	µg/l		0.56			
Naftaleen	µg/l	(-)	<0.05	0.010	35	70
Minerale olie						
Minerale olie C10 - C40	µg/l	-	<50	50	325	600
Minerale olie C10 - C12	µg/l		<50			
Minerale olie C12 - C22	µg/l		<50			
Minerale olie C22 - C30	µg/l		<50			
Minerale olie C30 - C40	µg/l		<50			
Chromatogram						

Opdrachtcode	13019416
Aanvrager	Ing. J.L. Kienstra
Project omschrijving	Welsummerweg 16 - Dalfsen
Datum aangeleverd	24-05-2013
Datum gereed	28-05-2013

1 M130501958 Grondwater Peilbuis 41

Parameter	Eenheid	*-/	1	S	T	I
Mvb. SIKB AS3000			+			
Vluchtige aromatische koolwaterstoffen						
Benzeen	µg/l	-	<0.20	0.20	15	30
Tolueen	µg/l	-	<0.20	7.0	504	1000
Ethylbenzeen	µg/l	-	<0.20	4.0	77	150
Xyleen (som meta + para)	µg/l		<0.10			
2-Xyleen (ortho-Xyleen)	µg/l		<0.10			
Xylenen (som)	µg/l	-	0.14	0.20	35	70
Aromaten (som)	µg/l		0.56			
Naftaleen	µg/l	(-)	<0.05	0.010	35	70
Minerale olie						
Minerale olie C10 - C40	µg/l	-	<50	50	325	600
Minerale olie C10 - C12	µg/l		<50			
Minerale olie C12 - C22	µg/l		<50			
Minerale olie C22 - C30	µg/l		<50			
Minerale olie C30 - C40	µg/l		<50			
Chromatogram						

Legenda

- (-) = De niet verhoogde rapportagegrens is hoger dan de streefwaarde.
- (v) = Verhoogde rapportagegrens (meetwaarde is vermenigvuldigd met 0.7 voor de toetsing).
- = = Er is geen toetsingwaarde voor deze parameter.
- = Resultaat is kleiner dan streefwaarde.
- * = Resultaat is groter dan streefwaarde.
- ** = Resultaat is groter dan tussenwaarde.
- *** = Resultaat is groter dan interventiewaarde.

Bijlage IV
Verklaring van enkele gebruikte termen en afkortingen

Termen

De gehalten van de chemische componenten in de bodem en in het grondwater worden getoetst aan de zogenaamde achtergrond- of streef- en interventiewaarden uit de Circulaire Bodemsanering 2009. Deze waarden worden gecorrigeerd voor de gehalten lutum en organische stof (humus) voor de betreffende bodem. Deze gehalten worden in het laboratorium bepaald.

Achtergrondwaarden:	De gehalten zoals die op dit moment voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden waarvoor geldt dat er geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen.
Streefwaarden:	Waarden, die het niveau aangeven, waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. Gebruikt symbool: S. De streefwaarde wordt alleen voor grondwater gebruikt.
Interventiewaarden:	Waarden, die aangeven wanneer de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, dier en plant, ernstig zijn of dreigen te worden vermindert. Gebruikt symbool: I.
Tussenwaarde:	Gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- of streefwaarde en de interventiewaarde, dus $(A+I)/2$ (grond) of $(S+I)/2$ (grondwater). Wanneer bij een verkennend onderzoek een component met concentratie boven deze waarde wordt gevonden is in principe een nader onderzoek nodig. Gebruikt symbool: T.

Overige termen, die in dit rapport worden gebruikt, zijn als volgt te definiëren:

Niet verontreinigd:	Gehalte van elke component overschrijdt de achtergrond- of streefwaarde niet.
Zeer licht verontreinigd:	Gehalte van een component ligt boven de achtergrond- of streefwaarde, maar overschrijdt het dubbele van de achtergrond- of streefwaarde niet.
Licht verontreinigd:	Gehalte van een component is hoger dan het dubbele van de Achtergrond- of streefwaarde, maar overschrijdt de tussenwaarde niet.
Matig verontreinigd:	Gehalte van een component is hoger dan de tussenwaarde, maar overschrijdt de interventiewaarde niet.
Sterk verontreinigd:	Gehalte van een component is hoger dan de interventiewaarde, maar overschrijdt het tienvoud van de interventiewaarde niet.
Zeer sterk verontreinigd:	Gehalte van een component is hoger dan het tienvoud van de interventiewaarde.
NEN5740:	Nederlandse norm "Bodem. Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek." Een verkennend onderzoek heeft tot doel met relatief beperkt onderzoek vast te stellen of er sprake is van een bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie.
Verdachte locatie:	Locatie, waarvan op basis van vooronderzoek of historische informatie wordt verwacht dat er verontreiniging aanwezig is.
Nulsituatie:	Huidige chemische kwaliteit van grond en grondwater ten aanzien van bodemverontreinigende stoffen.
Nader onderzoek:	Bodemonderzoek, waarin de ernst en de omvang van een eerder aangetoonde verontreiniging wordt vastgesteld.

Afkortingen

AMvB	Algemene Maatregel van Bestuur
BG	Bovengrond
BOOT	Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks
BSB	Stichting Bodemsanering Bedrijfsterreinen
BSB	Bouwstoffenbesluit
BTEX	Benzeen, Tolueen, Ethylbenzeen, Xylenen
BTEXN	Afkorting voor vluchtige aromaten (BTEX) en Naftaleen
BZV	Biologisch zuurstofverbruik
CZV	Chemisch zuurstofverbruik
EC	Elektrisch geleidingsvermogen
EOCI	Extraheerbare organochloorverbindingen
EOX	Extraheerbare organohalogeenvbindingen
GHG	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
GLG	Gemiddeld laagste grondwaterstand
GWS	Actuele grondwaterstand
HBO	Huisbrandolie
HCB	Hexachloorbenzeen
HCH	Hexachloorhexaan
MM	Mengmonster
MVR	Ministeriële Vrijstellingsregeling
NEN	Nederlandse norm
NNI	Nederlands Normalisatie Instituut
NPR	Nederlandse praktijkrichtlijn
NVN	Nederlandse voornorm
OCB	Chloorpesticiden
OG	Ondergrond
OW-test	Olie/water-test
PAK	Polycyclische aromatische koolwaterstoffen
PCB	Polychloorbifenyleen
pH	Zuurgraad
SUBAT	Stichting Uitvoering Bodemsanering Amovering Tankstations
VC	Vinylchloride
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
VROM	Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
VOCI	Vluchtige organochloorverbindingen, zoals per en tri
As	Arseen
Ba	Barium
Cd	Cadmium
Cr	Chroom
Co	Kobalt
Cu	Koper
Fe	IJzer
Hg	Kwik
Mn	Mangaan
Mo	Molybdeen
Na	Natrium
Ni	Nikkel
Pb	Lood
St	Tin
Zn	Zink

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan **1e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Welsummerweg 16** met identificatienummer **BgemDifshz1-vs01** van de gemeente Dalfsen.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

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 ambachtelijk bedrijf:

Een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen alsmede - in rechtstreeks verband daarmee en als ondergeschikte nevenactiviteit - detailhandel en dat door dienstverlening en/of afzet in hoge mate gebonden is aan zijn directe omgeving.

1.9 ander-werk:

Een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

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

1.12 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.

1.13 bedrijf:

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.14 bedrijfsgebouw:

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.15 bedrijfswoning/dienstwoning:

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.16 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;

1.17 belemmeringenstrook:

een strook grond of water waaraan beperkingen kunnen worden opgelegd in verband met de veiligheid van ondergrondse en/of bovengrondse leidingen;

1.18 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aanhuisverbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.19 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.

1.20 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 Bevi-inrichting:

Inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen ¹

1.23 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.

1.24 bouwen:

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

1.25 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.

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak:

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

1.29 bouwwerk:

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

1.30 carport:

Een bijbehorend bouwwerk, dat plat is afgedekt en voorzien van maximaal 2 wanden.

1.31 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.

1.32 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.

1.33 dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.34 detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.35 dienstverlening:

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.36 eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond.

1.37 eerste verdieping:

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

1.38 erker:

Een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.

1.39 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 recreatievorm geen specifiek beslag legt op de ruimte.

1.40 gebouw:

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

1.41 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.

1.42 geluidsbelasting:

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

1.43 glastuinbouwbedrijf:

Een bedrijf dat (overwegend) is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen door gebruik te maken van kassen (staand glas).

1.44 groepsaccommodatie

Een (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw dat dient voor recreatief nachtverblijf, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 350 m² bedraagt en het aantal slaapplekken ten hoogste 50 bedraagt;

1.45 halfvrijstaande woning:

Twee-aaneengebouwde woningen.

1.46 hoofdgebouw:

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

1.47 internetwinkel/webshop:

Een met een aanhuisverbonden 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.

1.48 kinderdagverblijf:

Het kleinschalig bedrijfsmatig (ondergeschikt aan de hoofdfunctie) of anders dan om niet verzorgen en opvoeden van kinderen, tot de eerste dag van de maand waarop het basisonderwijs voor die kinderen begint (kinderopvang) en de opvang van kinderen tot 13 jaar voor of na schooltijd of tijdens schoolvakanties (buitenschoolse opvang) op een locatie waar deze kinderen niet hun hoofdverblijf hebben, waarbij het maximum aantal kindplaatsen wordt gesteld op 35 voor kinderopvang en 20 voor buitenschoolse opvang;

1.49 (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).

1.50 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.

1.51 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.

1.52 kwetsbaar object:

Een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.53 landschappelijke waarde:

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

1.54 maaiveld:

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

1.55 nadere eis:

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

1.56 natuur(wetenschappelijke) waarde:

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

1.57 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.

1.58 onderkomens:

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

1.59 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.

1.60 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.

1.61 permanente bewoning:

Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.62 productiegebonden detailhandel:

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.63 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 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 sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.66 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.

1.67 turbine:

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

1.68 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.

1.69 vrijstaande woning:

Een op zichzelf staande woning.

1.70 Wgh-inrichting:

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

1.71 windenergie:

Energie uit een windturbine.

1.72 windturbine:

Door de wind aangedreven bouwwerk, waarmee energie wordt opgewekt.

1.73 winkel:

Een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.

1.74 woning:

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

1.75 woongebouw:

Een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.76 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 (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- 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;
- e. activiteiten op het gebied van de opslag en handel in tweedehands bouwmaterialen en zzp-activiteiten voor in de bouw ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf - opslag en handelsbedrijf', met dien verstande dat de activiteiten uitsluitend binnen de bestaande bebouwing mogen plaatsvinden en dat buitenopslag niet is toegestaan.

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. een woning moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. per woning is één afzonderlijk huishouden toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'inwoning' twee huishoudens in één woning zijn toegestaan onder voorwaarden van de 'Beleidsregels Inwoonsituaties 2008' (bijlage 3 van de toelichting);
- d. de inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m³ 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 de op de digitale verbeelding genoemde maximale oppervlakte bedragen.
- b. de goothoogte mag ten hoogste 3,5 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 perceelsgrens wordt gebouwd;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd.
- f. afwijkingen in de maten en afmetingen ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf - opslag en handelsbedrijf' mogen gehandhaafd blijven.

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 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden

3.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de voor 'wonen' bestemde gronden werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, uit te voeren zonder omgevingsvergunning.

3.3.2 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 3.3.1 zijn uitsluitend toelaatbaar als de erfinrichting volgens het inrichtingsplan (bijlage 5 bij de toelichting) en de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of aangrenzende natuurlijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

3.4 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, architectuur, uitstraling 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;
 6. het handhaven van de karakteristieke uitstraling.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid **9.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

3.5 Afwijken van de bouwregels

3.5.1 Afwijken

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

- a. **3.2.1** onder c 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. **3.2.1** onder e en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot met niet meer dan 2 m;
- c. **3.2.1** onder g ten behoeve van een verhoging of verlaging van de dakhelling, dan wel de toepassing van een platte dakafdekking;
- d. **3.2.2** onder e en toestaan dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 4 m achter of voor de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd, indien het ruimtelijk niet mogelijk is om aan **3.2.2** sub e opgenomen afstand te voldoen.

3.5.2 Afwegingskader

Een in **3.5.1** 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.

3.6 Specifieke gebruiksregels

3.6.1 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.

3.7 Afwijken van de gebruiksregels

3.7.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid **3.6** ten behoeve van recreatief nachtverblijf in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (boerderijkamers), onder de voorwaarden dat:

- a. de hiertoe aan te wenden oppervlakte van de bij de woning behorende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten hoogste 200 m² bedraagt;
- b. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer dan 50 m² bedraagt;
- c. het aantal slaapplekken niet meer dan 15 bedraagt;
- d. de afstand tot de woning niet meer dan 25 m bedraagt;
- e. wordt voorzien in landschappelijke inpassing in welk kader een erfinrichtingsplan dient te worden opgesteld;
- f. de aanvrager kenbaar maakt op welke wijze permanente bewoning wordt tegengegaan.

3.7.2 Afwegingskader

Een in **3.7.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de verkeersveiligheid.

Artikel 4 Agrarisch

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Agrarisch** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. de waterhuishouding;
- c. het behoud, de bescherming en/of herstel van de landschappelijke waarde, zoals deze tot uitdrukking komt in de voorkomende landschapselementen (houtwallen, -singels en bosjes) afzonderlijk en als samenhangend onderdeel van de verkavelingsstructuur;

met daarbijbehorende voorzieningen - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest - en agrarische cultuurgronden.

4.2 Bouwregels

Op de voor **Agrarisch** aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden

4.3.1 *Het is verboden*

Het is verboden op of in de tot **Agrarisch** bestemde gronden werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, uit te voeren zonder omgevingsvergunning.

4.3.2 *Toelaatbaarheid*

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 4.3.1 zijn uitsluitend toelaatbaar als de erfinrichting volgens het inrichtingsplan (bijlage 5 bij de toelichting) en de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of aangrenzende natuurlijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Waarde - Archeologie 5'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

5.1.1 Voorrangsregeling

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **5.1** genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2500 m²;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

5.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 50 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 50 cm

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 2500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 - g. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - h. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - i. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - j. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - k. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

5.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van **5.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **5.2** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2500 m²
- c. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **5.3** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijken de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteit niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden met:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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.

7.2 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 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

8.1.1 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;
- 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.

8.1.2 Afwegingskader

Een in **8.1.1** 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 9 Algemene procedureregels

9.1 Nadere eis

Voor het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'waarde - archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden een passender archeologische bestemming toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Uitstraling bijbehorende bouwwerken

De bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming 'wonen' moeten voor wat betreft de architectuur en uitstraling voldoen aan het volgende:

- a. De karakteristieke bijbehorende bouwwerken (gezamenlijke oppervlakte 224 m²) binnen de bestemming 'wonen' mogen uitsluitend met behoud uitstraling en (her)gebruik van zoveel mogelijk bestaande materialen worden herbouwd, overeenkomstig het inrichtingsplan van Eelerwoude en moeten als zodanig in stand gehouden worden;
- b. De stenen schuur (oppervlakte 310 m²) ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf - opslag en handelsbedrijf' binnen de bestemming 'wonen' moet worden aangepast met streekeigen materiaal overeenkomstig het inrichtingsplan van Eelerwoude en moet als zodanig in stand gehouden worden, met dien verstande dat dit binnen 6 maanden na het gereed komen van de compensatiewoning als bedoeld in het inrichtingsplan is gedaan, doch uiterlijk binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.

Het inrichtingsplan van Eelerwoude d.d. november 2012 is onderdeel van dit bestemmingsplan (bijlage 5 van de toelichting).

11.2 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing binnen de bestemming 'wonen' moet binnen 6 maanden na het gereed komen van de compensatiewoning als bedoeld in het inrichtingsplan van Eelerwoude zijn aangelegd, doch uiterlijk binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.

Het inrichtingsplan van Eelerwoude d.d. november 2012 is onderdeel van dit bestemmingsplan (bijlage 5 van de toelichting).

11.3 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waar in de regels van dit bestemmingsplan naar worden verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit plan.

11.4 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 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 *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.

12.1.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van **12.1.1** een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in **12.1.1** met maximaal 10%.

12.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

12.1.1 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 *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.

12.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **12.2.1**, 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.

12.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in **12.2.1**, 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.

12.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

12.2.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Welsummerweg 16".

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering van 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.

