

**6e herziening
bestemmingsplan
Buitengebied gemeente
Dalfsen, Leemculehof**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Algemeen	6
1.2 Aanleiding	7
1.3 De bij het plan behorende stukken	7
Hoofdstuk 2 Beleid	8
2.1 Europees	8
2.2 Nationaal	8
2.3 Provinciaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 3 Onderzoek	18
3.1 Beschrijving van de huidige situatie	18
3.2 Onderzoeken	19
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	29
4.1 Algemeen	29
4.2 Beschrijving gewenste situatie	29
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	30
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	31
Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg	32
7.1 Inspraak	32
7.2 Overleg	32
Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving	33
Bijlagen bij de toelichting	35
Bijlage 1 Advies Oversticht	36
Bijlage 2 Landschaps- en erfinrichtingsplan Leemculehof	52
Bijlage 3 Bijlage bij landschaps- en erfinrichtingsplan	63
Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan	65
Bijlage 5 Quickscan Flora en Fauna	72
Bijlage 6 Vleermuizenonderzoek	99
Bijlage 7 Bodemonderzoek	104
Regels	155
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	156
Artikel 1 Begrippen	156
Artikel 2 Wijze van meten	162
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	164
Artikel 3 Agrarisch met waarden	164
Artikel 4 Wonen	173
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3	176
Hoofdstuk 3 Algemene regels	178
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	178

Artikel 7	Algemene gebruiksregels	179
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	180
Artikel 9	Algemene procedureregels	181
Artikel 10	Overige regels	182
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	183
Artikel 11	Overgangsrecht	183
Artikel 12	Slotregel	184
Bijlagen bij de regels		185
Bijlage 1	Percelen intensieve veehouderij	186
Bijlage 2	Advies Oversticht	188
Bijlage 3	Landschaps- en erfinrichtingsplan Leemculehof	204
Bijlage 4	Plattegrond bij Landschaps- en erfinrichtingsplan	215
Bijlage 5	Beeldkwaliteitsplan	217

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Verder is aangegeven welk bestemmingsplan er nu geldt.

1.1 Algemeen

De "6e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Leemculehof" is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen" dat is vastgesteld op 24 juni 2013. In deze herziening wordt via de regeling boerenerfwonon de herontwikkeling van het perceel Leemculeweg 3 in Dalfsen mogelijk gemaakt. Er wordt ruim 1.800 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt en asbest en verharding worden gesaneerd. Ter compensatie worden er op het perceel twee extra woningen toegestaan, naast de bestaande bouwmogelijkheid van een woning.

Ligging van het perceel



bron: Giskit viewer 2005 gem. Dalfsen

1.2 Aanleiding

Leemculeweg 3 in Dalfsen is in de Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen aangewezen als boerenerfwonen-locatie. Vanwege de ligging direct aan de kern is dit een zichtlocatie waar versterking van de ruimtelijke kwaliteit zeer wenselijk is. Het perceel Leemculeweg 3 kan op grond van de Structuurvisie dus herontwikkeld worden tot een boerenerf. Initiatiefnemers hebben dit perceel aangekocht en daarvoor plannen ontwikkeld; te weten De Leemculehof. Deze plannen zijn aanleiding voor dit bestemmingsplan.

1.3 De bij het plan behorende stukken

De 6e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Leemculehof bestaat uit de volgende stukken:

- a. Toelichting;
- b. Verbeelding (NL.IMRO.0148.BgemDlfshz6-vs01);
- c. Regels.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 Europees

2.1.1 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.

2.1.2 Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Door Natura 2000-netwerk worden de gebieden (natuurlijke habitatten) en de wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten beschermd. 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.

2.2 Nationaal

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Sinds 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking. De SVIR heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die waren benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR is aangegeven dat voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, het roer om moet in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te kunnen veranderen, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet').

Buiten deze dertien belangen hebben gemeenten en provincies beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat gemeenten en provincies zich ook inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het dertiende nationale belang zoals genoemd in de SVIR is relevant voor deze ontwikkeling. Het dertiende belang is de zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Hieraan voldoet dit bestemmingsplan.

2.2.2 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.

2.2.3 Waterbeleid 21e eeuw

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

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

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

2.2.4 Natuurbeschermingswet 1998

Sinds 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 in werking. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. Hierin zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder deze wet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, staatsnatuurmonumenten en beschermde natuurmonumenten en wetlands.

2.2.5 Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie en verordening Provincie Overijssel

De Omgevingsvisie richt zich op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. In de volgende hoofdstukken is te lezen dat de plannen waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft aansluiten bij de Omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie zijn gebiedskenmerken verwoord. Deze gebiedskenmerken zijn uitgewerkt in de Catalogus Gebiedskenmerken. De Omgevingsverordening verankert dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de gebiedskenmerken. Verder moet in het bestemmingsplan onderbouwd worden dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat ook in de Omgevingsvisie is opgenomen. Vooral van belang zijn de normerende en richtinggevende uitspraken die in de Catalogus gedaan worden.

2.3.2 Leemculehof

2.3.2.1 Ontwikkelingsperspectief

Het perceel Leemculeweg 3 heeft het ontwikkelingsperspectief "Mixlandschap". Voor een duidelijke weergave zie onderstaande figuur. In dit type landschap zijn verschillende functies mogelijk, waaronder wonen.

Kaart: Ontwikkelingsperspectief



2.3.2.2 Gebiedskenmerken

Op het plangebied zijn drie lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied en de lust en leisurelaag. Volgens de Omgevingsverordening moet ieder plan in ieder geval voldoen aan de normerende en richtinggevende uitspraken die vermeld staan in de Gebiedskenmerken Catalogus van de Omgevingsvisie Overijssel. Per laag wordt hieronder een onderbouwing daarvoor geleverd.

2.3.2.2.1 Natuurlijke laag

Zoals zichtbaar op onderstaand figuur ligt het perceel Leemculeweg 3 in het gebied met dekzandvlakten en ruggen.

Kaart: Natuurlijke laag



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

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

Norm

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf.

Richting

In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdallen en ruggen, het uitgangspunt.

Conclusie

Het Oversticht heeft advies uitgebracht over deze ontwikkeling. Dit advies is doorvertaald in het Landschaps- en erfinrichtingsplan. Daaruit blijkt dat door het aanleggen van een poel wordt aangesloten bij genoemde richtinggevende bepalingen.

Volgens de geomorfologische kaart en bodemkaart in de Atlas van Overijssel ligt het perceel op een dekzandrug en stuifzandgrond. Het Oversticht heeft geconstateerd dat er weinig reliëf aanwezig is. Om de restanten van het reliëf toch in stand te houden is een beschermende regeling opgenomen (werken).

2.3.2.2.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Zoals zichtbaar op onderstaand figuur ligt het perceel Leemculeweg 3 in het essenlandschap.

Kaart: Laag van het agrarische cultuurlandschap



Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliegergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven).

Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden.

De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving.

Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap.

Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpsilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

Norm

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 ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.

Richting

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

Conclusie

Het perceel ligt niet nabij een es. De ontwikkelingen vinden plaats nabij een flank. De landschapselementen worden beschermd in de regels via de voorwaardelijke verplichting en de

regels die gelden voor het uitvoeren van werken. Er wordt daarmee voldaan aan genoemde uitspraken.

2.3.2.2.3 Lust en leisurelaag

Zoals zichtbaar op onderstaand figuur ligt het perceel Leemculeweg 3 nabij het dorpsfront van Dalfsen (rode lijn) en het landgoed De Leemcule (zwart torentje).

Kaart 5. Lust- en leisurelaag



De kwaliteit van het dorpsfront (veelal aan het water) is dat een deel van het dorps areaal direct aan het landschap grenst. Vanuit het landschap of vanaf het water is er een vrij zicht op de duidelijk gedefinieerde rand van het stedelijk gebied met een herkenbare kwaliteit. Vanuit het dorp is er vanaf een weg, kade of boulevard direct contact met het landschap.

De Leemculeweg 3 ligt te ver weg van het dorpsfront. De normerende en richtinggevende uitspraken zijn voor deze ontwikkeling dan ook niet relevant. Hetzelfde geldt voor uitspraken die betrekking hebben op landgoederen. De betreffende locatie zelf is geen landgoed.

2.3.3 Generiek beleid Omgevingsverordening

De Omgevingsvisie introduceert de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Ontwikkelingen in de Groene omgeving gaan hierdoor samen met een impuls in kwaliteit. Bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen – alleen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, als hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er aangetoond is dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Hier is geen sprake van nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding. Wel is er sprake van een nieuwe functie, namelijk wonen, ter vervanging van de agrarische functie. Daarom is volgens de provincie Overijssel de KGO hier van toepassing. Het Oversticht heeft geadviseerd over de kwaliteitsimpuls. Dit is verwerkt in het Landschaps- en erfinrichtingsplan.

Volgens de Omgevingsverordening geldt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De

ontwikkeling vindt plaats op een bestaande locatie. De oppervlakte van bebouwing neemt niet toe, maar juist sterk af. Daarmee wordt voldaan aan dit principe.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Geldend bestemmingsplan

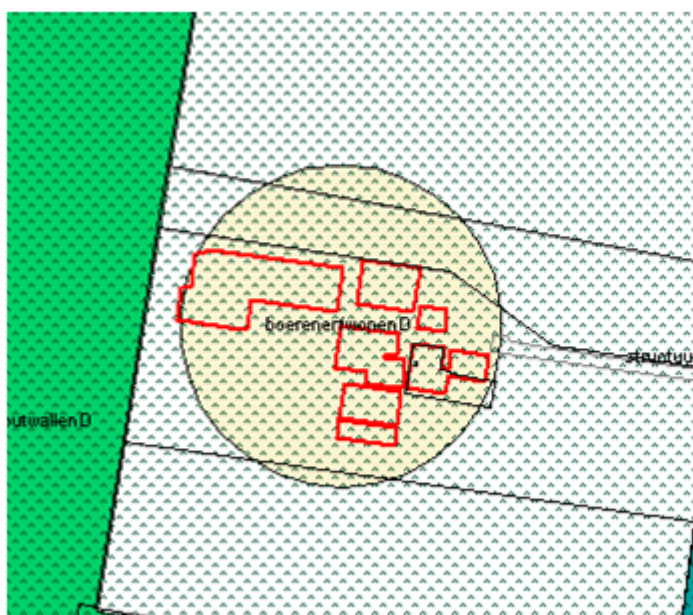
De locatie ligt binnen het plangebied waarvoor op 24 juni 2013 het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen" is vastgesteld. De herziening sluit zoveel mogelijk aan bij de in dat plan opgenomen toelichting en regels. De digitale verbeelding wordt herzien zoals zichtbaar is op de bij deze herziening behorende digitale verbeelding.

2.4.2 Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen

2.4.2.1 Algemeen

Op 27 september 2010 is de Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen door de gemeenteraad vastgesteld. Aanleiding voor het opstellen van een structuurvisie is de wens vanuit de gemeente om een actuele heldere toekomstvisie te hebben voor de kernen. De structuurvisie spreekt zich uit over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Doel is om de verschillende belangen af te wegen en overeenstemming te bereiken over de te volgen koers voor de komende 10-20 jaar. De structuurvisie is richtinggevend en vormt de basis voor toekomstig ruimtelijk beleid.

Kaart: Structuurvisies (Kernen en Buitengebied)



2.4.2.2 Leemculeweg 3

In de randen van de kern wil de gemeente meewerken aan initiatieven van agrarische bedrijven om bij sanering van het huidig gebruik van de locatie, kleinschalige woonvormen toe te staan. Hierbij geldt als uitgangspunt het handhaven van de waardevolle oorspronkelijke bestaande gebouwen, cq. de compositie van de bestaande bebouwing als er nieuwbouw wordt gerealiseerd. Bestaande erfqualiteiten moeten worden gerespecteerd en als basis dienen bij nieuwbouw.

In de Structuurvisie is aangegeven dat de Leemculeweg 3 in Dalfsen geschikt is voor boerenerwonen. Het Overzicht heeft geadviseerd over deze ontwikkeling en is daarbij uitgegaan van genoemde uitgangspunten. Het plan sluit hierbij aan.

2.4.3 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

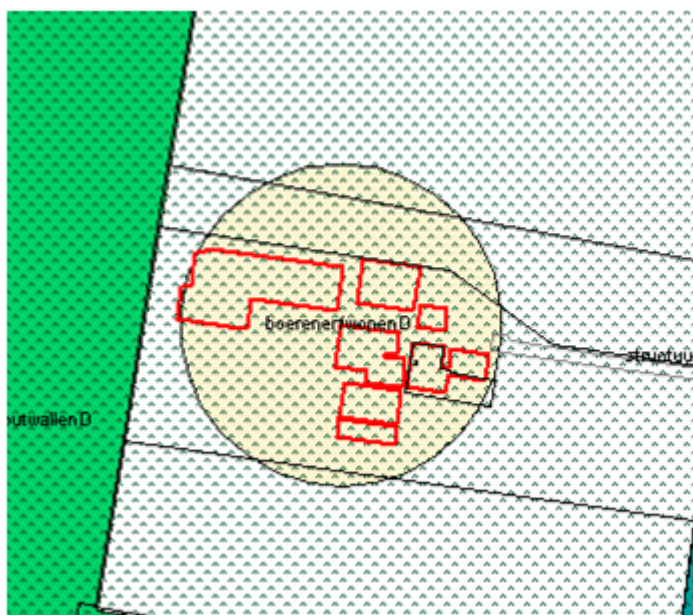
2.4.3.1 Algemeen

De gemeente Dalfsen heeft een structuurvisie voor het Buitengebied opgesteld. Het doel van deze structuurvisie is om een integraal beleidskader te krijgen voor diverse ontwikkelingen in het buitengebied. Voorzover ontwikkelingen voorspelbaar en te sturen zijn, zijn deze opgenomen in dit bestemmingsplan. Er zijn alleen ook ontwikkelingen die niet op voorhand kunnen worden bedacht. Om voor deze initiatieven een goede afweging te kunnen maken is de Structuurvisie Buitengebied opgesteld. De ontwikkelingsrichting, economische, sociale en ecologische duurzaamheid is onderverdeeld in de acht landschapstypen die in het plangebied aanwezig zijn.

In de Structuurvisie wordt 20 jaar vooruitgekeken, de focus ligt op 2030. Wat betreft de vervulling van het beleid kiest de gemeente voor de benadering kwaliteit door maatwerk.

Dalfsen is een plattelandsgemeente bij uitstek. In de richting van 2030 spreekt de gemeente de ambitie uit, die eerder al eens verwoord is in de (inmiddels vervallen) Plattelandsvisie: *de gemeente streeft naar een landelijk gebied waar het goed werken en wonen is, waar de plattelandseconomie voldoende perspectief heeft op een duurzaam voortbestaan en waar de landschappelijke kwaliteiten zo hoog zijn dat het gebied ook voor de langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld.*

Kaart: Structuurvisies (Kernen en Buitengebied)



2.4.3.2 Leemculeweg 3

Het perceel Leemculeweg 3 ligt volgens de kaart van de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het "Essenlandschap".

Het essenlandschap wordt gekenmerkt door aangename kleinschaligheid, een veelheid aan functies en een fraaie landschappelijke afwisseling van open en besloten delen, microreliëf, historische boerderijen en vele (verschillende) landschapselementen.

Het essenlandschap is geliefd als plek om te wonen. In de vorm van bestaand VAB-beleid en de Rood voor rood-regeling bestaan beleidsmatig de mogelijkheden om de woonfunctie te versterken bij vrijkomende agrarische bebouwing. De Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen heeft het boerenerfwonen als extra mogelijkheid voor wonen mogelijk gemaakt (zie paragraaf 2.4.2.2).

Nieuwe ontwikkelingen moeten op een logische en natuurlijke wijze opgaan in het landschap en

aansluiten bij de karakteristiek van de erven. Het kenmerkende rafelige silhouet van bebouwingsensemble en beplanting wordt versterkt. De gemeente wil de relatie tussen boerderij, es en dorp blijvend in stand houden. Ontwikkelingen die dat patroon verstoren, worden niet toegestaan. Verder worden houtwallen en singels gestimuleerd.

Door het advies van het Oversticht met een daarop aansluitend landschaps- en erfinrichtingsplan is een goede inpassing gewaarborgd en is er sprake van een sterke kwaliteitsverbetering. De plannen voldoen ook aan de andere genoemde randvoorwaarden van de Structuurvisie.

2.4.4 Landschapsonwikkelingsplan

In het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) is een visie op het landschap in het buitengebied van Dalfsen uitgewerkt in wensen en projecten. Het LOP is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven.

2.4.4.1 Leemculeweg 3

Het perceel ligt in het essenlandschap. De afwisseling en rijkdom aan landschapselementen en cultuurhistorische elementen is in dit landschapstype groot en kenmerkend.

Bij ontwikkelingen gelden de volgende uitgangspunten:

- 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;
- Aanleg of herstel van Kerkepaden en boerenlandpaden als ommetje om Dalfsen of Oudleusen vergroot de mogelijkheden voor beleving van dit landschap door bewoners;
- Karakteristieke en historische bebouwing moet gekoesterd worden zoals boerderijen, bakhuisjes, authentieke kapschuren, hooimijten en dergelijke. Aandacht voor herstel;
- In dit deelgebied zullen nieuwe locaties voor waterberging vlakvormig moeten zijn, gekoppeld aan structuur van het landschap.

Uit het Landschaps- en erfinrichtingsplan blijkt dat er erfbeplanting (solitair en bosjes) en een houtwal worden toegevoegd. De weidegrond wordt verschaald waardoor streekeigen flora zich kan ontwikkelen. Doorzichten en transparantie blijven gehandhaafd. Verder voorziet het plan in een poel die aansluit op het landschap. Op het perceel is één redelijk karakteristiek gebouw aanwezig, deze is alleen in dergelijke staat dan renovatie zo kostbaar is dat dit zich niet meer loont. Het Oversticht heeft daarom positief geadviseerd over de sloop daarvan.

2.4.5 Externe veiligheidsbeleid

2.4.5.1 Wat is externe veiligheid?

Externe veiligheid gaat over veiligheid van bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten en de risico's die zij vormen voor hun omgeving. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan LPG-tankstations. Bewoners en werknemers, recreanten en publiek lopen risico's bij het betreden van het publieke domein en gebouwen. Thema's als brandveiligheid en milieurisico's zijn de laatste jaren sterk onder de aandacht gekomen, mede naar aanleiding van de tragische gebeurtenissen in Enschede en Volendam.

Bij externe veiligheid spelen twee termen een grote rol: plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is 'de kans, dat zich op een bepaalde plaats over een periode van één jaar een dodelijk ongeluk voordoet, als direct gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen, als zich op die plaats 24 uur per dag en onbeschermd een persoon zou bevinden.' Het is hierbij niet van belang of zich op die plaats daadwerkelijk een persoon bevindt. Het plaatsgebonden risico is een abstracte grootheid. Personen die daadwerkelijk op die plaats

zouden verblijven, lopen dat risico. De norm voor het plaatsgebonden risico in Nederland is in beginsel een kans van 1 op de miljoen per jaar (ofwel 10⁻⁶ per jaar).

Groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep personen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, overlijdt vanwege een ongeval met gevaarlijke stoffen. Met de grootte groepsrisico is getracht een maat voor maatschappelijke ontwrichting te creëren. Bij het groepsrisico gaat het om de werkelijk aanwezige bevolking in de omgeving van een activiteit met gevaarlijke stoffen en de spreiding van de bevolking in dat gebied.

2.4.5.2 Externe veiligheidsbeleid

Op landelijk niveau is afgesproken dat iedere gemeente zijn eigen externe veiligheidsbeleid dient te voeren. Daartoe heeft de gemeenteraad op 26 maart 2012 het Externe veiligheidsbeleid gemeente Dalfsen 2011-2014 vastgesteld.

Geen toename risico's binnen de kern

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

Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

Ten aanzien van het groepsrisico is in dit document aangegeven dat het bestuur van de gemeente hierin een belangrijke rol vervult. Het bestuur van de gemeente Dalfsen dient namelijk te verantwoorden of een bepaalde situatie aanvaardbaar wordt geacht. Een beslissing op het wel of niet aanvaardbaar zijn van een bepaald risico is in de regel niet eenvoudig, in verband met de verschillende belangen die hierin spelen. Naast het veiligheidsbelang speelt vanzelfsprekend ook een economische belangenafweging.

2.4.5.3 Leemculeweg 3

Dit plan wijzigt de agrarische bestemming in wonen. De omliggende gronden behouden de agrarische bestemming. Er wordt dus geen risicobron toegevoegd. Verder zijn er geen risicobronnen die de ontwikkeling belemmeren. De ontwikkeling past dan ook binnen het beleid.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Beschrijving van de huidige situatie

3.1.1 Huidige situatie Leemculeweg 3

De Leemculehof ligt aan de flank van het essenlandschap, in het overgangsgebied naar de Vecht. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan landgoed en huize De Leemcule. Tussen deze kant van De Leemcule en het plangebied loopt de gracht van de Leemcule. Aan de westkant sluit het plangebied ook aan De Leemcule, namelijk aan het bosgebied daarvan. De noordkant van het plangebied sluit aan op het landelijke essenlandschap, met een enkele boerderij en weilanden. Aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door de bebouwde kom van Dalfsen. De afstand van de huidige boerderij tot de naastgelegen bebouwing is minimaal 90 meter.

Het erf neemt een centrale plaats in het plangebied in. De locatie is altijd in gebruik geweest door een intensieve veehouderij, namelijk een varkenshouderijbedrijf. De voorzijde van de boerderij is naar de Leemculeweg gericht. De bebouwing bestaat uit de boerderij, een stenen schuur, verschillende stallen en een hooiberg. Het totale oppervlak aan bebouwing is ruim 1.800 m². De bebouwing is verouderd, grotendeels niet meer functioneel en de stenen schuur en hooiberg verkeren in zeer slechte staat. Aan de westzijde ligt een sleufsilo.

De huidige toegangsweg vanaf de Leemculeweg komt recht af op de dichtsbij de weg staande woningen aan de Leemculeweg. De oprit is niet beplant. Op het erf zijn enkele eiken aanwezig.

Het erf ligt nu in een open ruimte, voormalige heggen en houtwallen zijn op de omringende grond niet meer aanwezig, wel op enige afstand. Het eerder interessante kleinschalige essenlandschap heeft plaatsgemaakt voor intensief bemest grasland, waarin weinig tot geen ruimte is voor hoogteverschillen. Het meest noordelijke gedeelte van het plangebied ligt duidelijk lager dan de rest van het gebied, waarbij de westzijde uitermate nat is. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat hier een storende (klei)laag in de bodem zit.



3.2 Onderzoeken

Voor de beoordeling wordt gekeken naar de mate waarin belangen van de bewoners en/of eigenaren van de aangrenzende gronden door de uitwerking kunnen worden geschaad. Gekeken wordt hierbij naar de archeologie, bodem, duurzaamheid, natuur en landschap, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit het Politiekeurmerk, de verkeerssituatie en water.

3.2.1 Archeologie

3.2.1.1 Algemeen

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

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de beleidskaart behorende bij het Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen worden geraadpleegd. Het Archeologische beleidsplan en de bijbehorende kaart zijn in 2012 geëvalueerd. De resultaten van de evaluatie zijn te vinden in de Notitie Evaluatie archeologiebeleid 2012 Gemeente Dalfsen. In deze Notitie worden wijzigingen aangebracht in het beleidsplan van 2008 en de bijbehorende kaart. Om te kunnen beoordelen wat de bekende waarden zijn en waarmee er rekening moet worden gehouden met planvorming en feitelijke werkzaamheden moeten het Archeologische beleidsplan van 2008 en de Notitie Evaluatie archeologiebeleid 2012 in samenhang gelezen worden.

Het archeologiebeleid van de gemeente Dalfsen is via dubbelbestemmingen ook verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen.

3.2.1.2 Leemculeweg 3

Het perceel heeft de archeologische waarde 3 volgens het gemeentelijke archeologiebeleid. In het bestemmingsplan Buitengebied is geen archeologische dubbelbestemming toegekend. De nieuwe bebouwing wordt hoofdzakelijk op geroerde grond gebouwd. Nader onderzoek is daarom niet nodig. De grond krijgt in dit plan wel een beschermende bestemmingsregeling.

3.2.2 Bodem

Door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV is er in oktober 2013 een verkennend uitgevoerd.

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. Ook is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem waargenomen.

In de vaste bodem zijn licht verhoogde gehalten aan zink, PAK en/of minerale olie aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. In het grondwater zijn licht tot lokaal sterk verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Het matig verhoogde gehalte aan barium in peilbuis 1 overschrijdt de tussenwaarde. Het sterk verhoogde gehalte aan nikkel in peilbuis 2 overschrijdt de interventiewaarde. De overig aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Barium en nikkel komen vaker verhoogd voor binnen de gemeente Dalfsen en zijn daarom naar verwachting van nature verhoogd. Nader onderzoek is niet nodig. Advies is om nabij peilbuis 2 geen grondwater voor consumptie te pompen.

Er zijn geen belemmeringen om de woonbestemming aan het perceel toe te kennen.

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.

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 in de vorm van bestemmingsplannen, projectbesluiten en vrijstellingen 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 vooral 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 de herontwikkeling wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied. Landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en er wordt in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd.

3.2.4 Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden moet er bij ruimtelijke ingrepen een afweging worden gemaakt volgens 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 habitatten die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het in stand houden van natuurlijke en halfnatuurlijk habitatten 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, evenals voor hun directe leefomgeving". Dit betekent dat onderzocht moet worden of door de plannen bedreigende situaties ontstaan in de leefomgeving van, in of direct rond het gebied voorkomende flora en fauna. Het gaat hierbij om het effect van de beoogde ingreep op het natuurlijke milieu. De aard van de ingreep speelt daarbij een belangrijke rol.

Op 24 februari 2014 is er een quickscan Flora- en faunawet op de locatie Leemculeweg 3a in Dalfsen afgerond. Het veldbezoek heeft op 11 februari 2014 plaatsgevonden.

3.2.4.1 Flora

In het onderzoeksgebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Het onderzoeksgebied bestaat deels uit bebouwing/erfverharding en deels uit agrarische cultuurgrond in de vorm van grasland. Het grasland bestaat uit een soortenarme vegetatie van hoofdzakelijk raaigras en enkele andere soorten die een voorkeur hebben voor een intensieve bewerking met bijbehorende hoge mestgift. Het onderzoeksgebied vormt een nagenoeg ongeschikte habitat voor beschermde soorten.

3.2.4.2 Vogels

Het is aannemelijk dat ieder voortplantingsseizoen vogels nestelen in het onderzoeksgebied, in het bijzonder in de hagen en beplanting in de tuinen en in toegankelijke gebouwen. Daarbij moet gedacht worden aan soorten als Vink, Boerenzwaluw, Houtduif, Holenduif, Merel, Tjiftjaf, en Heggenmus. Er zijn geen Huismussen in het gebied waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat er mussen nestelen in het gebied.

3.2.4.3 Zoogdieren: vleermuizen

Sommige soorten vleermuizen maken nagenoeg uitsluitend gebruik van gebouwen als verblijfplaats, zoals de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en sommige andere (meer zeldzame) soorten. Dergelijke verblijfplaatsen kunnen een verschillende functie hebben voor vleermuizen. Er zijn zomer- en winterverblijfplaatsen, kraamkolonies en paarverblijven. Bekende verblijfplaatsen zijn holle ruimtes achter houten gevelbetimmeringen, windveren, spouwmuur, gaten, kieren en spleten in muren en achter/onder dakpannen. Er zijn ook soorten die een verblijfplaats in natuurlijke holten in bomen of achter schors hebben. Dergelijke natuurlijke verblijfplaatsen ontbreken echter in het gebied.

Er zijn tijdens het veldbezoek geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen directe aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een verblijfplaats in het onderzoeksgebied hebben. De meeste bijgebouwen in het onderzoeksgebied beschikken over een holle spouwmuur. Dergelijke gebouwen vormen een potentiële geschikte verblijfplaats voor vleermuizen, in het bijzonder de stalmuren met een projectie op het zuidoosten of zuiden. Toegankelijke spouwmuren kunnen een geschikte kraam- of winterverblijfplaats vormen voor vleermuizen. Ervaring heeft aangetoond dat (oude)varkensstallen niet vaak gebruikt worden door vleermuizen als verblijfplaats (pers. waarneming auteur). Ook zijn er gebouwen met houten (gevel)betimmeringen. Dergelijke betimmeringen kunnen een soort als de dwergvleermuis een (zomer)verblijfplaats bieden. Het dakvlak van de woning wordt als een ongeschikte verblijfplaats beschouwd, net als het dakvlak van de stallen.

Het is aannemelijk te veronderstellen dat de open gedeelten van het onderzoeksgebied benut wordt als foerageergebied door een soort als de laatvlieger. De betekenis van een dergelijk productiegasland als foerageergebied, evenals de siertuin, is zeer beperkt. In de directe omgeving is veel geschikt foerageergebied voorhanden.

Het onderzoeksgebied vormt geen schakel in een lijnvormig landschapselement en vormt daarom geen essentiële schakel als vliegroute voor vleermuizen.

Op basis van bovenstaande is er volgens de vleermuizenprotocol nader onderzoek uitgevoerd. In bijlage 6 Vleermuizenonderzoek staat de notitie. De conclusie is dat er geen verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn in het plangebied. Wel zijn 2 verblijfplaatsen voor een steenmarter aangetroffen. Door aanvullende maatregelen te treffen bij de uitvoering van de werkzaamheden is het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet aan de orde. De maatregelen zijn:

Wel dient de sloop van bebouwing, conform de gedragscode Flora- en faunawet van de gemeenten Dalfsen, Staphorst en Zwartewaterland, plaats te vinden in de periode juli tot half maart (buiten de kwetsbare voortplantingsperiode). Zo wordt voorkomen dat jongen worden gedood tijdens de werkzaamheden. Daarnaast wordt aanbevolen om voldoende vluchtwegen voor Steenmarter te bieden en de dieren voorafgaande aan de sloop te verjagen middels het afspelen van luide muziek.

3.2.4.4 Zoogdieren: overige soorten

Er zijn in het onderzoeksgebied geen grondgebonden zoogdieren waargenomen. De inrichting, beheer en de staat van onderhoud maken het onderzoeksgebied tot een nagenoeg ongeschikte habitat voor de meeste grondgebonden zoogdieren. Mogelijk wordt komt een soort als de egel of haas incidenteel in het gebied voor om te foerageren.

3.2.4.5 Amfibieën en Reptielen

In het onderzoeksgebied zijn geen amfibieën en reptielen waargenomen. De inrichting van het onderzoeksgebied maakt het gebied tot een ongeschikte habitat voor reptielen en een nagenoeg ongeschikte habitat voor amfibieën. Het onderzoeksgebied ligt vrij geïsoleerd. Het wordt omringd door intensief bewerkt agrarisch cultuurland. Eventueel aanwezige soorten in de siertuin zijn de meer algemene en minder kritische soorten als de gewone pad en bruine kikker. Deze soorten benutten de siertuin mogelijk om te foerageren. Geschikte voortplanting- en overwinteringsplaatsen ontbreken

3.2.4.6 Dagvlinders

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Er is in het onderzoeksgebieden geen geschikt leefgebied aanwezig voor beschermde soorten.

3.2.4.7 Vissen, kreeftachtigen, kevers en libellen

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Er is in het onderzoeksgebied geen geschikt leefgebied aanwezig voor beschermde soorten. De sloten in het onderzoeksgebied vormen een ongeschikt habitat voor deze soorten.

3.2.4.8 Conclusie

Voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling. Deze vrijstelling geldt ook voor soorten van tabel 2 van de Ff-wet, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Gelet op de voorgenomen activiteit zal dat de 'Gedragscode voor de bouw- en ontwikkelingssector' zijn. Deze is opgesteld door 'Bouwend Nederland' en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen NEPROM (zie: www.NEPROM.NL). Deze gedragscode geeft aan hoe bedrijven zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten op bouwplaatsen kunnen omgaan. Voor het verstoren van soorten uit tabel 3, evenals het verstoren van bezette vogelnesten en jaar rond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Het onderzoeksgebied behoort tot het functionele leefgebied van vogels en sommige beschermde soorten zoogdieren en mogelijk amfibieën. In het gebied nestelen ieder voorjaar verschillende vogelsoorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn. De gebouwen dienen gesloopt te worden en de beplanting dient gerooid te worden buiten de voortplantingsperiode. Er komen in het onderzoeksgebied mogelijk enkele algemene- en weinig kritische soorten grondgebonden zoogdieren en amfibieën voor. Zij benutten het gebied om te foerageren, zonder dat ze een vaste verblijfplaats in het gebied hebben. Deze soorten staan vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor het mogen verstoren, verwonden en doden is geen ontheffing ex. art. 75c van de Ff-wet vereist. De soorten komen incidenteel en in een lage dichtheid in het gebied voor zodat geen specifieke maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht vereist zijn.

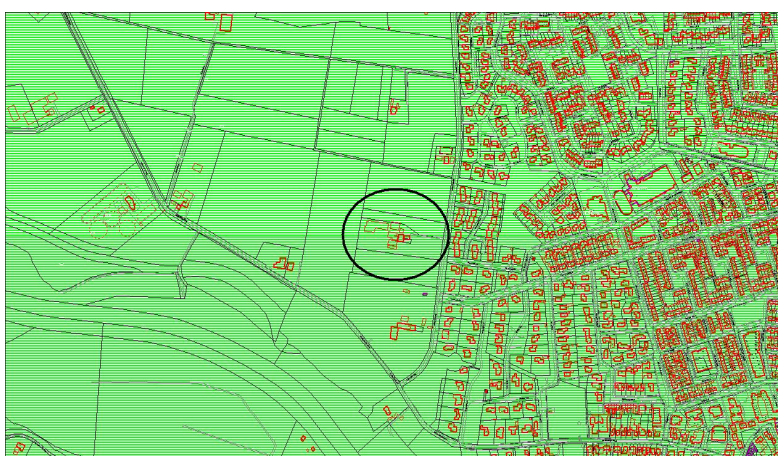
De aanwezigheid van één of meerdere verblijfplaatsen van een vleermuis in de te slopen gebouwen kan op basis van het uitgevoerde onderzoek niet uitgesloten worden. Gelet op de bouwstijl, gebruikte materialen en staat van onderhoud, is de aanwezigheid van een verblijfplaats niet uit te sluiten. Daarbij kan het gaan om een individuele (zomer)verblijfplaats van een soort als de gewone dwergvleermuis of laatvlieger, maar mogelijk om een kraam- of winterverblijf. Er worden niet vaak verblijfplaatsen van vleermuizen in varkensstallen aangetroffen (pers. ervaring auteur). De mogelijke functie van het onderzoeksgebied als foerageergebied en/of vliegroute voor vleermuizen wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast en hoeft niet nader onderzocht te worden.

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit beperkt zich tot het onderzoeksgebied en heeft geen negatief effect erbuiten. Het onderzoeksgebied grenst aan de EHS, maar ligt niet in de nabijheid van een beschermd natuurgebied. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de duurzame instandhouding van natuurgebied of de EHS. Er hoeft geen ontheffing of natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

3.2.5 Externe veiligheid

3.2.5.1 Beoogde ontwikkeling

Deze herziening voorziet in drie burgerwoningen op het perceel Leemculeweg 3 in Dalfsen. Twee woningen zijn extra ten opzichte van de bestaande (nieuw te bouwen) voormalige bedrijfswooning. Binnen de gemeente Dalfsen is een gemeentelijke risicokaart aanwezig, waarop de binnen de gemeente aanwezige risicobronnen met de bijbehorende risicocontouren staan aangegeven. In groen zijn de gebieden aangegeven die zo ver van risicobronnen en de bijbehorende risicozones af liggen, dat externe veiligheid geen rol speelt.



Bron: Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2005 gem. Dalfsen

3.2.5.2 Inrichtingen

In de gemeente Dalfsen zijn vijf bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen en die in meer of minder mate een belemmering opleveren voor hun omgeving. Het betreft inrichtingen die onder het Bevi vallen. Het onderstaande overzicht geeft de Bevi-inrichtingen weer.

- Autobedrijf Lindeboom, Vossersteeg 99 in Dalfsen
- Tankstation Rondweg in Dalfsen
- Garage Ten Have, Weerdhuisweg 11 in Lemelerveld
- Tankstation Westdal, Westeinde 92 in Nieuwleusen
- Tankstation Oosterveen, Burgemeester Backxlaan 204 in Nieuwleusen

Het plaatsgebonden risico is afhankelijk van de doorzet van de desbetreffende tankstation. Verder ligt er een contour om de LPG- vulpunt en LPG-reservoir. Deze variëren voor deze tankstations tussen de 15 en 45 meter.

Het invloedsg gebied is wettelijk bepaald op 150 meter. De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde LPG-tankstation is ruim een kilometer. Hierdoor speelt externe veiligheid bij inrichtingen geen rol.

3.2.5.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Weg

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

documenten in acht gehouden.

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

- N340 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Ommen;
- N35 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Raalte;
- N348 vanaf de gemeentegrens met Ommen tot aan de gemeentegrens met Raalte.
- Net buiten de gemeente ligt de A28 waarop ook gevaarlijke stoffen vervoerd wordt.

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

Verder geldt dat het invloedsgebied binnen 200 meter van elke zijde van de route gevaarlijke stoffen ligt. Dit betekent dat als buiten deze zone ontwikkelingen gepland zijn er geen berekeningen nodig zijn.

Het plangebied ligt op ruim 2 kilometer van de Hessenweg (N340). Dit is ruimte buiten de risicozonering. Externe Veiligheid voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg speelt geen rol voor deze ontwikkeling.

Spoor

Volgens de "Marktverwachting vervoer gevaarlijks stoffen per spoor" (ProRail Spoorontwikkeling, 26 september 2007) vindt in de gemeente Dalfsen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor. Het betreft:

- Baanvak Zwolle-Meppel (brandbare gassen en zeer brandbare vloeistoffen);
- Baanvak Zwolle-Ommen (zeer brandbare vloeistoffen).

Met het inwerking treden van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) zal voor beide baanvakken een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter gaan gelden.

Op zowel de spoorverbinding Zwolle – Ommen als op de spoorverbinding Zwolle-Meppel worden gevaarlijke stoffen vervoerd. In verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen via het spoor, moet rekening gehouden worden met een buffer van 200 m aan weerszijden van de tracés. Mocht de gemeente willen bouwen in deze bufferzone dan moet hiermee rekening worden gehouden. Rekening houden met de effecten, bestaat uit een verantwoording van de keuze om in dat gebied te gaan bouwen.

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

Het plangebied ligt op circa 800 meter van de spoorlijn Zwolle- Ommen. Dit is ruim meer dan 200 meter. Hierdoor speelt externe veiligheid geen rol.

3.2.5.4 Buisleidingen

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

Plaatsgebonden risico (PR):

De PR 10-6 contour van deze leidingen liggen nagenoeg op de leidingen. Tot van 4 of 5 meter afhankelijk van de grootte en druk van de leidingen mogen geen gebouwen worden opgericht.

Het plangebied ligt op ruim 2 kilometer van de buisleidingen die oostwest ten zuiden van Hoonhorst liggen. Dit is ruim buiten de risicozonering van deze leidingen. Hierdoor speelt externe veiligheid voor vervoer gevaarlijke stoffen via aardgastransportleidingen geen rol.

3.2.6 Geluid

Akoestisch onderzoek is niet nodig omdat volgens de gemeentelijke kaart Milieumodel Geluidhinder en Luchtverontreiniging het perceel niet in een geluidzone ligt met een geluidsniveau hoger dan 48 dB.

3.2.7 Luchtkwaliteit

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

In de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 speelt het begrip "in betekenende mate" een belangrijke rol. In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM10. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Duidelijk is dat dit plan geen ontwikkelingen mogelijk maakt, waardoor de luchtkwaliteit in betekenende mate zal verslechteren. Er wordt daarom voldaan aan de Wet luchtkwaliteit.

Bijzondere aandacht verdient verder het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden; dat gebeurt in de context van de goede ruimtelijke ordening.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Het perceel ligt niet nabij een provinciale- of een rijksweg.

3.2.8 Politiekeurmerk

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

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

Aan elke categorie is een eisenpakket en een certificaat verbonden.

Wat is het Politiekeurmerk Veilig Wonen bestaande bouw?

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

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

Integraal veiligheidsinstrument

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

Vershil 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 Verkeerssituatie

De verkeerssituatie wordt beperkt gewijzigd. De aanwezige ontsluiting wordt in zuidelijke richting verplaatst en aangesloten op de Esdoornlaan. Hiermee wordt bereikt dat aanwonenden van de Leemculeweg geen hinder ondervinden van in- en uitrijdend verkeer. De vormgeving van de toegangsweg wordt zo gekozen dat het voor het verkeer duidelijk is dat het een uitrit betreft. Dit gebeurt door de beperkte breedte, afwijkend materiaal- en kleurgebruik en het plaatsen van palen en/of een toegangshek. De doorsnede van de oprit is ongeveer 4,5 meter, waarvan minimaal 3,25 meter verhard. Langs de oprit zal een grasstrook van circa 1 meter vrij blijven, om de oprit ruimte te geven.

Op het perceel zelf worden de parkeerplaatsen voor de woningen gerealiseerd.

Er is geen sprake van een (onevenredige) toename van verkeersbewegingen.

3.2.10 Water

3.2.10.1 *Watertoets*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water'. Hiervoor is een procesinstrument, de zogenaamde Watertoets ontwikkeld, waarbij waterschap en initiatiefnemer onderlinge afstemming zoeken.

3.2.10.2 *Relevant beleid*

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

3.2.10.3 *Invloed op de waterhuishouding*

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd. Toename van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m². Er is sprake van afname van het verharde oppervlak.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied (80 meter) 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.

3.2.10.4 Leemculeweg 3

In de onderstaande tabel is aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten relevant zijn.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Veiligheid	Nee	Binnendijks gebied, dijkkring 9 Vollenhove
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woningen aansluiten op een voorziening; (IBA of aansluiting op het rioolstelsel).
Wateroverlast (oppervlaktewater)	Ja	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	Nee	De locatie heeft grondwatertrap VI
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	-
Volksgezondheid	Nee	Geen risico's voor de volksgezondheid.
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Natte natuur	Nee	Plangebied maakt geen deel uit van een ecologisch hoofdstructuur of verbindingzone.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	In het plangebied zijn geen watergangen aanwezig die beschermd worden door de Keur van het waterschap Groot Salland.
Recreatie	N.v.t.	-
Cultuurhistorie	N.v.t.	-

3.2.10.5 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 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

3.2.10.6 Watertoetsproces

De gemeente Dalfsen heeft het Waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebied voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in het bestemmingsplan worden geregeld. Het gaat om de uitgangspunten voor de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten. Ook wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemmingen.

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is op het perceel Leemculeweg 3 de bestemming "Agrarisch met waarden" deels herzien in de bestemmingen "Wonen" en "Waarde - Archeologie 3". Verder is de aanduiding "agrarisch bedrijf b" verwijderd. Aan de woonbestemming worden drie bouwvlakken toegevoegd waarbinnen één woning mag worden gebouwd. De drie woningen mogen maximaal 750 m³ zijn. Het is mogelijk om de bijbehorende bouwwerken (maximaal 120 m²) in de woning te integreren. Daarbij is overschrijding van de maximale inhoudsmaat toegestaan. De uitstraling van een geïntegreerd bijbehorend bouwwerken moet gelijkwaardig zijn aan het hoofdgebouw. 50 m² van het maximale toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag vrijstaand worden opgericht. Het aanwezige reliëf mag niet worden aangetast, dit wordt juist versterkt door de realisatie van een poel. Verder worden diverse maatregelen genomen om het landschap te versterken.



Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

In dit hoofdstuk worden, voor zover nodig, de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels nader toegelicht. De regels geven inhoud aan de op de digitale verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan, waarvoor opstallen wel of niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

Dit bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen" dat is vastgesteld op 24 juni 2013.

De gronden op de kaart aangewezen voor "Wonen" mogen gebruikt worden voor wonen en eventueel in combinatie met een aanhuisverbonden beroep. Vanuit de woning is bed & breakfast, ondergeschikt aan de woonfunctie, toegestaan. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan.

Op de gronden waar geen vergunningvrije bouwwerken wenselijk zijn is de aanduiding "erf zonder bebouwing" toegekend. De bijbehorende bouwwerken moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat het perceel wordt ingericht en de bebouwing wordt opgericht en in standgehouden in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan en het landschaps- en erfinrichtingsplan. Verder is er een aanlegvergunningstelsel opgenomen om de landschappelijke waarden te beschermen.

De omliggende gronden behouden de bestemming "Agrarisch met waarden". Deze gronden maken ook uit van dit bestemmingsplan omdat de voorwaardelijke verplichting daarop ook betrekking heeft. De aanduiding "agrarisch bedrijf b" is verwijderd zodat er geen nieuwe agrarisch bedrijfsbebouwing gebouwd kan worden. De gronden mogen wel agrarisch gebruikt worden.

Verder is aan de gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" toegekend. Als er activiteiten in de ongeroerde bodem plaatsvinden dieper dan 50 cm met een groter oppervlak dan 250 m² is er archeologisch onderzoek nodig.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.6 van het Bro geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek moet worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Kosten van het plan worden verhaald via leges. Verder is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten met initiatiefnemers op grond waarvan planschade kan worden verhaald. Het plan is economisch uitvoerbaar en de kosten kunnen worden verhaald door leges en de overeenkomst. Op grond van artikel 6.2.1a van de Bro hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Hoofdstuk 7 **Inspraak en overleg**

Deze zogenaamde maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. Het voorontwerp heeft voor inspraak gedurende zes weken ter inzage gelegen.

7.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 17 april 2014 tot en met 28 mei 2014 ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Dalfsen. Hierop zijn geen reacties ingekomen.

7.2 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan "6e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Leemculehof" aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden. Er zijn 3 reacties binnengekomen deze zijn hieronder kort samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

7.2.1 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een dergelijke lijst opgesteld. In deze lijst staat onder lid B sub 4 het volgende:

4. Agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en VAB's

Plannen/projectbesluiten voor uitbreiding van agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) mits passend in een gemeentelijk kwaliteitskader dat in lijn is met het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel 2009. Voor plannen en besluiten die (tevens) andere provinciale belangen raken (zoals EHS en verblijfsrecreatie) blijft vooroverleg noodzakelijk.

In dit geval is er sprake van boerenerfwonon, een bijzondere vorm van Rood voor Rood. Waarbij als compensatie van sloop van landschapsontsierende bebouwing extra woonbestemmingen worden toegekend. Voor dit plan is een advies van het ervenconsulent opgesteld, dit maakt onderdeel uit van dit plan. Daardoor voldoet dit plan ook aan de KGO en de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

In verband hiermee wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid en past binnen de lijst van ruimtelijke plannen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Daarom wordt het plan in het kader van vooroverleg niet voorgelegd aan de provincie Overijssel.

Per e-mail heeft de provincie op 6 mei 2014 aangegeven dat het plan inderdaad past binnen het gemeentelijk Rood voor Rood beleid. Het plan is niet in strijd met het provinciale beleid. De provincie ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

7.2.2 Waterschap Groot Salland

Per brief van 24 april 2014 (IN14/19676) heeft het waterschap aangegeven dat het plan geen aanleiding vormt tot het maken van opmerkingen.

7.2.3 Veiligheidsregio IJsselland

Veiligheidsregio heeft per e-mail (Email/15646) op 24 april 2014 aangegeven dat er geen externe veiligheidsaspecten aan de ontwikkeling verbonden zijn, waardoor zij afzien van het geven van advies.

Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken voor iedereen ter inzage gelegen van 12 juni 2014 tot en met 23 juli 2014. Er is geen zienswijze binnengekomen.

De provincie heeft per email op 26 juni 2014 aangegeven dat het plan geen provinciaal belang betreft en ze daarom geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Advies Overzicht

DEFINITIEF

Zwolle, maart 2014

HERONTWIKKELING ERF 'LEEMCULE', DALFSEN

BELEIDSKADER EN RANDVOORWAARDEN BEELDKWALITEIT LANDSCHAP,
ERF EN GEBOUWEN LEEMCULEWEG 3



HET OVERSTICHT



INHOUD

1 Inleiding

1.1 Opgave

1.2 Aanpak

2. Uitgangspunten landschapsbeleid

2.1 Provinciaal

2.2 Gemeentelijk

3. Randvoorwaarden landschap, erfensemble en erfstructuur

4. Welstandscriteria bebouwing

Colofon

Bijlage 1: referenties bebouwing

Bijlage 2: schets op hoofdlijnen erfstructuur en landschap

Bijlage 3: bestemmingsplan voorschriften

1 - Inleiding

1.1 De opgave

De familie Janssen, woonachtig te Dalftsen, heeft het initiatief het erf Leemculeweg 3 te herontwikkelen (huidige perceel met opstallen in eigendom 15.000 m² en mogelijk toekomstig een zuidelijk perceel van 10.000m²). Het erf ligt aan de rand van de bebouwde kom en is al enige tijd niet meer in gebruik als een intensief varkensbedrijf. Het erf maakt onderdeel uit van de aangewezen erven in de dorpsrand van Dalftsen die zich kunnen herontwikkelen als 'boerenerfwonen' met meerdere wooneenheden (Structuurvisie kernen gemeente Dalftsen 2010). De gemeente vindt drie of vier bouwkavel passend op deze locatie. Uitgangspunt hierbij is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit vanuit de gebiedskenmerken. De sfeer van het landelijk 'erf' wonen vormt een uitgangspunt, voor onderscheidend wonen rondom de bebouwde kom.

De familie heeft de ambitie een eigentijds woonerf te ontwikkelen, ingebed in de kenmerken van de streek. Landschap, bebouwing en erf aanleg worden hierin sterk verweven. Voor de uitwerking en de verbeelding van hun ambitie hebben zij het architectenbureau Maas uit Lochem in de arm genomen. Het bureau heeft veel ervaring met eigentijdse nieuwbouw in het buitengebied, geïnspireerd op het 'erf' wonen. De eerste impressies getuigen van een hoge inzet op ruimtelijke kwaliteit. De familie heeft in de directe omgeving reeds de mensen op de hoogte gesteld van hun eerste ideeën. De reacties waren overwegend positief. De opmerkingen die gemaakt zijn van onder andere 'behoud van openheid en zichtlijnen' worden meegenomen in de nadere uitwerkingen.

De gemeente vereist voor deze aanvraag een 'kader' waaruit blijkt dat de ontwikkeling aansluiting heeft met het vastgestelde beleid en de gebiedskenmerken. Dit 'kader' dient als basis voor de aanvraag van de herontwikkeling en is een eerste stap in de planprocedure tot herziening van de bestemming van het perceel. Een vervolg is de aanvraag en mogelijk een beeldkwaliteitplan dat moet worden opgesteld ter aanvulling van de welstandsnota.

Op deze ontwikkeling is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Het 'boerenerfwonen' is een ander ruimtelijk instrument dan bijvoorbeeld Rood voor Rood waarbij de meerwaarde van de woningbouwkavel moet worden verrekend. Wel is de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit van erf en landschap als basis een voorwaarde bij deze transformatie.

Ook de familie zelf heeft sterk de behoefte aan de formulering en verbeelding van randvoorwaarden (toetsingskader) voor de ontwikkeling van de kwaliteiten van het erf als geheel. De andere percelen worden aan derden verkocht. De woningen vormen tezamen één erfensemble, dat vraagt om een eenduidige, kwalitatieve uitstraling.

1.1 De aanpak

Het Oversticht heeft in samenspraak met de opdrachtgever en de gemeente inhoudelijk afgestemd over dit advies. Ter voorbereiding op het advies heeft Het Oversticht gesproken met de opdrachtgever, de architect van de opdrachtgever en de gemeente. Dit gesprek was ter verkenning van de ambities en het te doorlopen proces van planvorming. Op basis hiervan is het Oversticht gevraagd een advies op te stellen over de inbedding van het initiatief in het ruimtelijk beleid (provinciaal en gemeentelijk) en de randvoorwaarden voor landschap, erf en gebouwen. Het advies bevat ook een aanscherping van de welstandseisen voor deze specifieke opgave van herontwikkeling. Daarnaast is aan Oversticht gevraagd een voorzet te geven voor de gewenste landschappelijke versterking.

2 - Uitgangspunten landschapsbeleid

2.1 Provinciaal

Provinciaal omgevingsvisie catalogus gebiedskenmerken (natuurlijke laag en laag van het cultuurlandschap)

Het erf is gelegen in de natuurlijke laag van de dekzandvlakte- en ruggen. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag, tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dat kan door een meer natuurlijk watersysteem en door de beplanting met natuurlijke soorten. Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen in het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Het erf is gelegen in het essenlandschap. De ambitie is gelegen in het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: open es en kleinschalige rand, open beekdalen en voormalige heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van de erven, beplanting, routes en open ruimten wordt versterkt. Als norm wordt gesteld dat de essen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op de 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 ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op de instandhouding van het kleinschalige patroon. Als richting geldt dat nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden aan de randen van de es, met respect voor en met een bijdrage aan de aanwezige bebouwingsstructuren en versterking van het landschappelijk raamwerk. Het accentueren van de rand van de es als 'een groene mantel' is een mogelijke inspiratie.

Stedelijke laag, verspreide bebouwing

De ambitie is Levende Erven! Opnieuw verbonden met het landschap gaan de erven een serieus te verkennen alternatief woon/werkmilieu vormen. Door voort te bouwen op de karakteristieke en kwaliteiten van de erven ligt hier een kans om Overijsselse milieus te ontwikkelen. Cultuurhistorische waardevolle gebouwen als identiteitsdragers benut. De verruimde bouw mogelijkheden worden gekoppeld aan landschappelijke investeringen, zoals landschapselementen en toegankelijkheid, natuurontwikkeling, duurzaamheid. Het concept van 'knooperven' sluit hierbij aan (Bron: Omgevingsvisie 2009).

2.2 Gemeentelijk

Structuurvisie kernen Dalfsen

In de randen van de kern wil de gemeente meewerken aan initiatieven van agrarische bedrijven om bij sanering van het huidige gebruik van de locatie, kleinschalige woonvormen toe te staan. Het zogenaamde 'boerenerfwonen'. Hierbij geldt als uitgangspunt het handhaven van de waardevolle oorspronkelijke bestaande gebouwen, cq. de compositie van de bestaande bebouwing indien ter plaatse nieuwbouw wordt gerealiseerd. Bestaande erf kwaliteiten dienen te worden gerespecteerd en als basis dienen bij nieuwbouw

Gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan

Het erf is gelegen in het essenlandschap. De afwisseling aan landschapselementen (singels, houtwallen, boomgroepen, houtwallen, bos), open/ en beslotenheid en cultuurhistorische elementen is kenmerkend. Bij nieuwe ontwikkelingen worden als voorwaarden gesteld: het aanleggen van erfbeplanting, het uitbreiden van wegbeplanting en perceelsbeplanting, aanleg van 'ommetjes', behoud (door ontwikkeling) van cultuurhistorische elementen zoals boerderijen, bijgebouwen op erven, etc. Voor de erven geldt een 'eenvoudige' erfinrichting met een bescheiden sier- in combinatie met nutsbeplanting. Solitair komen op het erf voor.

3- Randvoorwaarden landschap, erfensemble en erfstructuur



De herontwikkeling genereert een ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit voor het landschap (dorpsrand) en het erf zelf. De sanering van het varkensbedrijf in de rand van het dorp draagt zeer bij aan de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit en belevingskwaliteit. Het huidige erf heeft door het type bedrijfsbebouwing een vrij besloten karakter en de geur van de varkens is in de wijk waarneembaar. Door sloop van de gebouwen wordt het erf meer compact en worden zichtlijnen naar het bos en langs het erf hersteld.

Het bedrijf heeft in de rand van het dorp geen mogelijkheden voor uitbreiding.

Twee varianten voor herontwikkeling

In het advies opgesteld door de ervenconsulent op 11 maart 2011 staat beschreven dat de stenen schuur en hooiberg van waarde zijn in het 'agrarisches' erfensemble. Deze bijgebouwen zijn beeldondersteunend aan het agrarisch erfkarakter doch niet monumentaal. Zij komen voor hergebruik in aanmerking bij herontwikkeling. Wij adviseerden in 2011 als randvoorwaarden te onderzoeken of hiervoor mogelijkheden zijn. De bouwkundige staat (basis voor herontwikkeling tot een nieuwe functie) vormt daarbij een uitgangspunt voor de te maken keuzes. Het advies uit 2011 was gebaseerd op het deels behouden van het bestaande erf.

Inmiddels is de situatie gewijzigd. Er ligt een nieuw plan voor deze locatie waarin veel meer op de door Het Oversticht en de gemeente gewenste vernieuwende architectuur wordt ingegaan. De familie geeft bovendien aan dat de stenen schuur en de hooiberg in een zeer slechte staat verkeren,

aanpassen aan de woonwensen zal het uiterlijk sterk doen veranderen en de kosten voor herontwikkeling zullen hoog zijn. Dit geldt ook voor de boerderij en hooiberg.

Wij adviseren daarom een nadere overweging te maken. Een erf heeft een karakter dat bijzonder is ten opzichte van de 'woonerven' in de bebouwde kom. Het provinciale en gemeentelijk beleid geeft aan dat bij herontwikkeling de specifieke kwaliteiten van de plek (erf en erfensemble) en het gebied (landschap) als uitgangspunten voor ontwerp gelden. Dit kan afhankelijk van de bestaande waarden op een meer traditionele wijze waarbij wordt uitgegaan van een hiërarchie (vanuit het bestaande erf met gedeeltelijk hergebruik van gebouwen), of door sloop van alle gebouwen met de opbouw in een nieuwe 'erfsetting'. Een bestaand bijgebouw kan in beide varianten een nieuwe functie krijgen.

In het provinciale en gemeentelijke beleid wordt gesteld dat cultuurhistorie een belangrijke insteek is (streekkenmerken): 'bestaande erfkwaliteiten dienen te worden gerespecteerd.' De nieuwe functie van (bij)gebouwen kan zijn wonen, bedrijfsmatig, 'stalling', etc. Zo zou op dit erf de hooiberg als 'agrarische drager' geschikt kunnen zijn ter behoud als bijgebouw, of als 'overdekte' ruimte om te verblijven. Door de specifieke vorm, uitstraling en kleurstelling zou het gebouw het erf een bijzonder karakter kunnen geven. Hergebruik van gebouwen moet worden gezien in de context van het gehele nieuw te ontwikkelen erfensemble. Er moet een meerwaarde zijn voor het totale concept.

De familie heeft aangegeven dat de huidige hooiberg in een bijzonder slechte staat verkeert. Er is sprake van aantasting van de kapconstructie door houtrot, de wanden zijn uit verband, de deuren zijn kapot, de platen zijn verbogen en deels doorgeroest. Het is denkbaar de huidige hooiberg te demonteren om vervolgens als sluitstuk van het nieuwe erf de hooiberg opnieuw op te bouwen nabij de drie bestaande eiken. Materialisering, afmetingen en uitvoering met of zonder wanden zou daarbij mede afhankelijk moeten zijn van de drie ontworpen woningen. De hooiberg kan daardoor als 'drager' dienen voor het gehele nieuwe eigentijdse ensemble.

Door deze keuze komt de hooiberg buiten de voor de drie woningen aan te wijzen bouwblokken te staan indien deze wordt gehandhaafd. Wij adviseren dan om de hooiberg niet mee te tellen in de per woning toegestane volumes en oppervlaktes bijgebouwen, maar te zien als een bijzondere toevoeging aan het erf met een referentie naar het 'agrarische' erf. De functie van de nieuw op te richten hooiberg kan bijvoorbeeld zijn: overdekte ontmoetingsplaats, bezoekersparkeerplaats, schuilhut voor kleinvee of stalling. De stenen schuur zou mogelijk te veel aanpassingen moeten krijgen in de gevel waardoor het uiterlijk te veel wijzigt. Echter het is evengoed voorstelbaar om juist volledig in te steken op een 'nieuw' erf met eigentijdse kenmerken, geïnspireerd op de omgevingskenmerken.

Samengevat:

Gezien de waarden van de huidige gebouwen op het erf heeft een ontwerp in een eigentijdse sfeer een sterke voorkeur. Ook omdat het gaat om een nieuwe functie van wonen. De hiërarchie van het erf, oorspronkelijk bedrijfsmatig bepaald en gegroeid door de jaren heen, is hier dan ook niet van toepassing. Het is daarentegen wel een voorwaarde de sfeer van het 'erfwonen' te ontwerpen in de nieuwe situatie. Dit maakt de plek in het landschap, het erfensemble en de gebouwen op zichzelf immers uniek. Het geeft een duidelijke meerwaarde.

Wij adviseren als randvoorwaarden landschap:

- zichtbaar, meer beleefbaar maken van natuurlijke verschillen in hoog en laag, tussen droog en nat. Dit kan met natte zones in het weiland, een poel. Daar waar het landschap fysiek hiertoe aanleiding geeft. Het landschap is van oorsprong meer reliëfrijk (beekdalen in de flanken van de es). Afwatering gebouwen en erf natuurlijk vormgeven.
- Verschraling van weidegrond draagt bij aan de ecologische kwaliteit (flora en fauna). Verschil in intensieve en extensieve delen in het landschap en op het erf. Het maaien van een 'ommetje' draagt bij aan de beleving van de weide.
- Behoud van transparantie. Behoud van het 'gevoel van ruimte'. Principe: 'gras tot aan de gevel'.
- De verruimde bouwmogelijkheden worden gekoppeld aan landschappelijke investeringen, zoals landschapselementen. Versterking van de kleinschaligheid van het landschap aan de rand van de es (zoals houtwallen, bosjes, (struweel)hagen, boomgroepen). Deze aanplant heeft ook een meerwaarde voor natuur (flora en fauna).
- Waar mogelijk ontwikkeling van een betere toegankelijkheid van landschap (informele netwerk). Routing of zitplek. Dit kan in combinatie met de ontwikkeling van beplanting, of een extensieve 'natuurzone'.
- Behoud en doorontwikkeling van erven: 'laat de erven niet verdampen', 'levende erven' en 'knooperven'. Het concept van 'boerenerfwonen' met bewoning voor meerdere eenheden zoals hier wordt voorgesteld sluit hierbij aan.

Wij adviseren als randvoorwaarden erfstructuur en erfensemble:

- Uitwerking variant met de ontwikkeling van een 'agrarisch' erf in een abstracte vorm. Compact erfensemble, relatie van erf met landschap. De door de familie voorgestelde ambitie en conceptuele uitwerking voor de woningen en de erfinrichting sluiten hier op aan. Plaatsing haaks of parallel aan de weg. Bij voorkeur ontwikkeling van enkele bijgebouwen, deels bijgebouwfunctie in hoofdgebouw ten behoeve van de 'kloeke' hoofdvorm.
- Behoud van de afwisseling van verharding (bijv. gras, halfverharding en verharding met bestrating), behoud van de eenvoud van de inrichting (nut boven sier), een 'natuurlijke tuin', aanleg van fruittuin, bloementuin en moestuin. Geen parkeervakken, maar een 'ruimte' om te parkeren. Dit draagt bij aan de informele sfeer. (half)Verharding in een ingetogen kleurstelling.
- Behoud van 'donkerte', verlichting tegen de gevels of laag bij de grond (bij voorkeur met sensor). Bescheiden lichtmarkering bij de weg.
- Behoud van het informele karakter, erfscheidingen (wanneer nodig) in een ingetogen vorm/uitstraling en kleurstelling. Bij voorkeur toepassing van natuurlijk (houten) materiaal of beplanting.
- De woningen kunnen iets verhoogd gepositioneerd worden (maximaal twee traptreden). Dit komt de 'kloeke' vorm ten goede.
- Bouwen in relatie met elkaar (kleur en materiaal), maar elk volume verschillend in maat, detaillering. Afwisseling van open en gesloten gevels. Ontwikkeling van kloeke gebouwen (eenvoudige hoofdvorm, rechthoekige vormen, grote kappen) die voortbouwen op de kwaliteiten van de boerenerven. Functioneel 'boerenverstand' als insteek.
- Bouwen 'op de zon', duurzaamheid is de insteek. Daaruit volgt de oriëntatie en invulling van de gevels. Gebruik van afvoer van hemelwater in de erfstructuur (natuurlijke vijver).
- Informeel karakter van het gehele ensemble. Beplanting en bebouwing vormen een geheel, beplanting vormt geen kader om de woningen, maar geeft een inbedding en privacy waar nodig voor de bewoners (terras, breken zicht inkijk op het erf zelf). Behoud van de eiken (nabij de hooiberg). Aanplant van enkele solitairen op het erf als walnoot, kers, linde, kastanje.
- De ingang kan verplaatst worden wanneer de nieuwe erfsetting hiertoe aanleiding geeft. Ook hierbij de insteek van 'nut boven sier' (belijning, verharding, toegangshek).

De benoemde randvoorwaarden hebben betrekking op het beleid verwoord in de beleidsdocumenten (Omgevingsvisie, Structuurvisie Kernen Dalfsen en het Landschapsontwikkelingsplan) en de waarden van de plek op zichzelf in relatie met het landschap (gebiedskenners).

4 – Welstandscriteria bebouwing

Beleidsambitie: Hoog

De gemeente heeft voor deze dorpsrand een hoge kwaliteitsambitie. Daarnaast streeft zij in toenemende mate naar duurzame en vernieuwende architectuur. Gezien de locatie in het landelijk gebied, wordt vernieuwende architectuur vertaald in eenvoudige volumes met hedendaagse minimalistische gevelarchitectuur en bijbehorende dito detaillering. Het materiaalgebruik respecteert de kenmerken van het landelijk gebied. Het aspect duurzaamheid wordt mogelijk gemaakt, met aandacht voor een zorgvuldige inpassing.

Welstandscriteria

De nieuwe bebouwing draagt de volgende kenmerken:

Erfstructuur en oriëntatie

- Het erf bestaat uit een samenhangend ensemble van 3 hoofdvolumes en per hoofdvolume maximaal 1 ondergeschikt bouwwerk.
- Het hoofdvolume op het voorerf dient met de voorzijde(kopgevel) naar de Leemculeweg gericht te zijn. Deze gevel dient als een representatieve (voor)gevel te worden ontworpen.
- Nokrichting: De volumes dienen met de hoofdnok parallel aan de lengterichting van het kavel geplaatst te worden. (haaks op de Leemculeweg). Ondergeschikte volumes haaks op de nokrichting van het hoofdvolume zijn mogelijk.
- De volumes zijn vanaf de Leemculeweg gezien, hoofdzakelijk gesloten van karakter en mogen richting de andere zijdes een open karakter vertonen.

Volume en massa

- De volumes zijn eenvoudig van opzet, op basis van rechthoekige vormen. Onderschikte toevoegingen, zoals aan- en uitbouwen en overkappingen zijn mogelijk en dienen integraal mee te worden ontworpen met het hoofdvolume. De nadruk dient op het hoofdvolume te liggen.
- Kapvorm: Er dient een zadeldak te worden toegepast. Wolfseinden of schilddaken zijn niet toegestaan. Kleine ondergeschikte bouwdelen kunnen plat afgedekt worden.
- Per kavel, dienen alle kappen een van de hoofdvorm afgeleide kap te hebben. Overige kappen dienen haaks op of evenwijdig aan de hoofdkap te worden geplaatst.

Architectonische expressie en detail

- De bebouwing heeft een vernieuwend karakter met respect voor de landelijke omgeving en ruimte voor duurzame toepassingen met een ingetogen uitstraling.
- De architectuur vormt een abstracte vertaling van het agrarisch silhouet; c.q. een erfwoning (historiserende architectuur zoals notariswoningen en boerderettes zijn niet toegestaan).
- De gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd en dienen de relatie tussen interieur en gevel afleesbaar te maken.
- De gebouwen zijn zorgvuldig gedetailleerd in lijn met de architectuurstijl met als belangrijk aandachtspunt de beëindiging van het dakvlak. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van overstekken met een heldere dakrand of een dakvlak dat doorloopt in de gevel.
- Dakkapellen zijn toegestaan mits deze een integraal onderdeel vormen van de totaalcompositie van het ontwerp en zich onderschikt op het dakvlak manifesteren. Uitgangspunt is dat het forse dakvlak het beeld blijft domineren.
- De gevelopening (inclusief dakkapellen) vertonen een hoge mate van abstractie, waarbij een bijbehorende abstracte detaillering vereist is.

Kleur en materiaalgebruik

- Algemeen: Er dient samenhang te zijn in het materiaalgebruik tussen de hoofdvolumes.
- Basismateriaal van de gevels is gebaseerd op natuurlijk en ingetogen materiaalgebruik, waarbij eenvoud en rust centraal staan.
- Materiaalgebruik gevels: donkerkleurige baksteen, midden tot donkergrijze stuckleuren of donker houten delen, natuursteen of vergelijkbare materialen met identieke eigenschappen.
- Dak: de toepassing van materialen voor daken is natuurlijk van aard, zoals keramische dakpannen, riet, zink, vegetatiedaken of zonnepanelen.
- Kleuren overig: er worden gedekte ingetogen kleuren gebruikt.
- Voor zonnepanelen geldt dat deze zorgvuldig en integraal zijn opgenomen in het dakontwerp, middels lijn- of vlakvormige vlakken die niet boven het dakvlak uitsteken.

Literatuur en bronnen

Omgevingsvisie Overijssel, catalogus gebiedskenmerken, 2009

Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen, 2010

Colofon

Titel: **HERONTWIKKELING ERF 'LEEMCULE', DALFSEN BELEIDSKADER EN RANDVOORWAARDEN BEELDKWALITEIT LANDSCHAP, ERF EN GEBOUWEN, LEEMCULEWEG 3**

PROJECTNUMMER S000000086

Opdrachtgever: Familie Janssen, Ruitenborghweg 6, Dalfsen

Samenstelling: ir. Ingrid Nij Bijvank van Herel en ir. R. Onderdelinden (Het Oversticht)

Datum: maart 2014

Contactgegevens: Het Oversticht, 038-425482, www.oversticht.nl

Bijlage 1: referenties bebouwing en landschap – en erfinrichting





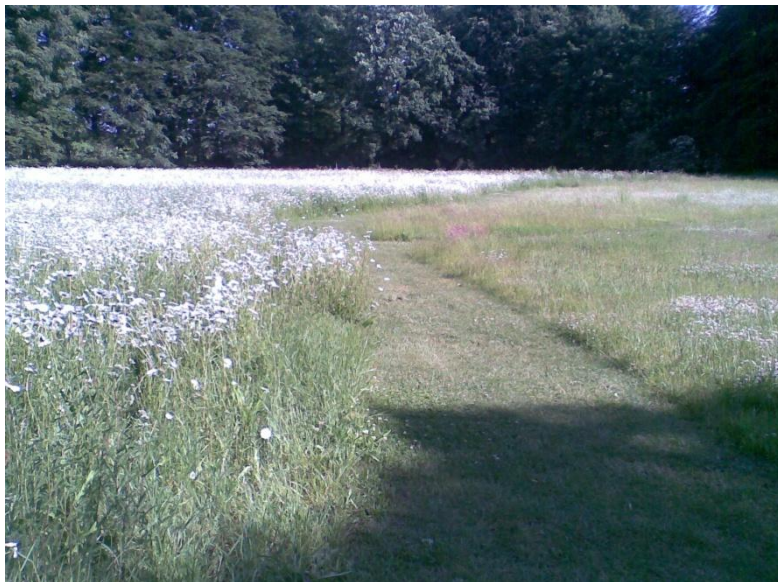
Maasarchitecten referenties



Bron: internet



Informeel hekwerk, Hengelo

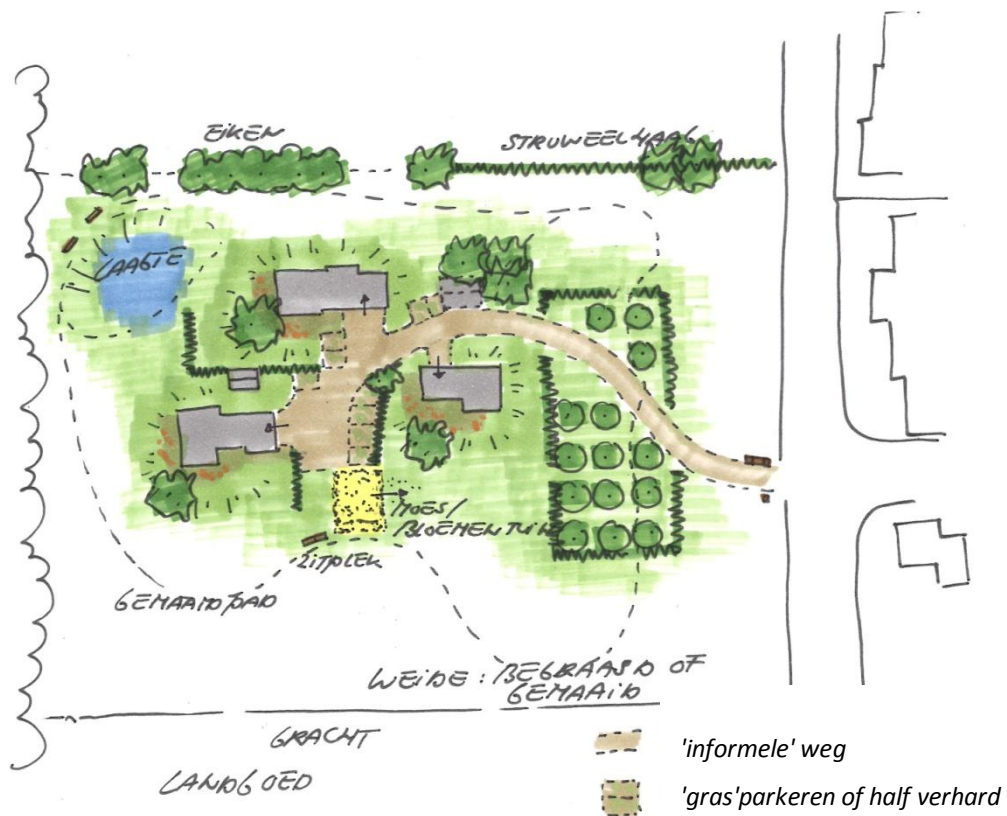


Extensieve weide, Landgoed De Haere, Olst



Pad in de boomgaard, Lonneker

Bijlage 2: erfstructuur op hoofdlijnen



***NB indien de hooiberg in het plan wordt opgenomen is de locatie nabij de boomgroep indicatief ingetekend. Zoals in het advies vermeld kan er ook worden gekozen voor een model zonder hooiberg.**

Bijlage 3: bestemmingsplan voorschriften

- De hoofdvolumes mogen een inhoud hebben van 750 m³, aan te vullen met een geïntegreerd bijgebouw van maximaal 120 m². Hoofdvolume en bijgebouw vormen een geheel in de architectonische uitwerking (oftewel, beide functies onder 1 kap).
- Naast het hoofdgebouw mag in hetzelfde bouwvlak maximaal 1 bijgebouw van maximaal 50 m² worden gebouwd. Het totaal aan bijgebouwen mag niet meer dan 120 m² bedragen.
- De goothoogte bedraagt voor het hoofdvolume maximaal 4.8 meter, zodat extra woonkwaliteit op de eerste verdieping mogelijk wordt. Ook is dit energetisch gunstiger dan een lagere goothoogte. De nokhoogte bedraagt maximaal 10 meter.
- Voor de losstaande bijgebouwen bedraagt de maximale goothoogte 3m, de maximale nokhoogte 6 meter.
- De dakhelling ligt tussen 18 en 50 graden.
- Wij adviseren de hooiberg niet mee te tellen in de per woning toegestane volumes en oppervlaktes bijgebouwen, maar te zien als een bijzondere toevoeging aan het erf met een referentie naar het 'agrarische' erf.

Bijlage 2 Landschaps- en erfinrichtingsplan Leemculehof



Bijlage A Landschaps- en erfinrichtingsplan

Boerenerfwonon Leemculeweg 3

Eigenaren Leo en Lidie Janssen

Architect Frank Vijftigschild van Maas Architecten te Lochem



MAAS ARCHITECTEN

Inleiding

Dit plan is opgesteld in het kader van het boerenerfwonen op locatie Leemculeweg 3. Het erf bestaat op dit moment uit een boerderij met bijbehorende varkensschuren en een hooiberg. In de nieuwe situatie worden 3 nieuwe woningen gerealiseerd waarbij landelijk karakter van het erf wordt behouden. Vernieuwende architectuur speelt daarbij een belangrijke rol (zie Beeldkwaliteitsplan). Landschappelijke en natuurwaarden worden versterkt door uitvoering van dit plan.



In deze afbeelding is aangegeven op welk gebied het landschaps- en erfinrichtingsplan betrekking heeft. Het betreft de kadastrale percelen N969, N1356, N1357 en N1358. De huidige bestemming van deze percelen is "agrarisch met waarden". In het "Verzoek wijziging bestemmingsplan Leemculeweg 3" is aangegeven dat voor de percelen N969 en het gemarkeerde deel van perceel N1357 een bestemmingswijziging naar de bestemming "wonen" wordt gevraagd.

In dit landschaps- en erfinrichtingsplan wordt ingegaan op de huidige situatie aan de Leemculeweg 3, waarna de plannen voor het gebied worden beschreven.

Plangebied Leemculehof

De huidige situatie

De Leemculehof ligt aan de flank van het essenlandschap, in het overgangsgebied naar de Vecht. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan landgoed en huize De Leemcule. Tussen deze kant van De Leemcule en het plangebied loopt de gracht van de Leemcule. Aan de westkant sluit het plangebied ook aan de Leemcule, namelijk aan het bosgebied daarvan. De noordkant van het plangebied sluit aan op het landelijke essenlandschap, met een enkele boerderij en weilanden. Aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door de bebouwde kom van Dalfsen. De afstand van de huidige boerderij tot de naastgelegen bebouwing bedraagt minimaal circa 90 meter.



Ligging Leemculehof

Het erf neemt een centrale plaats in het plangebied in. Op de locatie bevindt zich nu een varkenshouderijbedrijf. De voorzijde van de boerderij is naar de Leemculeweg gericht. De bebouwing bestaat uit de boerderij, een stenen schuur, verschillende stallen, en een hooiberg. Het totaal aantal m² bebouwing bedraagt momenteel ongeveer 1.850 m². De bebouwing is verouderd, grotendeels niet meer functioneel en de stenen schuur en hooiberg verkeren in zeer slechte staat. Aan de westzijde ligt een sleufsilos.

De huidige toegangsweg vanaf de Leemculeweg komt recht af op de dicht bij de weg staande woningen aan de Leemculeweg. Naast de oprit is geen beplanting. Op het erf zijn enkele eiken aanwezig.



Nabijgelegen essenlandschap

Het erf ligt nu in een open ruimte, voormalige heggen en houtwallen zijn op de omringende grond niet meer aanwezig, wel op enige afstand. Het eerder interessante kleinschalige essenlandschap heeft plaatsgemaakt voor intensief bemest grasland, waarin weinig tot geen ruimte is voor hoogteverschillen. Het meest noordelijke gedeelte van het plangebied ligt duidelijk lager dan de rest van het gebied, waarbij de westzijde uitermate nat is. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat hier een storende (klei)laag in de bodem zit.

De gewenste situatie

De te bouwen woningen en bij de hoofdgebouwen behorende gebouwen vormen tezamen één erfensemble, met een kwalitatieve uitstraling. De wijze waarop de bebouwing wordt uitgevoerd staat beschreven in het beeldkwaliteitsplan.

Van hergebruik van de huidige opstallen wordt afgezien gezien de staat van de bebouwing. Alle huidige bebouwing en kuilvoerplaten worden daarom gesloopt. Er wordt een ontwerp in eigentijdse sfeer gerealiseerd. Het gaat hierbij om een nieuwe functie van wonen, waarbij het erfwonen een belangrijke rol speelt door de plek in het landschap, het erfensemble en de architectuur van de gebouwen zelf.

Op het nieuwe erf worden 3 nieuwe woningen gebouwd, één ter vervanging van de huidige boerderij en 2 compensatiewoningen. Het gaat om woningen met een uitstraling passend bij dit landelijk gebied, maar met een vernieuwend karakter. Het erf bestaat daarmee uit een samenhangend ensemble van 3 hoofdvolumes en per hoofdvolume maximaal 1 ondergeschikt bouwwerk.

Het hoofdvolume op het voorerf wordt met de voorzijde(kopgevel) naar de Leemculeweg gericht. Deze gevel wordt als een representatieve (voor)gevel ontworpen. De overige volumes zijn vanaf de Leemculeweg gezien hoofdzakelijk gesloten van karakter en mogen richting de andere zijden een open karakter vertonen.

De woningen krijgen een kloeke hoofdvorm door de bijgebouwfunctie grotendeels geïntegreerd in het hoofdgebouw op te nemen. Deze “kloeke” hoofdvorm is passend in het landelijk gebied. De woningen kunnen iets verhoogd gepositioneerd worden (maximaal 2 traptreden), hetgeen ook de kloeke vorm ten goede komt.

Het gehele ensemble draagt een informeel karakter.

De bouwvlakken zijn aangegeven op de plattegrond van de Leemculehof (zie bladzijde 10). Door de bouwvlakken op deze wijze te bepalen ontstaat een compact, maar toch transparant erf. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van de ligging op de zon.

Het bebouwde erf houdt in de nieuwe situatie ruim afstand tot de achterliggende bosrand van landgoed De Leemcule.

De toegangsweg naar het erf wordt verlegd en aangesloten op de Esdoornlaan. Hiermee wordt bereikt dat aanwonenden aan de Leemculeweg geen hinder ondervinden van in- en uitrijdend verkeer. De vormgeving van de toegangsweg wordt zo gekozen dat het voor het verkeer duidelijk is dat het een uitrit betreft. Dit gebeurt door de beperkte breedte, afwijkend materiaal- en kleurgebruik en het plaatsen van palen en/of een toegangshek.



Kruising Leemculeweg – Esdoornlaan

De oprit loopt door de boomgaard, om vervolgens op het erf uit te komen daar waar dat op dit moment ook het geval is. De doorsnede van de weg bedraagt 4,5 meter, waarvan minimaal 3,25 meter verhard. Langs de oprit zal een grasstrook van circa 1 meter vrij blijven, om de oprit ruimte te geven. Het erf wordt open gelaten. Zowel erf als oprit hebben een informele sfeer. Afwisseling van (half)verharding, in een ingetogen kleurstelling. Geen formele parkeervakken, maar “ruimte” om te parkeren voor bezoek. Eigen auto’s worden op het eigen terrein geparkeerd. Het erf dient om elkaar te ontmoeten, om te spelen. Eenvoud van inrichting, ook op het erf. Behoud van de zichtlijn over het erf en de weide vanaf het meest noordelijke bouwblok richting de Leemcule.

Behoud van “donkerte”, verlichting tegen de gevels of laag bij de grond. Bescheiden lichtmarkering bij de weg.

Bij de ontwikkeling van het landschap wordt aangesloten bij de waardevolle karakteristieken van het essenlandschap. Een aantal karakteristieken die van toepassing zijn (uit het Landschapontwikkelplan Dalfsen, Grontmij 2009):

- Aaneenschakeling van kleinere en grotere open ruimten, begrensd door bebouwing, kronkelende wegen rond essen en dijken, bomenrijen, singels, houtwallen en bos.
- Losse strooiing van (hoofd- en bij)gebouwen op de erven
- Sterke verwevenheid oude erven en landschap.
- Weg over het erf.
- Bescheiden siertuin op voorerf in combinatie met nutstuin (moestuin en fruitgaard)
- Eiken(groepen), lindes en solitaires op erven.

In het essengebied zijn de bosgebieden, steilranden, houtwallen en boomgroepen voor de natuur van betekenis.

Er wordt bij de verschillen in hoog en laag aangesloten, door een poel in het laagste deel van het gebied aan te leggen. In de noordwestelijke hoek van de Leemculehof is peil van het maaiveld het laagst en de grond zeer slecht doorlatend. Dat is derhalve de meest passende plaats voor een poel. Bovendien wordt zo op een goede manier aangesloten bij de natuurwaarden van de Leemcule. De uit de poel vrijkomende grond wordt (deels) gebruikt voor de aanleg van een houtwal aan de noordwestelijke zijde, die wordt ingeplant met streekeigen soorten. De noordelijke grens van de Leemculehof wordt aan de westelijke zijde geaccentueerd door deze houtwal, meer oostelijk door een meidoornhaag. Het doorzicht blijft zo bestaan. In de beplanting langs de noordgrens blijven openingen, zodat het gebied transparant blijft.

Het grasland zal extensief worden beheerd. Er zal verschralling plaatsvinden, waardoor streekeigen flora zich kan ontwikkelen. Het grasland loopt door tot aan de grenzen van het erf. Er zullen kleine landschapselementen zoals bosjes en hagen worden aangeplant, die ook meerwaarde hebben voor flora en fauna.

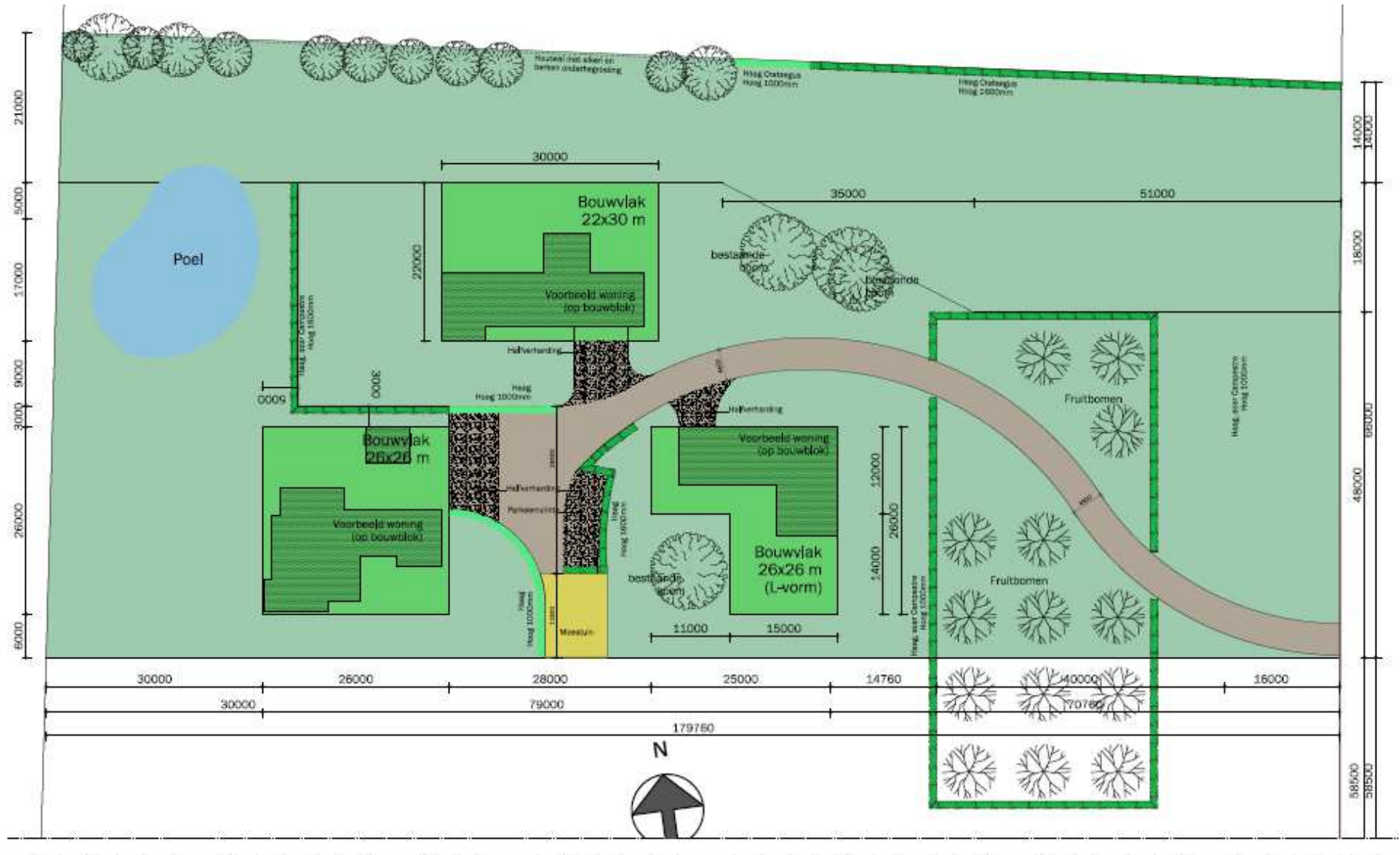
Aan de oostzijde wordt een boomgaard geplant, waar een heg van acer campestre omheen wordt geplant. Op het erf blijft de bestaande groep van eiken behouden. De niet inheemse onderbeplanting wordt verwijderd. Ook worden op de Leemculehof enkele solitaires aangeplant als walnoot, linde, eik en/of beuk. Er worden meerdere zitplekken gecreëerd. Hierdoor ontstaan grotere en kleinere ruimten en wordt het landschap kleinschaliger van karakter.

Beplanting en bebouwing vormen een geheel, beplanting vormt geen kader om de woningen, maar geeft een inbedding en privacy waar nodig voor de bewoners (terras, breken zicht in kijk op het erf zelf). Geen gebruik van harde materialen als schuttingen of muren, alleen beplanting of transparante houten hekjes als erfafscheiding.

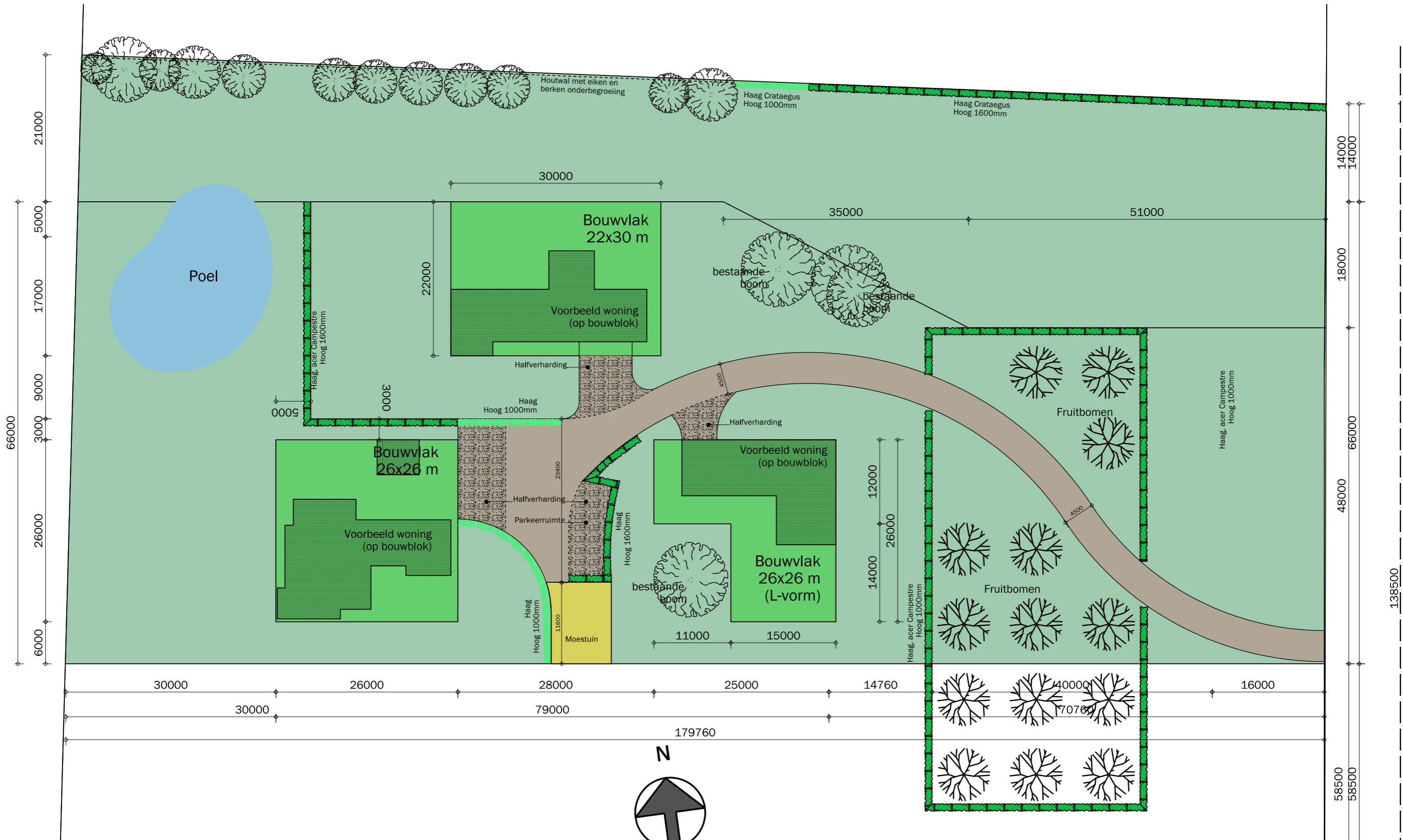




De ontwikkelrichting en randvoorwaarden uit de voorgaande tekst resulteren in het onderstaand landschaps- en erfinrichtingsplan.



Bijlage 3 Bijlage bij landschaps- en erfinrichtingsplan



Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan



Bijlage B Beeldkwaliteitsplan

Boerenerfwonon Leemculeweg 3

Eigenaren

Leo en Lidie Janssen

Architect

Frank Vijftigschild van Maas Architecten te Lochem



MAAS ARCHITECTEN

Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld in het kader van het boerenerfwonen op locatie Leemculeweg 3. Het erf bestaat op dit moment uit een boerderij met bijbehorende varkensschuren en een hooiberg. In de nieuwe situatie worden 3 nieuwe woningen gerealiseerd waarbij landelijk karakter van het erf wordt behouden. Vernieuwende architectuur speelt daarbij een belangrijke rol. In dit plan wordt de beeldkwaliteit van de “Leemculehof” beschreven.

Dit plan is vrijwel rechtstreeks ontleend aan het advies van het Oversticht voor de Leemculehof van maart 2014. De criteria in dit beeldkwaliteitsplan vervangen de gebiedsgerichte criteria van de Welstandsnota Gemeente Dalfsen. De overige criteria uit de Welstandsnota blijven gelden.

Beeldkwaliteitsplan

Gezien de huidige staat van de opstallen wordt afgezien van hergebruik van de opstallen. De huidige bebouwing en kuilvoerplaten worden gesloopt. Gezien de locatie in het landelijk gebied, wordt vernieuwende architectuur vertaald in eenvoudige volumes met hedendaagse minimalistische gevelarchitectuur en bijbehorende dito detaillering. Het materiaalgebruik respecteert de kenmerken van het landelijk gebied. Het aspect duurzaamheid wordt mogelijk gemaakt, met aandacht voor een zorgvuldige inpassing.

Welstandscriteria

De nieuwe bebouwing draagt de volgende kenmerken:

Erfstructuur en oriëntatie

- Het erf bestaat uit een samenhangend ensemble van 3 hoofdvolumes en per hoofdvolume maximaal 1 ondergeschikt bouwwerk.
- Het hoofdvolume op het voorerf dient met de voorzijde(kopgevel) naar de Leemculeweg gericht te zijn. Deze gevel dient als een representatieve (voor)gevel te worden ontworpen.
- Nokrichting: De volumes dienen met de hoofdnok parallel aan de lengterichting van het kavel geplaatst te worden (haaks op de Leemculeweg). Ondergeschikte volumes haaks op de nokrichting van het hoofdvolume zijn mogelijk.
- De volumes zijn vanaf de Leemculeweg gezien hoofdzakelijk gesloten van karakter en mogen richting de andere zijdes een open karakter vertonen.

Volume en massa

- De volumes zijn eenvoudig van opzet, op basis van rechthoekige vormen. Onderschikte toevoegingen, zoals aan- en uitbouwen en overkappingen zijn mogelijk en dienen integraal mee te worden ontworpen met het hoofdvolume. De nadruk dient op het hoofdvolume te liggen.
- Kapvorm: Er dient een zadeldak te worden toegepast. Wolfseinden of schilddaken zijn niet toegestaan. Kleine ondergeschikte bouwdelen kunnen plat afgedekt worden.
- Per kavel, dienen alle kappen een van de hoofdvorm afgeleide kap te hebben. Overige kappen dienen haaks op of evenwijdig aan de hoofdkap te worden geplaatst.

Architectonische expressie en detail

- De bebouwing heeft een vernieuwend karakter met respect voor de landelijke omgeving en ruimte voor duurzame toepassingen met een ingetogen uitstraling.
- De architectuur vormt een abstracte vertaling van het agrarisch silhouet : erfwooning
- De gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd en dienen de relatie tussen interieur en gevel afleesbaar te maken.
- De gebouwen zijn zorgvuldig gedetailleerd in lijn met de architectuurstijl met als belangrijk aandachtspunt de beëindiging van het dakvlak. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van overstekken met een heldere dakrand of een dakvlak dat doorloopt in de gevel.
- Dakkapellen zijn toegestaan mits deze een integraal onderdeel vormen van de totaalcompositie van het ontwerp en zich onderschikt op het dakvlak manifesteren. Uitgangspunt is dat het forse dakvlak het beeld blijft domineren.
- De gevelopening (inclusief dakkapellen) vertonen een hoge mate van abstractie, waarbij een bijbehorende abstracte detaillering vereist is.

Kleur en materiaalgebruik

- Algemeen: Er dient samenhang te zijn in het materiaalgebruik tussen de hoofdvolumes.
- Basismateriaal van de gevels is gebaseerd op natuurlijk en ingetogen materiaalgebruik, waarbij eenvoud en rust centraal staan.
- Materiaalgebruik gevels: donkerkleurige baksteen, midden tot donkergrijze stuckleuren of donker houten delen, natuursteen of vergelijkbare materialen met identieke eigenschappen.
- Dak: de toepassing van materialen voor daken is natuurlijk van aard, zoals keramische dakpannen, riet, zink, vegetatiedaken of zonnepanelen.
- Kleuren overig: er worden gedekte ingetogen kleuren gebruikt.
- Voor zonnepanelen geldt dat deze zorgvuldig en integraal zijn opgenomen in het dakontwerp, middels lijn- of vlakvormige vlakken die niet boven het dakvlak uitsteken.



Referenties materialen





Bijlage 5 Quickscan Flora en Fauna

Quickscan natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet en
pré-toets natuurbeschermingswet
Leemculeweg 3 Dalfsen

Colofon

Quickscan natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet en pré-toets natuurbeschermingswet
Leemculeweg 3 Dalfsen

Uitgevoerd door:
Natuurbank Overijssel

Opdrachtgever en contactpersoon: dhr. L. Janssen

Projectnummer en versie: 392, versie 1.0		Status: definitief
Projectleider: Ing. P. Leemreise	Veldmedewerker(s): Ing. P. Leemreise	Rapportdatum: 14 februari 2014
Ligging projectgebied: Leemculeweg 3 Dalfsen	Amersfoortcoördinaten: X213.271 Y502.815	

Correspondentieadres:
Postbus 206
7480 AE Haaksbergen
info@natuurbankoverijssel.nl



[@natuurbankOverijssel](https://twitter.com/natuurbankOverijssel)

Samenvatting

In het kader van het zogenaamde 'boerenerfwonen' wordt alle bebouwing op het adres Leemculeweg 3 in Dalftsen gesloopt en worden ter plaatse enkele nieuwe woningen opgericht. Om te onderzoeken of de voorgenomen activiteit in overeenstemming is met de Flora- en Faunawet heeft Natuurbank Overijssel opdracht gekregen om te onderzoeken welke natuurwaarden in het onderzoeksgebied aanwezig zijn en welke functie het onderzoeksgebied heeft voor beschermde planten en dieren. Tevens wordt onderzocht of de voorgenomen activiteit het duurzaam voortbestaan van beschermd natuurgebied en -leefgebied van soorten in de omgeving negatief beïnvloed.

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren, evenals nesten, hopen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten, die door de uitvoering van de voorgenomen activiteiten vernield of verstoord worden. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermde leefgebieden van dieren in de directe omgeving van het plangebied. Tevens is onderzocht of voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermde natuurgebieden zoals Natura 2000-gebied en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling. Deze vrijstelling geldt ook voor soorten van tabel 2 van de Ff-wet, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Gelet op de voorgenomen activiteit zal dat de 'Gedragscode voor de bouw- en ontwikkelingssector' zijn. Deze is opgesteld door 'Bouwend Nederland' en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen NEPROM (zie: www.NEPROM.NL). Deze gedragscode geeft aan hoe bedrijven zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten op bouwplaatsen kunnen omgaan. Voor het verstoren van soorten uit tabel 3, evenals het verstoren van bezette vogelnesten en jaar rond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Het onderzoeksgebied behoort tot het functionele leefgebied van vogels en sommige beschermde soorten zoogdieren en mogelijk amfibieën. In het gebied nestelen ieder voorjaar verschillende vogelsoorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn. De gebouwen dienen gesloopt te worden en de beplanting dient geroid te worden buiten de voortplantingsperiode. Er komen in het onderzoeksgebied mogelijk enkele algemene- en weinig kritische soorten zoogdieren en amfibieën voor. Zij benutten het gebied om te foerageren, zonder dat ze een vaste verblijfplaats in het gebied hebben. Deze soorten staan vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor het mogen verstoren, verwonden en doden is geen ontheffing ex. art. 75c van de Ff-wet vereist. De soorten komen incidenteel en in een lage dichtheid in het gebied voor zodat geen specifieke maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht vereist zijn.

De aanwezigheid van één of meerdere verblijfplaatsen van een vleermuis in de te slopen gebouwen kan op basis van het uitgevoerde onderzoek niet uitgesloten worden. Gelet op de bouwstijl, gebruikte materialen en staat van onderhoud, is de aanwezigheid van een verblijfplaats niet uit te sluiten. Daarbij kan het gaan om een individuele (zomer)verblijfplaats van een soort als de gewone dwergvleermuis of laatvlieger, maar mogelijk om een kraam- of winterverblijf. Er worden meestal geen verblijfplaatsen van vleermuizen in varkensstallen aangetroffen (*pers. ervaring auteur*). De mogelijke functie van het onderzoeksgebied als foerageergebied en/of vliegroute voor vleermuizen wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast en hoeft niet nader onderzocht te worden.

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit beperkt zich tot het onderzoeksgebied en heeft geen negatief effect erbuiten. Het onderzoeksgebied grenst aan de EHS, maar ligt niet in de nabijheid van een beschermd natuurgebied. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de duurzame instandhouding van natuurgebied of de EHS. Er hoeft geen ontheffing of natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

1. Inleiding

In het kader van het zogenaamde 'boerenerfwonen' wordt alle bebouwing op het adres Leemculeweg 3 in Dalftsen gesloopt en worden ter plaatse enkele nieuwe woningen opgericht. Om te onderzoeken of de voorgenomen activiteit in overeenstemming is met de Flora- en Faunawet heeft Natuurbank Overijssel opdracht gekregen om te onderzoeken welke natuurwaarden in het onderzoeksgebied aanwezig zijn en welke functie het onderzoeksgebied heeft voor beschermde planten en dieren. Tevens wordt onderzocht of de voorgenomen activiteit het duurzaam voortbestaan van beschermd natuurgebied en -leefgebied van soorten in de omgeving negatief beïnvloed.

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren, evenals nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten, die door de uitvoering van de voorgenomen activiteiten vernield of verstoord worden. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermde leefgebieden van dieren in de directe omgeving van het plangebied. Tevens is onderzocht of voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermde natuurgebieden zoals Natura 2000-gebied en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Voorliggend rapport beschrijft het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet, de resultaten van het onderzoek en de wettelijke consequentie.

2. Het onderzoeksgebied

2.1 Situering

Het onderzoeksgebied is gesitueerd aan de Leemculeweg 3 in Dalfsen. Op onderstaande afbeelding wordt de globale ligging van het onderzoeksgebied met de gele cirkel weergegeven.



Globale situering van het onderzoeksgebied. Deze wordt met de gele cirkel aangeduid.

2.2 Beschrijving van het onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied bestaat uit een agrarisch erf met een woning en verschillende stallen. Het betreft een voormalige varkenshouderij. De stallen zijn gedekt met golfplaat en hebben meest een holle spouw. De woning is gedekt met zinken dakstukken met pannenmotief. De voorgevel is recent vernieuwd en heeft vermoedelijk een spouw met spouwmuurisolatie van steenwol. Het erf wordt omgeven door agrarisch cultuurland, tijdens het onderzoek in gebruik als grasland.

Aan de voorzijde van de woning ligt een siertuin welke begrenst is met een coniferen- en laurierhaag. Aan de oostzijde van het erf staan enkele opgaande loofbomen. Open water ontbreekt in het onderzoeksgebied.



Detailopname van het onderzoeksgebied; het onderzoeksgebied wordt met de gele lijn aangeduid.

3 Voorgenomen activiteiten

3.1 Algemeen

De voorgenomen activiteit bestaat uit het slopen van alle bebouwing in het onderzoeksgebied en het bouwen van enkele woningen. De aanwezige bomen op het erf blijven behouden. Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast door de aanleg van een erfbeplanting. Er is geen schets van de nieuwe situatie beschikbaar.

3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –nesten

De beoogde (ruimtelijke) ingreep heeft een mogelijk effect op beschermde dier- en plantensoorten. Hierbij is onderscheid te maken tussen tijdelijke en permanente invloeden die effecten kunnen veroorzaken. Dit zijn:

Mogelijke tijdelijke invloeden:

- Geluid en trillingen door sloop- en graafwerkzaamheden
- Geluid, trillingen en lichtinvloed door bouwwerkzaamheden

Mogelijke permanente invloeden:

- Mogelijk afname/verdwijnen van beschermde vaste rust- of verblijfplaatsen en/of jaar rond beschermde nesten;
- Vernielen/verdwijnen van beschermde soorten;
- Aantasting van de kwaliteit van het leefgebied van beschermde soorten;
- Aantasting van de kwaliteit van beschermde natuurgebieden.

3.3 Vaststellen van de invloedsfeer

Naast een tijdelijk effect in het onderzoeksgebied, kan het voorkomen dat een voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermde soorten of bezette vogelnesten in de omgeving van het onderzoeksgebied. Dit noemen we de invloedsfeer. De omvang van de invloedsfeer wordt bepaald door de aard en omvang van de tijdelijke en/of permanente nieuwe situatie. Het effect van het negatieve effect verschilt per soorten en soortgroep.

Beoordeling invloedsfeer van de voorgenomen activiteit:

Er is sprake van het slopen van stallen en het verwijderen van erfverharding. Na sloop van de bijgebouwen wordt een woning op het erf gebouwd. De invloedsfeer van deze activiteit wordt als lokaal beschouwd en beperkt zich tot het onderzoeksgebied. Mogelijk is tijdens de sloop- en bouwfase geluid hoorbaar buiten het onderzoeksgebied. Dit effect is incidenteel en tijdelijk van aard. Dit heeft geen negatief effect op beschermde soorten buiten het onderzoeksgebied.

4. Wettelijk kader natuurbescherming

4.1 Algemeen

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor (Flora- en faunawet) en een gebiedsgericht spoor (Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Natuurbeschermingswet 1998). De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van soorten en de EHS en Natuurbeschermingswet 1998 op de bescherming van gebieden. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 is de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving geïmplementeerd.

4.2 Ecologische hoofdstructuur (EHS)

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt en vastgelegd in de ruimtelijke verordening. Ruimtelijke plannen moeten hieraan worden getoetst. Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en wetlands zijn beschermd via de Natuurbeschermingswet 1998 en hebben daarom een wettelijke status. In of in de nabijheid van de EHS en Natuurbeschermingswetgebieden geldt het 'Nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als deze ontwikkelingen de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.3 Natura 2000

Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en wetlands zijn beschermd via de Natuurbeschermingswet 1998 en hebben daarom een wettelijke status. In of in de nabijheid van de Natuurbeschermingswetgebieden geldt het 'Nee, tenzij'- principe. In principe zijn geen ontwikkelingen toegestaan als deze ontwikkelingen de natuurlijke waarden van het gebied direct of indirect aantasten.

4.4 Flora- en faunawet

Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden van de inheemse flora en fauna. Vanuit deze wet is bij ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van de mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. 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.

De Flora- en faunawet regelt (onder andere) de bescherming van kwetsbare en bedreigde inheemse planten en diersoorten. Onder de algemene verbodsbepalingen (Artikelen 8 t/m 18) worden handelingen verboden die kunnen leiden tot het vernielen van beschermde inheemse planten op hun groeiplaats en beschermde inheemse dieren in hun natuurlijke leefomgeving. Zo is het onder meer verboden om beschermde inheemse planten te plukken, verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enige wijze van hun groeiplaats te verwijderen. Daarnaast is het verboden om inheemse beschermde diersoorten opzettelijk te verontrusten dan wel hun nesten, holen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

De Ff-wet biedt onder Artikel 75 de mogelijkheid tot het verkrijgen van een ontheffing van de in de Artikelen 8 t/m 18 genoemde verbodsbepalingen. De genoemde vrijstellingen worden alleen verleend in zoverre er geen 'andere bevredigende oplossing bestaat en indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Om te bepalen of ontheffing kan worden gekregen moet aan verschillende voorwaarden worden voldaan:

- Er dient inzicht te bestaan in het voorkomen van wettelijk beschermde dier- en plantensoorten in het projectgebied;
- Er dient inzicht te bestaan in de mate waarin de voorgenomen activiteiten dusdanig negatieve effecten hebben op soorten dat de 'gunstige staat van instandhouding' in het geding is.

Indien dit het geval zou zijn, dient aangegeven te worden welke mitigerende maatregelen getroffen worden om de negatieve effecten op de 'gunstige staat van instandhouding' te voorkomen. Indien de mogelijke negatieve effecten niet volledig gemitigeerd kunnen worden, dient aangegeven te worden op welke wijze de effecten gecompenseerd zullen worden.

Toelichting Flora- en Fanawet, Wijzigingen Artikel 75 (AMvB)

Sinds februari 2005 is een Algemene Maatregel van Bestuur van kracht worden, waarin wijzigingen inzake art.75 zijn opgenomen. De wijzigingen in deze AMvB betekenen een zekere verruiming van ontheffing en vrijstelling: niet in alle gevallen is een ontheffingsaanvraag meer nodig.

Globaal betekent dit het volgende:

Er zijn een drietal soortenlijsten waarvoor verschillende richtlijnen zijn. Deze zijn in toenemende mate van 'zwaarte':

Tabel 1: (soorten als egel, haas, bruine kikker, Zwanenbloem, Dotterbloem)

Voor activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten van tabel 1. Voor deze activiteiten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Voor andere activiteiten dient wel een ontheffingsaanvraag te worden aangevraagd (lichte toets).

Tabel 2: (soorten als div. orchideeën, vogels)

Voor activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten van tabel 2, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde 'gedragscode'. Hetzelfde geldt voor alle vogelsoorten. Een gedragscode moet zelf door aanvrager worden opgesteld en worden goedgekeurd door het ministerie van LNV. Voor andere activiteiten dient wel een ontheffingsaanvraag te worden aangevraagd (uitzondering bepaalde vogelsoorten: zie 3)

Tabel 3: (echte kritische soorten bijlage IV HR/VR)

Dit is de zwaarste categorie, waarbij ook voor beheer de vrijstelling beperkt is. Voor andere activiteiten is ontheffing nodig, waarbij een uitgebreide toets dient te worden verricht (behalve het criterium 'geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding' ook 'dwingende redenen van openbaar belang', mogelijkheden van alternatieven e.d.). De procedure is vastgelegd in een stappenplan. Hierin is vermeld in welke gevallen de Ff-wet niet van toepassing is, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

Naast een verbod op het doden en verwonden (Art. 9 Ff-wet) en het opzettelijk verontrusten (Art. 10 Ff-wet) van vleermuizen, is het tevens verboden om verblijf- en voortplantingsplaatsen weg te nemen, te verstoren en aan te tasten (Art. 11 Ff-wet). Belangrijke migratie- en foerageergebieden die van belang zijn voor de instandhouding van een vaste rust- of verblijfplaats van de soort op populatieniveau, vallen hier ook onder. Daarnaast vallen ook tijdelijke, seizoensgebonden, verblijfplaatsen (bijv. hollen) of standplaatsen die van belang zijn voor de gunstige staat van instandhouding van een soort op populatieniveau of per exemplaar hieronder (Min. EL&I 2011).

De verbodsbepaling genoemd in artikel 11 van de ff-wet worden enkel overtreden wanneer de door dit artikel beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen hun specifieke functie niet meer naar behoren kunnen vervullen. De vaste rust- of verblijfplaats kan hierdoor niet meer dezelfde functie aan beschermde dier- of plantensoort bieden als voorheen

In Bijlage 1 worden de tabellen van de AMvB nader verklaard. In de brochure 'Buiten aan het werk' van het ministerie LNV is bovendien een toelichting op deze AMvB te vinden (zie website dienst Regelingen van het Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie).

Zorgplicht

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen

Artikel 2, lid 1: Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Artikel 2, lid 2: De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevegd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

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

5. Gebiedsbescherming

5.1 Algemeen

Ondanks dat de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit beperkt blijft tot het onderzoeksgebied, wordt in dit hoofdstuk kort ingegaan op het mogelijke effect van de voorgenomen activiteit op beschermd natuurgebied en de Ecologische Hoofdstructuur.

5.2 Natura 2000-gebied en Beschermd Natuurmonument-gebied

De bescherming van Natura 2000-gebied en Beschermd Natuurmonument-gebied wordt geregeld via de Natuurbeschermingswet. Provincies vormen het bevoegd gezag voor de duurzame veiligstelling van deze gebieden in hun provincie. Voor activiteiten die leiden tot aantasting van de duurzame instandhouding van deze gebieden dient een natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

Het onderzoeksgebied ligt niet in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument-gebied (bron: Provincie Overijssel, 2014). In een straal van 3 kilometer rondom het onderzoeksgebied ligt geen Natura 2000-gebied.

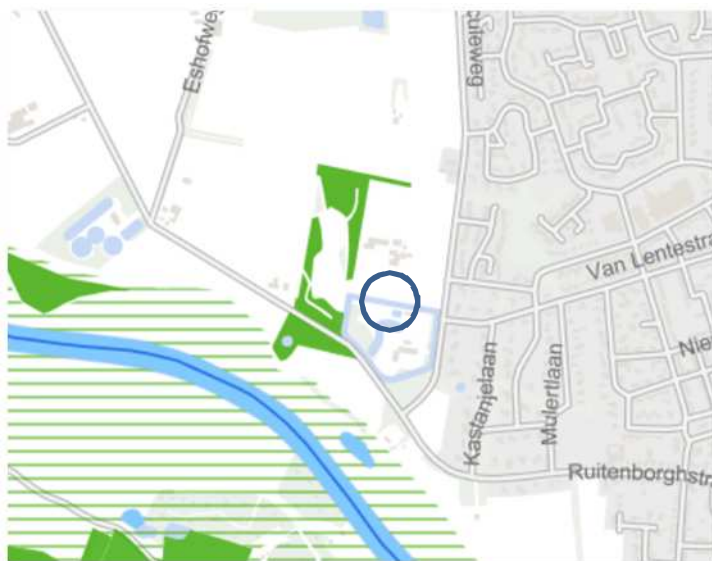
Effectbeoordeling

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Dat wil zeggen dat er geen negatief effect op natuurgebied buiten het onderzoeksgebied op treedt. Gelet op de invloedssfeer en de ligging op enige afstand van Natura 2000-gebied, wordt gesteld dat de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied niet negatief beïnvloed wordt. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

5.3 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur in hun provincies. De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in de EHS dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een 'goede ruimtelijke ordening' als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet van belang.

Zoals zichtbaar op onderstaande kaart, grenst het onderzoeksgebied aan van de EHS, specifiek EHS-bestaande natuur (bron: Provincie Overijssel, 2014). Ten zuiden van het onderzoeksgebied stroomt de Overijsselsche Vecht. De rivier is ook aangewezen als EHS, specifiek 'bestaande natuur-water'. Ernaast ligt een zone 'Zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS'.



Ligging van de EHS-gronden (groene arcering) rondom het onderzoeksgebied (cirkel). Bron: Provincie Overijssel 2014.

Effectbeoordeling

Het onderzoeksgebied behoort niet tot de EHS, maar grenst er aan. Vanwege de lokale invloedssfeer wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS. De functieverandering van 'landbouw' in 'wonen' zo in de nabijheid van EHS-natuur kan een positief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS hebben.

5.4 Slotconclusie

Het onderzoeksgebied ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur en niet in of direct naast beschermd natuurgebied. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal en heeft geen negatief effect op beschermd natuurgebied of de EHS. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

6. Soortenbescherming; het onderzoek

6.1 Methode

In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het onderzoeksgebied op 11 februari 2014 eenmalig onderzocht op het voorkomen van beschermde planten en dieren en de potentiële aanwezigheid van deze soorten (geschiktheid van het gebied voor de desbetreffende soorten). Er zijn verder geen andere aanvullende onderzoeken uitgevoerd m.b.t. vogels, vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers. De inventarisatie is te voet in het terrein uitgevoerd onder matige weersomstandigheden (half bewolkt, geen neerslag, temperatuur 7 °C en een matig zuidwestenwind).

Bij het bepalen van de mogelijke aantasting van beschermde soorten is gebruik gemaakt van de volgende onderdelen:

- Veldbezoek op 11 februari 2014, uitgevoerd door een ervaren veldbioloog;
- Aanvullend bronnenonderzoek (o.a. waarneming.nl, telmee.nl, internet);

Specifieke relevante literatuurbronnen zijn o.a.

- Digitale Atlas van de zoogdieren (VZZ 2013)
- Digitale atlas van amfibieën en reptielen (RAVON 2013)
- Nieuwe Atlas van de Nederlandse Flora (Stichting FLORON)
- Atlas van de zoogdieren van Overijssel (Douma et al. 2011)

Flora en vegetatie

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde planten. De onderzoeksperiode is beperkt geschikt voor floristisch onderzoek. De onderzoeksperiode ligt buiten de bloeitijd van sommige soorten. Op basis van standplaatsfactoren en abiotische parameters kan een goede inschatting gemaakt worden wat de potentie van het onderzoeksgebied is en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen.

Vogels

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van broedvogels, specifiek de mogelijkheid dat er zich nesten, potentiële nestlocaties, beschermde vaste rust en -verblijfplaatsen in het onderzoeksgebied bevinden. De onderzoeksperiode is zeer beperkt geschikt om alle in Nederland voorkomende broedvogels vast te stellen omdat het onderzoek buiten de broedtijd van de meeste soorten is uitgevoerd. Op basis van een beoordeling van de biotoop kan een goede inschatting gemaakt worden van de potentieel aanwezige soorten, evenals een beoordeling van het onderzoeksgebied op de aanwezigheid van soorten waarvan nesten, nestplaatsen en het functionele leefgebied jaar rond beschermd zijn.

Zoogdieren

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde zoogdieren. Er is gekeken naar graaf-, vraat-, krabsporen, uitwerpselen, prooiresten, pootafdrukken, haren en hollen. De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar grondgebonden zoogdieren, maar ongeschikt voor onderzoek naar de functie van het onderzoeksgebied voor vleermuizen. Potentieel geschikte verblijfplaatsen van zoogdieren (incl. vleermuizen) in gebouwen en/of natuurlijke hollen worden visueel geïnspecteerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een endoscoop met minicamera om holle ruimtes te inspecteren. Op basis van de bouwstijl, gebruikte materialen, staat van onderhoud en de landschappelijke kenmerken van het onderzoeksgebied, kan een goede inschatting gemaakt worden wat de potentiële functie van het onderzoeksgebied voor vleermuizen is en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen.

Amfibieën & reptielen

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van amfibieën en reptielen. De onderzoeksperiode is ongeschikt voor onderzoek naar amfibieën en reptielen. In de winterdag bevinden amfibieën en reptielen zich in hun winterverblijfplaatsen. Op basis van standplaatsfactoren en abiotische parameters kan goed beoordeeld worden wat de potentie van het onderzoeksgebied is voor beschermde soorten en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen.

Dagvlinders

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van dagvlinders. De onderzoeksperiode is ongeschikt voor onderzoek naar dagvlinders omdat het onderzoek buiten de vliegtijd van bepaalde soorten is uitgevoerd. Op basis van standplaatsfactoren en abiotische parameters kan goed beoordeeld worden wat de potentie van het onderzoeksgebied is voor beschermde soorten en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen.

Libellen

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van libellen. De onderzoeksperiode is ongeschikt voor onderzoek naar libellen. Op basis van standplaatsfactoren en abiotische parameters kan goed beoordeeld worden wat de potentie van het onderzoeksgebied is voor beschermde soorten en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen.

Kevers en mieren

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van kevers en mieren. De onderzoeksperiode is ongeschikt voor onderzoek naar kevers en mieren. Op basis van standplaatsfactoren en abiotische parameters kan goed beoordeeld worden wat de potentie van het onderzoeksgebied is voor beschermde soorten en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen.

Vissen en kreeftachtigen

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van vissen en kreeftachtigen. De onderzoeksperiode is beperkt geschikt voor onderzoek naar vissen en kreeftachtige. Op basis van standplaatsfactoren en abiotische parameters kan goed beoordeeld worden wat de potentie van het onderzoeksgebied is voor beschermde soorten en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen.

6.2 Verwachting¹

Op basis van bronnenonderzoek, landschappelijke karakteristieken, bouwstijl en gebruikte bouwmaterialen, aard, omvang en gebruik van het onderzoeksgebied, dan lijkt het onwaarschijnlijk dat er beschermde soorten worden aangetroffen uit de volgende groepen:

- Libellen;
- Kevers;
- Dagvlinders;
- Vaatplanten;
- Vissen en kreeftachtigen;
- Reptielen;

¹ Op basis van bronnenonderzoek en een landschapsecologische analyse wordt het veldbiologische onderzoek afgestemd op de potentieel aanwezige soorten of soortgroepen.

Het is niet onwaarschijnlijk om soorten uit de volgende soortgroepen aan te treffen:

- Vogels;
- Amfibieën (algemene en weinig kritische soorten);
- Vleermuizen (gebouw bewonende soorten);
- Grondgebonden zoogdieren (algemene en weinig kritische soorten);

6.3 Resultaten

Planten

In het onderzoeksgebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Het onderzoeksgebied bestaat deels uit bebouwing/erfverharding en deels uit agrarische cultuurgrond in de vorm van grasland. Het grasland bestaat uit een soortenarme vegetatie van hoofdzakelijk raaigras en enkele andere soorten die een voorkeur hebben voor een intensieve bewerking met bijbehorende hoge mestgift. Het onderzoeksgebied vormt een nagenoeg ongeschikte habitat voor beschermde soorten.

Broedvogels

Het is aannemelijk dat ieder voortplantingsseizoen vogels nestelen in het onderzoeksgebied, in het bijzonder in de hagen en beplanting in de tuinen en in toegankelijke gebouwen. Daarbij moet gedacht worden aan soorten als Vink, Boerenzwaluw, Houtduif, Holenduif, Merel, Tjiftjaf, en Heggenmus. Er zijn geen Huismussen in het gebied waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat er mussen nestelen in het gebied.

Zoogdieren; vleermuizen

Sommige soorten vleermuizen maken nagenoeg uitsluitend gebruik van gebouwen als verblijfplaats, zoals de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en sommige andere (meer zeldzame) soorten. Dergelijke verblijfplaatsen kunnen een verschillende functie hebben voor vleermuizen. Er zijn zomer- en winterverblijfplaatsen, kraamkolonies en paarverblijven. Bekende verblijfplaatsen zijn holle ruimtes achter houten gevelbetimmeringen, windveren, spouwmuur, gaten, kieren en spleten in muren en achter/onder dakpannen. Er zijn ook soorten die een verblijfplaats in natuurlijke holten in bomen of achter schors hebben. Dergelijke natuurlijke verblijfplaatsen ontbreken echter in het gebied.

Er zijn tijdens het veldbezoek geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen directe aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een verblijfplaats in het onderzoeksgebied hebben. De meeste bijgebouwen in het onderzoeksgebied beschikken over een holle spouwmuur. Dergelijke gebouwen vormen een potentiële geschikte verblijfplaats voor vleermuizen, in het bijzonder de stalmuren met een projectie op het zuidoosten of zuiden. Toegankelijke spouwmuren kunnen een geschikte kraam- of winterverblijfplaats vormen voor vleermuizen. Ervaring heeft aangetoond dat (oude)varkensstallen niet vaak gebruikt worden door vleermuizen als verblijfplaats (*pers. waarneming auteur*). Ook zijn er gebouwen met houten (gevel)betimmeringen. Dergelijke betimmeringen kunnen een soort als de dwergvleermuis een (zomer)verblijfplaats bieden. Het dakvlak van de woning wordt als een ongeschikte verblijfplaats beschouwd, net als het dakvlak van de stallen.

Het is aannemelijk te veronderstellen dat de open gedeelten van het onderzoeksgebied benut wordt als foerageergebied door een soort als de laatvlieger. De betekenis van een dergelijk productiegrasland als foerageergebied, evenals de siertuin, is zeer beperkt. In de directe omgeving is veel geschikt foerageergebied voorhanden.

Het onderzoeksgebied vormt geen schakel in een lijnvormig landschapselement en vormt daarom geen essentiële schakel als vliegroute voor vleermuizen.



De bijgebouwen hebben een holle spouw. Dergelijke spouwmuren kunnen door vleermuizen gebruikt worden als verblijfplaats.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn in het onderzoeksgebied geen grondgebonden zoogdieren waargenomen. De inrichting, beheer en de staat van onderhoud maken het onderzoeksgebied tot een nagenoeg ongeschikte habitat voor de meeste grondgebonden zoogdieren. Mogelijk wordt komt een soort als de egel of haas incidenteel in het gebied voor om te foerageren.

Amfibieën & reptielen

In het onderzoeksgebied zijn geen amfibieën en reptielen waargenomen. De inrichting van het onderzoeksgebied maakt het gebied tot een ongeschikte habitat voor reptielen en een nagenoeg ongeschikte habitat voor amfibieën. Het onderzoeksgebied ligt vrij geïsoleerd. Het wordt omringd door intensief bewerkt agrarisch cultuurland. Eventueel aanwezige soorten in de siertuin zijn de meer algemene en minder kritische soorten als de gewone pad en bruine kikker. Deze soorten benutten de siertuin mogelijk om te foerageren. Geschikte voortplanting- en overwinteringsplaatsen ontbreken.

Dagvlinders

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Er is in het onderzoeksgebieden geen geschikt leefgebied aanwezig voor beschermde soorten.

Libellen

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Er is in het onderzoeksgebied geen geschikt leefgebied aanwezig voor beschermde soorten.

Kevers en mieren

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Er is in het onderzoeksgebied geen geschikt leefgebied aanwezig voor beschermde soorten.

Vissen en kreeftachtigen

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Er is in het onderzoeksgebied geen geschikt leefgebied aanwezig voor beschermde soorten. De sloten in het onderzoeksgebied vormen een ongeschikt habitat voor deze soorten.

6.4 Toetsingskader

Voor het verstoren van soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling en/of bestendig beheer. Voor verstoren van soorten uit tabel 2 van de Ff-wet geldt ook een vrijstelling, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Wel dient rekening gehouden te worden met jaar rond beschermde nesten en leefgebieden, evenals met bezette

vogelnesten. Soorten uit tabel 3 zijn beschermd. Voor het uitvoeren van werkzaamheden die leiden tot verstoring of het doden van soorten is een ontheffing noodzakelijk. Dit is ook noodzakelijk voor het uitvoeren van werkzaamheden die leiden tot verstoring of het doden van soorten, wanneer er niet gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode.

Voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling. Deze vrijstelling geldt ook voor soorten van tabel 2 van de Ff-wet, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Gelet op de voorgenomen activiteit zal dat de 'Gedragscode voor de bouw- en ontwikkelingssector' zijn. Deze is opgesteld door 'Bouwend Nederland' en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen NEPROM (zie: www.NEPROM.NL). Deze gedragscode geeft aan hoe bedrijven zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten op bouwplaatsen kunnen omgaan. Voor het verstoren van soorten uit tabel 3, evenals het verstoren van bezette vogelnesten en jaar rond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden.

6.5 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep

Flora

De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op beschermde plantensoorten en heeft daarom geen wettelijke consequentie. Op basis van standplaatsfactoren en abiotische parameters kan een goede inschatting gemaakt worden van de potentie van het onderzoeksgebied en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

(Broed)vogels

Er nestelen zeer waarschijnlijk ieder voortplantingsseizoen vogels in het onderzoeksgebied. Vogels kunnen nestelen in vaste planten, bomen, struiken en onder de golfplaten daken van de stallen. Daarbij gaat het om soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn en het functionele leefgebied of de oude nesten of nestplaats. De wettelijke consequentie is dat de gebouwen gesloopt en de beplanting geroid dient te worden buiten de voortplantingsperiode van vogels. De meest geschikte periode is september-maart. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteit kan geen ontheffing verkregen worden voor het verstoren van bezette vogelnesten, het verwonden en doden van (jonge) vogels. De initiatiefnemer mag wel maatregelen treffen die er voor zorgen dat er geen vogels gaan nestelen in het gebied.

Zoogdieren; vleermuizen

Om de voorgenomen ingreep te toetsen op het effect op het leefgebied van vleermuizen, dan moet onderscheid gemaakt worden in de functie die het onderzoeksgebied kan hebben voor vleermuizen. Dit kan als vaste rust-/verblijfplaats of als vast leefgebied.

Functionaliteit als verblijfplaats

Zoals vaak, wanneer het de sloop van (oude) gebouwen betreft, valt de aanwezigheid van een verblijfplaats van een vleermuis op basis van een visuele inspectie niet uit te sluiten. Alle verblijfplaatsen van vleermuizen zijn volgens de Ff-wet strikt beschermd; ongeacht de functie of de omvang van de verblijfplaats.

Gelet op de bouwstijl, staat van onderhoud en gebruikte materialen, worden enkele stallen en de voorzijde van de woning als potentiële geschikte verblijfplaats beschouwd. Daarbij kan het gaan om een individuele (zomer)verblijfplaats en mogelijk om een kraam- of winterverblijfplaats. Alleen door vervolgonderzoek uit te voeren kan de functie van het erf voor vleermuizen goed in beeld worden gebracht. Een vervolgonderzoek conform het vleermuisprotocol bestaat uit minimaal vier bezoeken aan het erf in de zomer en nazomer. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan de wettelijke consequentie niet vastgesteld worden.

Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen mogen alleen verstoord en vernield worden mits er een ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet verkregen is. Een volledig uitgevoerd vervolgonderzoek is een voorwaarde om een dergelijke ontheffing te kunnen verkrijgen.

Functionaliteit als leefgebied; foerageergebied

Op basis van gebiedskenmerken kan voldoende geconcludeerd worden over de functionaliteit en betekenis van het onderzoeksgebied als foerageergebied. Het is goed mogelijk dat het onderzoeksgebied gebruikt wordt door vleermuizen om te foerageren, maar het gebied heeft een beperkte betekenis als foerageergebied vanwege de beperkte oppervlakte en de grotendeels ongeschikte inrichting. Door de voorgenomen activiteit verandert de betekenis van het onderzoeksgebied als foerageergebied niet negatief. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal en heeft daarom geen negatief effect op foerageergebied buiten het onderzoeksgebied. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie m.b.t. dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Nader onderzoek wordt voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen niet noodzakelijk geacht.

Functionaliteit als leefgebied; vliegroutes

Sommige vleermuissoorten benutten lijnvormige landschapselementen als vliegroute van en naar de verblijfplaats. Op basis van gebiedskenmerken kan voldoende geconcludeerd worden over de functionaliteit en betekenis van het onderzoeksgebied als vliegroute. Het onderzoeksgebied vormt geen verbindend element in een lijnvormig landschapselement en vormt daarom geen essentiële schakel in een vliegroute van vleermuizen. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal en heeft daarom geen negatief effect op eventueel aanwezige vliegroutes van vleermuizen buiten het onderzoeksgebied. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie m.b.t. dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen.

Zoogdieren; grondgebonden soorten

In het onderzoeksgebied komen mogelijk incidenteel soorten voor die vermeld worden in tabel 1 van de Ff-wet. Deze soorten hebben geen vaste verblijfplaats in het gebied en zijn mobiel. De soorten worden door de voorgenomen activiteit niet verstoord, verwond of gedood. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op beschermde soorten en heeft daarom geen wettelijke consequentie. Specifieke maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht worden niet noodzakelijk geacht.

Amfibieën en reptielen

Het onderzoeksgebied behoort niet tot het functionele leefgebied van reptielen, maar mogelijk komen incidenteel sommige amfibieënsoorten voor die vermeld staan in tabel 1 van de ff-wet. Deze soorten hebben geen vaste (winter)verblijfplaats in het gebied en komen in lage aantallen in het gebied voor. In het kader van de algemene zorgplicht zijn geen nadere maatregelen vereist. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op beschermde soorten en heeft daarom geen wettelijke consequentie. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Dagvlinders

Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer is het onderzoeksgebied ongeschikt als leefgebied voor beschermde soorten. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Libellen

Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer is het onderzoeksgebied ongeschikt als leefgebied voor beschermde soorten. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Kevers en mieren

Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer is het onderzoeksgebied ongeschikt als leefgebied voor beschermde soorten. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Vissen en kreeftachtigen

Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer is het onderzoeksgebied ongeschikt als leefgebied voor beschermde soorten. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortgroep	Soorten planlocatie	Verbodsbepalingen*	aandachtspunt
Flora	Niet aanwezig	Niet van toepassing	geen
Zoogdieren; grondgebonden	Geen soorten van tabel 2/3.	Niet van toepassing	Deze soorten zijn mobiel. Geen nadere maatregelen in kader van zorgplicht vereist.
Broedvogels tijdens broedseizoen (1)	Verschillende soorten	<i>Artikel 9: Verbod: opsporen, vangen, bemachtigen, doden, verwonden van beschermde dieren</i> <i>Artikel 12: Verbod: zoeken, rapen, beschadigen, vernielen of uit nesten nemen van eieren.</i>	Gebouwen niet slopen en beplanting niet rooien in voortplantingsperiode
Broedvogels, beschermde vaste nestplaatsen	Niet aanwezig	Niet van toepassing	geen
Vleermuizen; functionaliteit van het leefgebied (foerageergebied + vliegroutes)	Onbekend	Niet van toepassing	Functie wordt niet aangetast
Vleermuizen; vaste verblijfplaatsen	Onbekend; mogelijk gewone dwergvleermuis en laatvlieger	<i>Artikel 9: Verbod: opsporen, vangen, bemachtigen, doden, verwonden van beschermde dieren</i> <i>Artikel 11: Verbod: wegnemen, verstoren, aantasten van verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen</i>	Functie van gebouwen voor vleermuizen duidelijk krijgen door uitvoering vervolgonderzoek.
Reptielen	Niet aanwezig	Niet van toepassing	geen
Amfibieën	Geen soorten van tabel 2/3.	Niet van toepassing	Deze soorten zijn mobiel. Geen nadere maatregelen in kader van zorgplicht vereist.
Vissen	Niet aanwezig	Niet van toepassing	geen
Dagvlinders	Geen soorten van	Niet van toepassing	geen

	tabel 2/3.		
Libellen	Geen soorten van tabel 2/3.	Niet van toepassing	geen
Overige ongewervelden	Niet aanwezig	Niet van toepassing	geen

(1) Het broedseizoen verschilt per soort. Indien werkzaamheden worden uitgevoerd in de periode september-februari is de kans op verstoring van vogelnesten minimaal.

** Toelichting verbodsbepalingen tabel:*

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

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

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

Artikel 10: Verbod: opzettelijk verontrusten van beschermde dieren

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

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

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

Tabel 1. Aangetroffen of verwachte beschermde soorten (Ff-wet tabel 2 of 3) die mogelijk geschaad worden.

6.6 Historische gegevens

Van de onderzoeksgebieden zijn geen historische gegevens bekend.

6.7 Volledigheid van het onderzoek

Het onderzoek is volledig uitgevoerd met geschikte weersomstandigheden. Het volledige onderzoeksgebied is onderzocht.

7. Conclusies en advies

Voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling. Deze vrijstelling geldt ook voor soorten van tabel 2 van de Ff-wet, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Gelet op de voorgenomen activiteit zal dat de 'Gedragscode voor de bouw- en ontwikkelsector' zijn. Deze is opgesteld door 'Bouwend Nederland' en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen NEPROM (zie: www.NEPROM.NL). Deze gedragscode geeft aan hoe bedrijven zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten op bouwplaatsen kunnen omgaan. Voor het verstoren van soorten uit tabel 3, evenals het verstoren van bezette vogelnesten en jaar rond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Het onderzoeksgebied behoort tot het functionele leefgebied van vogels en sommige beschermde soorten zoogdieren en mogelijk amfibieën. In het gebied nestelen ieder voorjaar verschillende vogelsoorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn. De gebouwen dienen gesloopt te worden en de beplanting dient geroid te worden buiten de voortplantingsperiode. Er komen in het onderzoeksgebied mogelijk enkele algemene- en weinig kritische soorten grondgebonden zoogdieren en amfibieën voor. Zij benutten het gebied om te foerageren, zonder dat ze een vaste verblijfplaats in het gebied hebben. Deze soorten staan vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor het mogen verstoren, verwonden en doden is geen ontheffing ex. art. 75c van de Ff-wet vereist. De soorten komen incidenteel en in een lage dichtheid in het gebied voor zodat geen specifieke maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht vereist zijn.

De aanwezigheid van één of meerdere verblijfplaatsen van een vleermuis in de te slopen gebouwen kan op basis van het uitgevoerde onderzoek niet uitgesloten worden. Gelet op de bouwstijl, gebruikte materialen en staat van onderhoud, is de aanwezigheid van een verblijfplaats niet uit te sluiten. Daarbij kan het gaan om een individuele (zomer)verblijfplaats van een soort als de gewone dwergvleermuis of laatvlieger, maar mogelijk om een kraam- of winterverblijf. Er worden niet vaak verblijfplaatsen van vleermuizen in varkensstallen aangetroffen (*pers. ervaring auteur*). De mogelijke functie van het onderzoeksgebied als foerageergebied en/of vliegroute voor vleermuizen wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast en hoeft niet nader onderzocht te worden.

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit beperkt zich tot het onderzoeksgebied en heeft geen negatief effect erbuiten. Het onderzoeksgebied grenst aan de EHS, maar ligt niet in de nabijheid van een beschermd natuurgebied. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de duurzame instandhouding van natuurgebied of de EHS. Er hoeft geen ontheffing of natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

Bijlagen:

Bijlage 1. De natuurkalender

Bijlage 2. Toelichting Flora- en faunawet

Bijlage 3. Fotobijlage

Bijlage 4. Voorbeelden voor het creëren van nieuwe verblijfplaatsen voor Huismussen en vleermuizen in de nieuwe woning

Bijlage 1 Natuurkalender

	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
houtopstanden												
afzetten / hakhoutbeheer												
dunnen												
verwijderen opslag / exoot, nazorg												
heg afzetten												
knotten												
opsnoeien / opkronen												
hoogstam wintersnoei												
hoogstam zomersnoei												
bomen met winterslaapplaats vogels												
vleermuisbomen zomerverblijf												
vleermuisbomen paarplaats												
das												
hazelmuis struweel en hakhoutbeheer												
boomkikker struweel												
Grazige vegetaties												
maaieren vochtig/nat grasland												
maaieren droog schraalgrasland												
Wateren												
poel opschonen												
boomkikker wateren												
geelbuikvuurpad kleinschalig												
geelbuikvuurpad grootschalig												
Gebouwen m.b.t. vleermuizen												
zomerverblijf												
winterverblijf												

- Optimale periode voor werkzaamheden.
- Acceptabele periode voor werkzaamheden.
De werkzaamheden verrichten onder voorwaarden zoals beschreven in protocol.
- Geen werkzaamheden in deze periode.
Wanneer er wel gewerkt moet worden is een ontheffing verplicht.

Bijlage 2: Toelichting AMvB

Toelichting tabellen soorten Flora- en faunawet

In onderstaande tabellen staan alle beschermde soorten van de Flora- en faunawet. De tabellen zijn aan de ene kant aan de orde bij ontheffingverlening voor Artikel 75 en aan de andere kant bij vrijstellingen in het kader van 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 (AMvB Artikel 75). Vogelsoorten zijn in deze tabellen niet apart opgenomen. Alle vogelsoorten in Nederland zijn beschermd (behalve exoten). In de toelichting bij de tabellen staat aangegeven welk regime toepasselijk is voor vogelsoorten.

<p><u>Zoogdieren</u> aardmuis <i>Microtus agrestis</i> bosmuis <i>Apodemus sylvaticus</i> dwergmuis <i>Micromys minutus</i> bunzing <i>Mustela putorius</i> dwergspitsmuis <i>Sorex minutus</i> egel <i>Erinaceus europaeus</i> gewone bosspitsmuis <i>Sorex araneus</i> haas <i>Lepus europaeus</i> hermelijn <i>Mustela erminea</i> huisspitsmuis <i>Crocidura russula</i> konijn <i>Oryctolagus cuniculus</i> ondergrondse woelmuis <i>Pitymys subterraneus</i> ree <i>Capreolus capreolus</i> rosse woelmuis <i>Clethrionomys glareolus</i> tweekleurige bosspitsmuis <i>Sorex coronatus</i> veldmuis <i>Microtus arvalis</i> vos <i>Vulpes vulpes</i> wezel <i>Mustela nivalis</i> woelrat <i>Arvicola terrestris</i></p> <p><u>Reptielen en amfibieën</u> bruine kikker <i>Rana temporaria</i> gewone pad <i>Bufo bufo</i> middelste groene kikker <i>Rana esculenta</i> kleine watersalamander <i>Triturus vulgaris</i> meerkikker <i>Rana ridibunda</i></p>	<p><u>Mieren</u> behaarde rode bosmier <i>Formica rufa</i> kale rode bosmier <i>Formica polyctena</i> stronkmier <i>Formica truncorum</i> zwartrugbosmier <i>Formica pratensis</i></p> <p><u>Slakken</u> wijngaardslak <i>Helix pomatia</i></p> <p><u>Vaatplanten</u> aardaker <i>Lathyrus tuberosus</i> akkerklokje <i>Campanula rapunculoides</i> brede wespenorchis <i>Epipactis helleborine</i> breed klokje <i>Campanula latifolia</i> dotterbloem <i>Caltha palustris</i> gewone vogelmelk <i>Ornithogalum umbellatum</i> grasklokje <i>Campanula rotundifolia</i> grote kaardenbol <i>Dipsacus fullonum</i> kleine maagdenpalm <i>Vinca minor</i> knikkende vogelmelk <i>Ornithogalum nutans</i> koningsvaren <i>Osmunda regalis</i> slanke sleutelbloem <i>Primula elatior</i> zwanebloem <i>Butomus umbellatus</i></p>
---	---

Tabel 1 van de Ff-wet (Algemene soorten)

Toelichting tabel 1

- Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten in tabel 1 voor Artikel 8 t/m 12 van de flora- & faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor deze activiteiten hoeft geen ontheffing aangevraagd worden.
- Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd is voor de soorten in tabel 1 een ontheffing nodig. Een ontheffingaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (zgn. lichte toets).

Tabel 2.

Toelichting tabel 2

Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten in tabel 2 voor Artikel 8 t/m 12 van de flora- en faunawet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Hetzelfde geldt voor alle vogelsoorten. Een gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf opgesteld worden en ingediend voor goedkeuring. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd is voor de soorten in tabel 2 een ontheffing nodig. Een ontheffingaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort'. Dit is niet van toepassing op alle vogelsoorten (zie toelichting tabel 3)

<p><u>Zoogdieren</u> Danhert <i>Dama dama</i> Edelhert <i>Cervus elaphus</i> Eekhoorn <i>Sciurus vulgaris</i> Grijze zeehond <i>Halichoerus grypus</i> Grote bosmuis <i>Apodemus flavicollis</i> Steenmarter <i>Martes foina</i> Wild zwijn <i>Sus scrofa</i></p> <p><u>Reptielen en amfibieën</u> Alpenwatersalamander <i>Triturus alpestris</i> Levendbarende hagedis <i>Lacerta vivipara</i></p> <p><u>Dagvlinders</u> Moerasparelmoervlinder <i>Euphydryas aurinia</i> Vals heideblauwtje <i>Lycaeides idas</i></p> <p><u>Vissen</u> Bermpje <i>Noemacheilus barbatulus</i> Kleine modderkruiper <i>Cobitis taenia</i> Meerval <i>Silurus glanis</i> Rivierdonderpad <i>Cottus gobio</i></p> <p><u>Vaatplanten</u> Aangebrande orchis <i>Orchis ustulata</i> Aapjesorchis <i>Orchis simia</i> Beenbreek <i>Narthecium ossifragum</i> Bergklokje <i>Campanula rhomboidalis</i> Bergnachtorchis <i>Platanthera chlorantha</i> Bijenorchis <i>Ophrys apifera</i> Blaasvaren <i>Cystopteris fragilis</i> Blauwe zeedistel <i>Eryngium maritimum</i> Bleek bosvogeltje <i>Cephalanthera damasonium</i> Bokkenorchis <i>Himantoglossum hircinum</i> Brede orchis <i>Dactylorhiza majalis majalis</i> Bruinrode wespenorchis <i>Epipactis atrorubens</i> Daslook <i>Allium ursinum</i> Dennenorchis <i>Goodyera repens</i> Duitse gentiaan <i>Gentianella germanica</i> Franjgentiaan <i>Gentianella ciliata</i> Geelgroene wespenorchis <i>Epipactis muelleri</i> Gele helmblom <i>Pseudofumaria lutea</i> Gevlekte orchis <i>Dactylorhiza maculata</i> Groene nachtorchis <i>Coeloglossum viride</i> Groensteel <i>Asplenium viride</i> Grote keverorchis <i>Listera ovata</i> Grote muggenorchis <i>Gymnadenia conopsea</i> Gulden sleutelbloem <i>Primula veris</i> Harlekijn <i>Orchis morio</i> Herfstschroeforchis <i>Spiranthes spiralis</i> Hondskruid <i>Anacamptis pyramidalis</i> Honingorchis <i>Herminium monorchis</i> Jeneverbes <i>Juniperus communis</i> Klein glaskruid <i>Parietaria judaica</i> kleine keverorchis <i>Listera cordata</i> kleine zonnedaauw <i>Drosera intermedia</i> klokjesgentiaan <i>Gentiana pneumonanthe</i></p>	<p>kluwenklokje <i>Campanula glomerata</i> koraalwortel <i>Corallorhiza trifida</i> kruisbladgentiaan <i>Gentiana cruciata</i> lange ereprijs <i>Veronica longifolia</i> lange zonnedaauw <i>Drosera anglica</i> mannetjesorchis <i>Orchis mascula</i> maretak <i>Viscum album</i> moeraswespenorchis <i>Epipactis palustris</i> muurbloem <i>Erysimum cheiri</i> parnassia <i>Parnassia palustris</i> pijlscheefkelk <i>Arabis hirsuta sagittata</i> poppenorchis <i>Aceras anthropophorum</i> prachtklokje <i>Campanula persicifolia</i> purperorchis <i>Orchis purpurea</i> rapunzelklokje <i>Campanula rapunculus</i> rechte driehoeksvaren <i>Gymnocarpium robertianum</i> rietorchis <i>Dactylorhiza majalis praetermissa</i> ronde zonnedaauw <i>Drosera rotundifolia</i> rood bosvogeltje <i>Cephalanthera rubra</i> ruijg klokje <i>Campanula trachelium</i> schubvaren <i>Ceterach officinarum</i> slanke gentiaan <i>Gentianella amarella</i> soldaatje <i>Orchis militaris</i> spaanse ruiter <i>Cirsium dissectum</i> steenjanjer <i>Dianthus deltooides</i> steenbreekvaren <i>Asplenium trichomanes</i> stengelloze sleutelbloem <i>Primula vulgaris</i> stengelomvattend havikskruid <i>Hieracium amplexicaule</i> stijf hardgras <i>Catapodium rigidum</i> tongvaren <i>Asplenium scolopendrium</i> valkruid <i>Arnica montana</i> veenmosorchis <i>Hammarbya paludosa</i> veldgentiaan <i>Gentianella campestris</i> veldsalie <i>Salvia pratensis</i> vleeskleurige orchis <i>Dactylorhiza incarnata</i> vliegenorchis <i>Ophrys insectifera</i> vogelnestje <i>Neottia nidus-avis</i> voorjaarsadonis <i>Adonis vernalis</i> wantsenorchis <i>Orchis coriophora</i> waterdrieblad <i>Menyanthes trifoliata</i> weideklokje <i>Campanula patula</i> welriekende nachtorchis <i>Platanthera bifolia</i> wilde gage <i>Myrica gale</i> wilde herfsttijloos <i>Colchicum autumnale</i> wilde kievitsbloem <i>Fritillaria meleagris</i> wilde marjolein <i>Origanum vulgare</i> wit bosvogeltje <i>Cephalanthera longifolia</i> witte muggenorchis <i>Pseudorchis albida</i> zinkviooltje <i>Viola lutea calaminaria</i> zomerklokje <i>Leucium aestivum</i> zwartsteel <i>Asplenium adiantum-nigrum</i></p> <p><u>Kevers</u> vliegend hert <i>Lucanus cervus</i></p> <p><u>Kreeftachtige</u> rivierkreeft <i>Astacus astacus</i></p>
--	--

Tabel 2 van de Ff-wet.

Toelichting tabel 3

Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik, geldt een vrijstelling voor de soorten in tabel 3 voor Artikel 8 t/m 12 van de flora & faunawet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze vrijstelling is enigszins beperkt; voor activiteiten die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw en bestendig gebruik geldt geen vrijstelling voor Artikel 10 van de flora- en faunawet. Ook niet op basis van een gedragscode. Een gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf opgesteld worden en ingediend voor goedkeuring. Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt voor soorten in tabel 3 geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd is voor de soorten in tabel 3 een ontheffing nodig.

Een ontheffingaanvraag voor de soorten van tabel 3 wordt getoetst aan drie criteria:

- 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang²;
- 2) er is geen alternatief;
- 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Deze drie criteria vormen de zgn. uitgebreide toets. De drie criteria staan naast elkaar en niet na elkaar (aan alle drie moet voldaan zijn).

De uitgebreide toets voor ontheffingverlening geldt ook voor alle vogelsoorten.

²

- onderzoek en onderwijs
- re-populatie en herintroductie
- bescherming van flora en fauna
- veiligheid van het luchtverkeer
- volksgezondheid of openbare veiligheid
- dwingende redenen van openbaar belang
- het voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom
- belangrijke overlast veroorzaakt door dieren
- uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw
- bestendig gebruik
- uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling

Tabel 3: soorten bijlage IV HR/bijlage 1 AMvB

Bijlage 1 AMvB

Zoogdieren

das *Meles meles*
boomarter *Martes martes*
eikelmuis *Eliomys quercinus*
gewone zeehond *Phoca vitulina*
veldspitsmuis *Crocidura leucodon*
waterspitsmuis *Neomys fodiens*

Reptielen en amfibieën

adder *Vipera berus*
hazelworm *Anguis fragilis*
ringslang *Natrix natrix*
vinpootsalamander *Triturus helveticus*
vuursalamander *Salamandra salamandra*

Vissen

beekprik *Lampetra planeri*
bittervoorn *Rhodeus cericeus*
elrits *Phoxinus phoxinus*
gestippelde alver *Alburnoides bipunctatus*
grote modderkruiper *Misgurnus fossilis*
rivierprik *Lampetra fluviatilis*

Dagvlinders

bruin dikkopje *Erynnis tages*
dwergblauwtje *Cupido minimus*
dwergdikkopje *Thymelicus acteon*
groot geaderd witje *Aporia crataegi*
grote ijsvogelvlinder *Limenitis populi*
heideblauwtje *Plebejus argus*
iepepage *Strymonidia w-album*
kalkgraslanddikkopje *Spialia sertorius*
keizersmantel *Argynnis paphia*
klaverblauwtje *Cyaniris semitargus*
purperstreepparelmoervlinder *Brenthis ino*
rode vuurvlinder *Palaeochrysopeus hippothoe*
rouwmantel *Nymphalis antiopa*
tweekleurig hooibeestje *Coenonympha arcania*
veenbesparelmoervlinder *Bolaria aquilonais*
veenhooibeestje *Coenonympha tullia*
veldparelmoervlinder *Melitaea cinxia*
woudparelmoervlinder *Melitaea diamina*
zilvervlek *Clossiana euphrosyne*

Vaatplanten

groot zee gras *Zostera marina*

Bijlage IV HR

Zoogdieren

baardvleermuis *Myotis mystacinus*
bechstein's vleermuis *Myotis bechsteinii*
bever *Castor fiber*
bosvleermuis *Nyctalus leisleri*
brandt's vleermuis *Myotis brandtii*
bruinvis *Phocoena phocoena*
euraziatische lynx *Lynx lynx*
franjestaat *Myotis nattereri*
gewone dolfijn *Delphinus delphis*
gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*
gewone grootoorvleermuis *Plecotus auritus*
grijze grootoorvleermuis *Plecotus austriacus*
grote hoefijzerneus *Rhinolophus ferrumequinum*
hamster *Cricetus cricetus*

hazelmuis *Muscardinus avellanarius*
ingekorven vleermuis *Myotis emarginatus*
kleine dwergvleermuis *Pipistrellus pygmaeus*
kleine hoefijzerneus *Rhinolophus hipposideros*
laatvlieger *Eptesicus serotinus*
meervleermuis *Myotis dasycneme*
mopsvleermuis *Barbastella barbastellus*
nathusius' dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii*
noordse woelmuis *Microtus oeconomus*
otter *Lutra lutra*
rosse vleermuis *Nyctalus noctula*
tuimelaar *Tursiops truncatus*
tweekleurige vleermuis *Vespertilio murinus*
vale vleermuis *Myotis myotis*
watervleermuis *Myotis daubentonii*
wilde kat *Felis silvestris*
witflankdolfijn *Lagenorhynchus acutus*
witsnuitdolfijn *Lagenorhynchus albirostris*

Reptielen en amfibieën

boomkikker *Hyla arborea*
geelbuikvuurpad *Bombina variegata*
gladde slang *Coronella austriacus*
heikikker *Rana arvalis*
kamsalamander *Triturus cristatus*
knoflookpad *Pelobates fuscus*
muurhagedis *Podarcis muralis*
poelkikker *Rana lessonae*
rugstreep pad *Bufo calamita*
vroedmeesterpad *Alytes obstetricans*
zandhagedis *Lacerta agilis*

Dagvlinders

donker pimperlblauwtje *Maculinea nausithous*
grote vuurvlinder *Lycaena dispar*
pimperlblauwtje *Maculinea telegonus*
tijmblauwtje *Maculinea arion*
zilverstreephooibeestje *Coenonympha hero*

Libellen

bronslibel *Oxygastra curtisii*
gaffellibel *Ophiogomphus cecilia*
gevlekte witsnuitlibel *Leucorrhinia pectoralis*
groene glazenmaker *Aeshna viridis*
noordse winterjuffer *Sympetma paedisca*
oostelijke witsnuitlibel *Leucorrhinia albifrons*
rivierrombout *Stylurus flavipes*
sierlijke witsnuitlibel *Leucorrhinia caudalis*

Vissen

houting *Conegonus oxyrrhynchus*
steur *Acipenser sturio*

Vaatplanten

drijvende waterweegbree *Luronium natans*
groenknolorchis *Liparis loeselii*
kruipend moerasscherm *Apium repens*
zomerschroeforchis *Spiranthes aestivalis*

Kevers

brede geelrandwaterroofkever *Dytiscus latissimus*
gestreepte waterroofkever *Graphoderus bilineatus*
heldenbok *Cerambyx cerdo*
juchtlerkever *Osmoderma eremita*

Tweekleppigen

bataafse stroommossel *Unio crassus*

Tabel 3 van de Ff-wet : Soorten bijlage IV HR (+ Platte schijfhoren) / bijlage 1 AMvB (zie volgende bladzijde)

Bijlage 3. Fotobijlage
Impressie van het onderzoeksgebied



Bijlage 6 Vleermuizenonderzoek

Vleermuizenonderzoek Leemculeweg 3, Dalfsen

Auteur: M. (Martijn) Bunskoek
Datum: 27 augustus 2014
Status: Definitief
Projectcode: 14-126

1) Inleiding

In opdracht van de heer L. Janssen heeft EcoGroen Advies een vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is noodzakelijk in verband met de voorgenomen herontwikkeling van het erf aan de Leemculeweg 3 in Dalfsen.

Uit een begin 2014 door Natuurbank Overijssel uitgevoerde quickscan natuurtoets¹ is gebleken dat mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in de te slopen bebouwing op de planlocatie. Daarom is besloten nader vleermuisonderzoek uit te voeren. Doel van het vleermuizenonderzoek is vaststellen of en zo ja, waar zich vaste verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden in de te slopen bebouwing. Voorliggende notitie beschrijft de resultaten van dit vleermuizenonderzoek.

2) Situatie

Het plangebied betreft een voormalig boerenerf aan de Leemculeweg 3, direct ten westen van de bebouwde kom van Dalfsen. Het erf bestaat uit een woning, diverse schuren en beplanting. De plannen ter plaatse voorzien in de realisatie van drie landelijke woningen, hiervoor is sloop van alle huidige bebouwing noodzakelijk.



Figuur 2.1: Ligging plangebied aan de Leemculeweg, ten westen van de bebouwde kom van Dalfsen.

¹ Leemreise, P. (2014). Quickscan natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet en pré-toets Natuurbeschermingswet Leemculeweg 3 Dalfsen. Rapport 392, versie 1.0. Natuurbank Overijssel, Haaksbergen.

3) Beschermingsstatus vleermuizen

Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten zijn strikt beschermd in de Europese Habitatrichtlijn Bijlage IV en de Flora- en faunawet. In de praktijk houdt deze beschermingsstatus in dat verblijfplaatsen van vleermuizen en andere belangrijke onderdelen van het leefgebied niet verstoord of vernietigd mogen worden. In de Flora- en faunawet zijn zogenaamde 'vaste verblijfplaatsen' – zoals kraamkolonies, paarverblijven en winterverblijven - het zwaarst beschermd. Verblijfplaatsen bevinden zich in donkere en voor vleermuizen bereikbare ruimten in huizen, kelders, bomen et cetera. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn - ook als deze tijdelijk niet bewoond zijn - het gehele jaar beschermd.

4) Onderzoeksmethode

Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd conform het vleermuisprotocol en de vleermuissoortenstandaards (zie ook kader 1). Hierin is beschreven waaraan een vleermuisonderzoek (minimaal) moet voldoen om het gebruik van een verblijfplaats door vleermuizen vast te kunnen stellen. In voorliggende situatie zijn vier nachtelijke bezoeken noodzakelijk. Voor verblijfplaatsen van vleermuizen gaat het om twee nachtelijke bezoeken in de periode juni - half juli gericht op kraamkolonies/zomerverblijfplaatsen en twee nachtelijke bezoeken in de periode half augustus - september gericht op baltslocaties/paarverblijfplaatsen van groepjes vleermuizen.

De nachtelijke bezoeken zijn uitgevoerd op 24 juni, 15 juli, 6 en 22 augustus 2014. Hierbij is gebruik gemaakt van een batdetector (met tijdverlengingsfunctie). Met een batdetector zijn de meeste gebouw-bewonende soorten vrij eenvoudig op naam te brengen. Alle bezoeken zijn uitgevoerd door één persoon bij gunstige weersomstandigheden (droog, weinig wind en > 10 °C) en hebben plaatsgevonden rond de schemering. Hierbij zijn uit-/invliegende en langs vliegende exemplaren in beeld gebracht.

Kader 1: Toelichting vleermuisprotocol en soortenstandaards

Vleermuisprotocol

Vleermuizen zijn een belangrijke soortgroep binnen de natuurbescherming. De soorten zijn echter moeilijk te inventariseren, vertonen specifiek gedrag en advies omtrent deze soortgroep is regelmatig complex. Tegen die achtergrond heeft het Vleermuisvakbureau van het Netwerk Groene Bureaus (NGB) een protocol opgesteld voor de inventarisatie van vleermuizen. Het doel van het protocol is bij te dragen aan de kwaliteit en uniformiteit in onderzoek. Het protocol wordt ondersteund door de Dienst Landelijk Gebied (Ministerie van EZ) en de Zoogdierverseniging. Vleermuisonderzoek blijft echter maatwerk en het protocol geldt daarom als richtsnoer en niet als plicht.

Soortenstandaards

Voor 23 (in de Flora- en faunawet) strikt beschermde soorten is door het voormalige Ministerie van EL&I en het huidige ministerie van EZ een soortenstandaard opgesteld. In deze soortenstandaards staat ecologische informatie over de betreffende soort en zijn leefomgeving. Verder zijn de wettelijke regels en hun toepassingen opgenomen en wordt de wijze van onderzoek en de te nemen mitigerende maatregelen bij veel voorkomende activiteiten beschreven. Bij de beoordeling van ontheffingaanvragen kan de toetsende instantie (Dienst Regelingen) deze soortenstandaards als uitgangspunt nemen.

5) Resultaten

Vleermuizen

Tijdens de nachtelijke bezoeken zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld in het plangebied. Wel werden tijdens alle veldbezoeken enkele Gewone dwergvleermuizen waargenomen, maar deze hadden hun verblijfplaatsen elders, vermoedelijk in de bebouwde kom van Dalfsen. Een enkele keer is een langstreckende Rosse vleermuis en Ruige dwergvleermuis waargenomen.

Steenmarter

Tijdens drie van de vier bezoeken is de aanwezigheid van de middelhoog beschermde Steenmarter (Ff-wet tabel 2) waargenomen in de schuren op het erf. Vermoedelijk is een verblijfplaats aanwezig op de vliering van de schuur achter de woning (zie kaart in bijlage). Tijdens het eerste bezoek zijn hier grommende en kreunende geluiden gehoord, mogelijk was daar op dat moment een nest met jongen aanwezig. Tijdens het laatste bezoek is een Steenmarter gehoord in het dakbeschot van de grote varkensschuur, mogelijk is ook hier een (tijdelijke) verblijfplaats aanwezig.

Concluderend mag de bebouwing op het erf beschouwd worden als vaste rust- en verblijfplaats van Steenmarter, mogelijk heeft hier dit seizoen ook voortplanting plaatsgevonden.

6) Conclusies en vervolgstappen

Vleermuizen

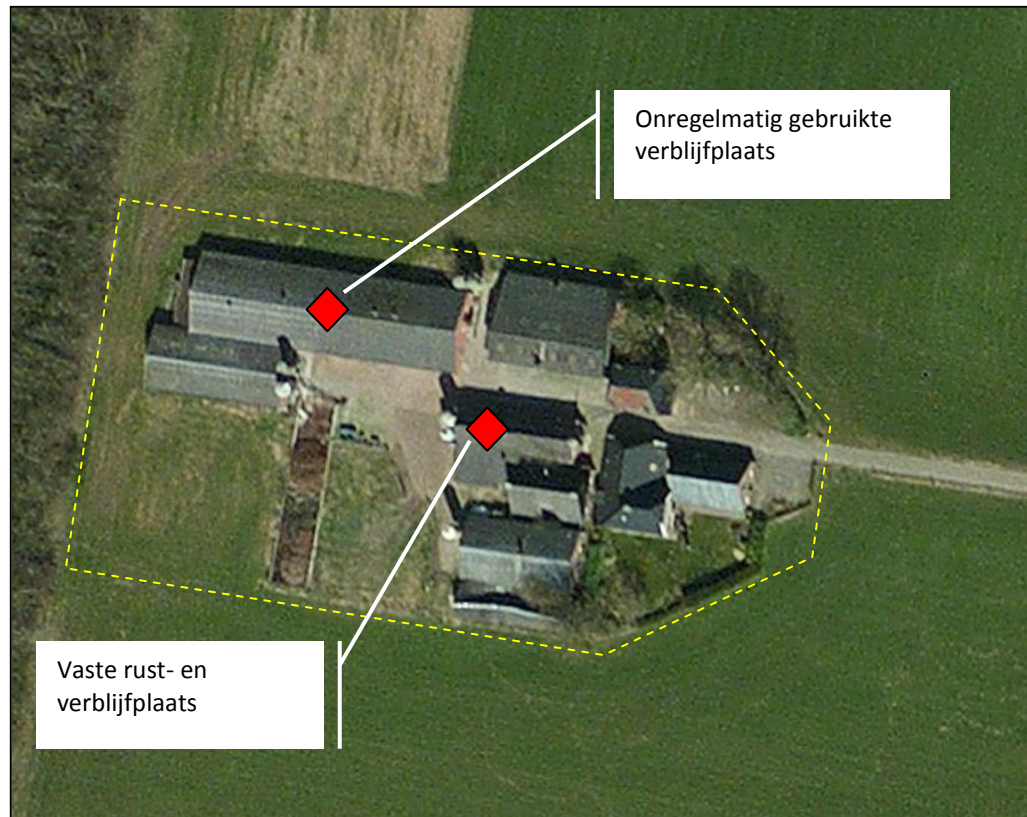
In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Een vervolgtraject in het kader van de Flora- en faunawet is voor deze soortgroep dan ook niet aan de orde.

Steenmarter

Op het erf is wel een vaste verblijfplaats van de middelhoog beschermde Steenmarter (Ff-wet tabel 2) vastgesteld. Steenmarters zijn zeer flexibel en maken gebruik van een netwerk van vele verblijfplaatsen binnen een groot territorium. In de omliggende omgeving is veel aanbod aan vervangende verblijfplaatsen (bebouwde kom Dalfsen, boerderijen in het landelijk gebied), zodat door de plannen zodoende geen onmisbare verblijfplaats verloren gaat. Er zal dan ook voldoende alternatief leef- en foerageergebied voor Steenmarter binnen het territorium aanwezig blijven na sloop van de bebouwing en bij latere inrichting van het plangebied. De functionaliteit van de voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van Steenmarter komt niet in het geding.

Wel dient de sloop van bebouwing, conform de gedragscode Flora- en faunawet van de gemeenten Dalfsen, Staphorst en Zwartewaterland, plaats te vinden in de periode juli tot half maart (buiten de kwetsbare voortplantingsperiode). Zo wordt voorkomen dat jongen worden gedood tijdens de werkzaamheden. Daarnaast wordt aanbevolen om voldoende vluchtwegen voor Steenmarter te bieden en de dieren voorafgaande aan de sloop te verjagen middels het afspelen van luide muziek. Door deze maatregelen op deze wijze uit te voeren, is het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet aan de orde.

*Bijlage: Locaties verblijfplaatsen
Steenmarter (Ff-wet tabel 2)*

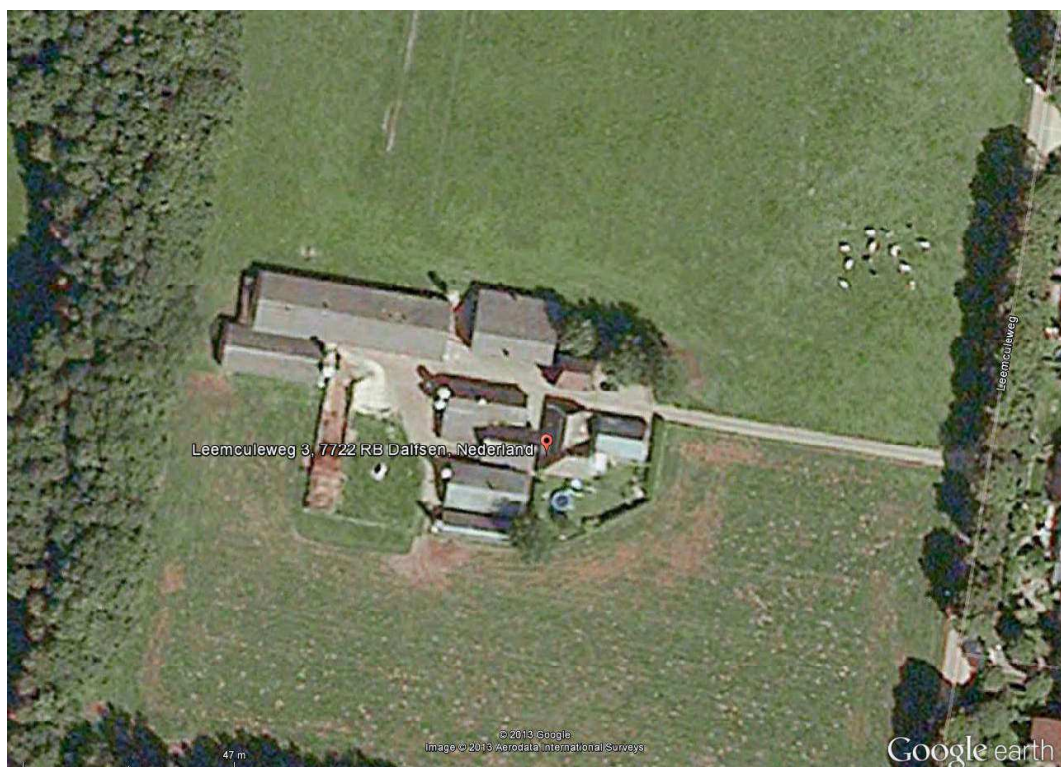


Bijlage 7 Bodemonderzoek

Mevrouw M. Vetker

Verkennend bodemonderzoek op de locatie
aan Leemculeweg 3 te Dalfsen

projectnummer: 130626/mh/am
datum: oktober 2013



Opdrachtgever:

Mevrouw M. Vetker
Leemculeweg 3
7722 RB DALFSEN

Hunneman Milieu-Advies Raalte BV

Postbus 253, 8100 AG RAALTE
Tel: 0572-360998
Fax: 0572-351574
E-mail: info@hunneman-milieu.nl



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	1
2	VOORONDERZOEK	2
2.1	ACHTERGRONDINFORMATIE	2
2.2	BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE	2
2.3	ONDERZOEKSSTRATEGIE	3
3	VELD- EN CHEMISCH ONDERZOEK.....	4
3.1	VELDONDERZOEK	4
3.2	CHEMISCH ONDERZOEK	4
3.3	TOETSINGSCRITERIA EN ANALYSERESULTATEN.....	5
4	INTERPRETATIE ONDERZOEKSRESULTATEN	8
4.1	VASTE BODEM EN GRONDWATER.....	8
4.2	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	8

BIJLAGEN:

- 1 Topografisch en kadastraal overzicht
- 2 Boorbeschrijvingen
- 3 Analyserapporten vaste bodem en grondwater
- 4 Toetsingskader
- 5 Historische informatie

TEKENING:

- 1-1: Situatie met boringen en peilbuizen

1 INLEIDING

In opdracht van mevrouw M. Vetker is in september 2013, door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Leemculeweg 3 te Dalfsen. Voor een topografisch en kadastraal overzicht van de locatie en de omgeving verwijzen wij naar bijlage 1.

Het onderzoek is uitgevoerd naar **aanleiding** van de voorgenomen verkoop van de locatie.

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

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

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

Het rapport is als volgt ingedeeld:

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

2 VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN-5725 strategie “standaard”. De in dit hoofdstuk beschreven gegevens zijn verkregen uit de volgende bronnen:

- locatiebezoek;
- informatie opdrachtgever;
- relevante tekeningen;
- informatie Gemeente Dalfsen (d.d. 10-9-2013);
- informatie Bodemloket;
- informatie Bodematlas Provincie Overijssel;
- informatie watwaswaar.nl;
- grondwaterkaart van Nederland.

De relevante gegevens uit het vooronderzoek zijn opgenomen in hoofdstuk 2 en bijlage 5.

2.1 *Achtergrondinformatie*

De onderzoekslocatie is gesitueerd aan de Leemculeweg 3 te Dalfsen en staat kadastraal bekend als: *Gemeente Dalfsen, sectie N, nummer 969 en 970 (ged.)*. De locatie heeft een oppervlakte van circa 5.500 m². Op de locatie is een agrarisch bedrijf gevestigd. Op de locatie zijn een woning en meerdere stallen/schuren gesitueerd. Het maaiveld rondom de bebouwing is verhard met klinkers en beton. het overige maaiveld is in gebruik als tuin en weiland. Voor de inrichting van het terrein verwijzen wij naar tekening 1-1.

Uit informatie van de Gemeente Dalfsen blijkt dat voor zover bekend op en nabij de onderzoekslocatie geen activiteiten en/of calamiteiten hebben plaatsgevonden die de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater nadelig kunnen hebben beïnvloed.

2.2 *Bodemopbouw en geohydrologie*

Regionale bodemopbouw

Voor de bodemgegevens en de geohydrologische informatie is gebruik gemaakt van de grondwaterkaart van Nederland (het rapport 27 oost, 28 west (TNO-DGV, 1985)). De regionale bodemopbouw is weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: *schematische voorstelling van de regionale bodemopbouw*

pakket	diepte (m-mv)	samenstelling	parameters
1 ^e WVP (form. van Twente en Kreftenheye)	0 - 20	matig fijn tot matig grof zand	kD-waarde 1500 m ² /d
scheidende laag (form. van Drenthe)	20 - 40	klei	1200 d(?)
2 ^e WVP (form. van Urk, Enschede, Harderwijk)	40 - 155	fijn tot matig grof zand, grind	kD-waarde 1000 m ² /d
basis (form. van Breda)	>155	klei	-
Toelichting: WVP: watervoerend pakket		kD-waarde: doorlatendheid of transmissiviteit	

Grondwaterstroming

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

2.3 Onderzoeksstrategie

Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek op niet verdachte locaties (strategie "ONV" uit de NEN 5740). Het uitgevoerde veld- en laboratoriumonderzoek is samengevat in tabel 2.

Tabel 2: *gehanteerde onderzoeksstrategie*

locatie	veldonderzoek			laboratoriumonderzoek	
	boringen tot 0,5 m-mv	waarvan tot 2,0 m-mv	waarvan met peilbuis	vaste bodem	grondwater
Leemculeweg 3 Dalfsen (circa 5.500 m ²)	19	6	2	5 x NEN-grond 5 x org.stof+lutum	2 x NEN-water

De samenstelling van de in tabel 2 genoemde "NEN-pakketten" is samengevat in tabel 3.

Tabel 3: *samenstelling NEN pakketten*

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

3 VELD- EN CHEMISCH ONDERZOEK

3.1 Veldonderzoek

Het veldonderzoek is uitgevoerd in september 2013 door de gecertificeerde medewerkers dhr. R. Roelofs, dhr. R. Velderman en dhr. J. Molenkamp van Hunneman Milieu-Advies Raalte BV. Voor het onderzoek zijn 19 handboringen uitgevoerd (1 t/m 9), waarvan 2 boringen zijn afgewerkt als peilbuis. De maximale boordiepte bedraagt 3,3 m-mv. Voor de situatie van de boringen en de peilbuizen verwijzen wij naar tekening 1-1.

Bodemopbouw

In het veld zijn de fysische bodemeigenschappen per boring en bodemlaag beschreven. De boorbeschrijvingen zijn opgenomen in bijlage 2 en samengevat in tabel 4.

Tabel 4: *samenvatting van het aangetroffen bodemprofiel*

traject (m-mv)	hoofdnaam	toevoeging
0,0 ~ 0,1	klinkers/tuin/gras	
0,1 – 1,0	zand, matig tot zeer fijn	zwak tot matig siltig, <i>lokaal zwak humeus</i>
1,0 – 3,3	zand, matig fijn	zwak siltig
grondwaterstand: circa 1,6 m-mv		

Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens het veldonderzoek is de opgeboorde grond beoordeeld op zintuiglijk waarneembare verontreinigingsindicaties. Hierbij is gebruik gemaakt van de olie/water-test (O/W-test) en is gelet op afwijkende kleur of geur van de bodem. Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem waargenomen. Eventuele bijzonderheden zijn weergegeven in de boorbeschrijvingen (bijlage 2).

Monstername

Voor het chemisch onderzoek zijn uit de boringen, van iedere 0,5 m of onderscheiden bodemlaag, monsters genomen. Het grondwater uit de peilbuizen is circa een week na plaatsing bemonsterd. De zuurgraad (pH) en de elektrische geleidbaarheid (EC) van het grondwater zijn in het veld gemeten. De meetresultaten zijn weergegeven in tabel 6.

3.2 Chemisch onderzoek

Op basis van de gehanteerde onderzoeksstrategie en waarnemingen uit het veld zijn mengmonsters geselecteerd voor analyse. De samenstelling van de mengmonsters is weergegeven in tabel 5.

De analyses zijn uitgevoerd door een door de RvA geaccrediteerd laboratorium. De grond(water)monsters zijn geanalyseerd, conform de richtlijnen van de, op 1 juli 2007 in werking getreden AS3000 regeling. De AS3000 regeling maakt onderdeel uit van de, per 1 oktober 2006 in werking getreden KWALIBO-regeling. De analyserapporten van het laboratorium zijn opgenomen in bijlage 3. De resultaten van de analyses zijn weergegeven in tabel 5 en 6.

3.3 Toetsingscriteria en analysesresultaten

Als bijlage 4 is het toetsingskader voor de vaste bodem en het grondwater opgenomen. Het toetsingskader is afkomstig uit de “Circulaire bodemsanering 2009” (Staatscourant 3 april 2012, nr. 6563).

De vaste bodem wordt getoetst aan de achtergrond- en interventiewaarden. Het grondwater wordt getoetst aan de streef- en interventiewaarden. De toetsingswaarden voor de vaste bodem zijn gerelateerd aan het organische stof- en lutumgehalte van de bodem en worden gehanteerd om de verontreinigingssituatie vast te stellen:

Achtergrondwaarden/Streefwaarden (•)¹

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

Criterium voor nader onderzoek (••)¹

Het criterium $\frac{1}{2}(\text{interventiewaarde} + \text{achtergrondwaarde of streefwaarde})$ of “toetsingswaarde nader onderzoek” is vastgesteld om aan te geven dat een nader onderzoek nodig is. Voor stoffen waarvoor geen achtergrondwaarde of streefwaarde is vastgesteld, dient $\frac{1}{2}(\text{interventiewaarde})$ gehanteerd te worden.

Interventiewaarden (•••)¹

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

¹De symbolen tussen haakjes corresponderen met de “overschrijdingssymbolen” van tabel 5 en 6.

Van een geval van ernstige bodemverontreiniging is sprake indien de verontreiniging is ontstaan voor 1987, waarbij de gemiddelde concentratie van een verontreinigende stof in minimaal 25 m³ grond of 100 m³ grondwater hoger is dan de interventiewaarden. Overschrijding van de interventiewaarden betekent niet automatisch dat de sanering spoedeisend is. Nadat de globale omvang is vastgesteld zal, op basis van de actuele risico's voor de mens, de actuele risico's voor het ecosysteem en de verspreidingsrisico's moeten worden bepaald of sanering spoedeisend of niet spoedeisend is. Indien het geval niet spoedeisend is en geen functiewijziging van het terrein plaatsvindt is er geen reden om tot directe sanering over te gaan.

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

Tabel 5: analysesresultaten vaste bodem

% H* = <2,0 % L* = 3,3	analysesresultaten (mg/kg d.s.)					toetsingswaarden (mg/kg d.s.)			
	monster	MM-01	MM-02	MM-03	MM-04	MM-05	AW-waarde	½ (AW+I)	I-waarde
	boring	1+4+11t/ m13+16	2+5+6+17 t/m19	3+7t/m10 +14+15	1+3+5	2+4+6			
	traject (m-mv)	0,1~0,5	0,0~0,5	0,0-0,5	0,5-2,0	0,5-2,0			
	barium	<20	23	<20	<20	<20	57	166,5	276
	cadmium	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20	0,36	4,03	7,7
	kobalt	<3,0	<3,0	<3,0	<3,0	<3,0	5	33,5	62
	koper	<5,0	21	6,7	<5,0	<5,0	20	58	96
	kwik	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	0,11	12,86	25,6
	lood	<10	20	16	<10	<10	33	189	345
	molybdeen	<1,5	<1,5	<1,5	<1,5	<1,5	2	96	190
	nikkel	<4	<4	<4	<4	<4	13	25,5	38
	zink	<20	69•	31	<20	<20	63	193	323
	PAK (10)-tot.	1,6•	1,9•	2,0•	<1,5	<1,5	1,5	20,8	40
	PCB's	<0,007	<0,007	<0,007	<0,007	<0,007	0,004	0,1	0,2
	min.olie	<35	<35	45•	<35	<35	38	519	1000
Toelichting bij tabel: • : overschrijding van de achtergrondwaarde * : getoetst aan specifieke lutum- en humusgehalten •• : overschrijding van de toetsingswaarde voor nader onderzoek H : organisch stof L : lutum ••• : overschrijding van de interventiewaarde									

Tabel 6: analysesresultaten grondwater

	analysesresultaten (µg/l)		toetsingswaarden (µg/l)		
	1	2	S-waarde	(S+I)	I-waarde
peilbuis					
filter (m-mv)	2,1-3,1	2,3-3,3			
pH	7,2	6,3			
EC (µs/cm)	536	530			
zware metalen					
barium	450••	140•	50	337,5	625
cadmium	<d	0,5•	0,4	3,2	6
kobalt	<d	18	20	60	100
koper	<d	3	15	45	75
kwik	<d	<d	0,05	0,17	0,30
lood	<d	<d	15	45	75
molybdeen	<d	<d	5	152,5	300
nikkel	<d	95•••	15	45	75
zink	23	190•	65	432,5	800
vluchtige aromaten					
benzeen	<d	<d	0,2	15,1	30
tolueen	<d	<d	7	503,5	1000
ethylbenzeen	<d	<d	4	77	150
xylenen (som)	<d	<d	0,2	35,1	70
styreen	<d	<d	6	153	300
naftaleen	<d	<d	0,1	35	70
gechloreerde koolwaterstoffen					
1,1-dichloorethaan	<d	<d	7	453,5	900
1,2-dichloorethaan	<d	<d	7	203,5	400
1,1-dichlooretheen	<d	<d	0,01	5	10
cis 1,2-dichlooretheen	<d	<d	0,01	10	20
trans 1,2-dichlooretheen	<d	<d	0,01	10	20
dichloormethaan	<d	<d	0,01	500	1000
dichloorpropanen	<d	<d	0,8	40,4	80
tetrachlooretheen (per)	<d	<d	0,01	20	40
tetrachloormethaan (tetra)	<d	<d	0,01	5	10
1,1,1-trichloorethaan	<d	<d	0,01	150	300
1,1,2-trichloorethaan	<d	<d	0,01	65	130
trichlooretheen (tri)	<d	<d	24	262	500
trichloormethaan (chloroform)	<d	<d	6	203	400
vinylchloride	<d	<d	0,01	2,5	5
minerale olie	<d	<d	50	325	600
bromoform	<d	<d	#	315	630
Toelichting bij tabel:					
• : overschrijding van de streefwaarde		# : geen toetsingswaarden voor gegeven			
•• : overschrijding van de toetsingswaarde voor nader onderzoek		<d : detectiegrens			
••• : overschrijding interventiewaarde					

4 INTERPRETATIE ONDERZOEKSRESULTATEN

In opdracht van mevrouw M. Vetker is in september 2013, door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Leemculeweg 3 te Dalfsen.

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

4.1 *Vaste bodem en grondwater*

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem waargenomen.

Analytisch zijn in de mengmonsters van de *bovengrond* (MM-01 t/m MM-03) licht verhoogde gehalten aan zink, PAK en/of minerale olie aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, maar blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek.

Analytisch zijn in de mengmonsters van de *ondergrond* (MM-04 en MM-05), van de geanalyseerde parameters, geen verhoogde gehalten aangetoond.

Analytisch is in het *grondwater* uit *peilbuis 1* een matig verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Het aangetoonde gehalte aan barium overschrijdt de tussenwaarde, maar blijft beneden de interventiewaarde.

Analytisch zijn in het *grondwater* uit *peilbuis 2* een sterk verhoogd gehalte aan nikkel en licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium en zink aangetoond. Het sterk verhoogde gehalte aan nikkel overschrijdt de interventiewaarde. De overig aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek.

4.2 *Conclusies en aanbevelingen*

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem waargenomen.

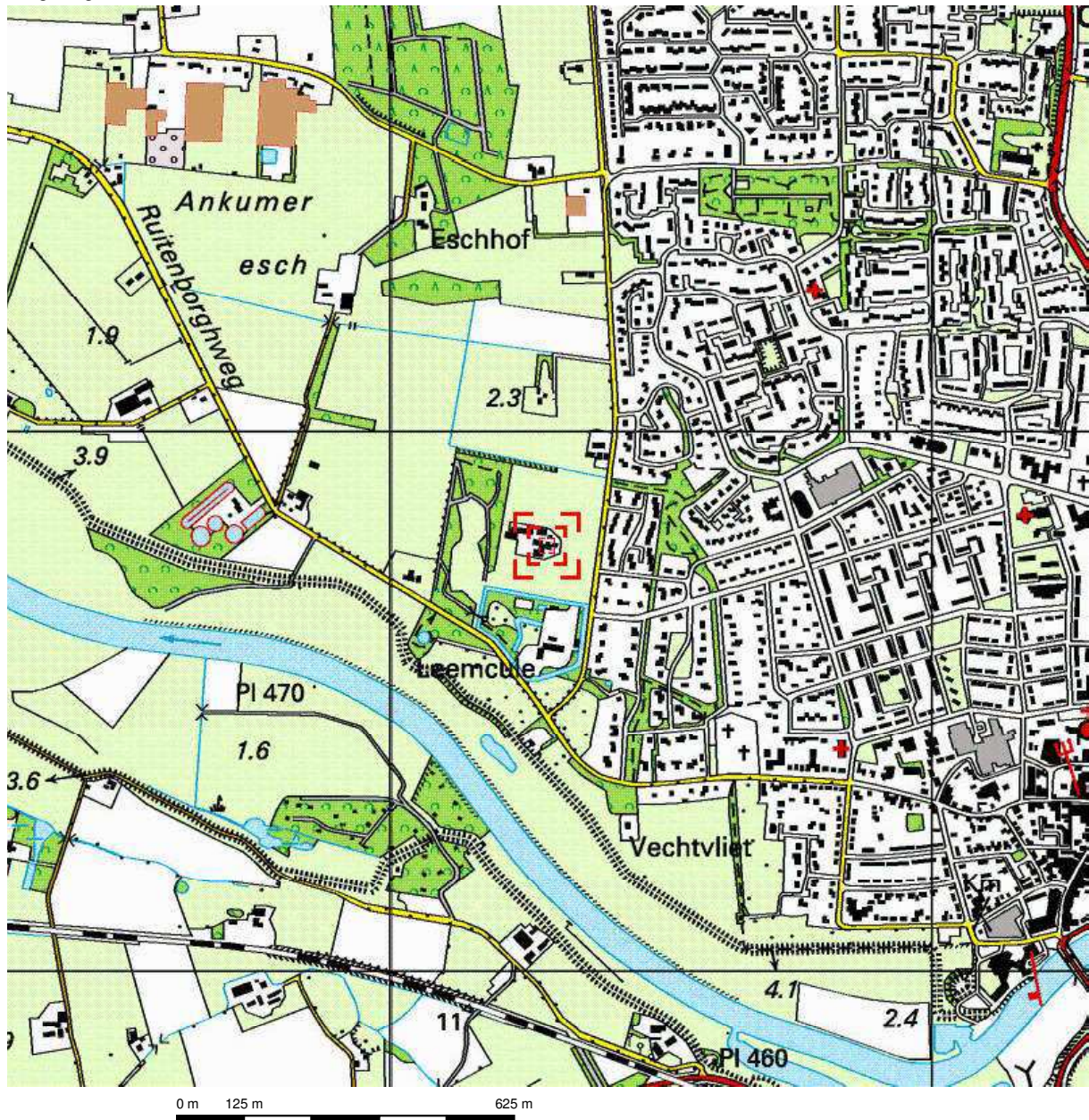
In de vaste bodem zijn licht verhoogde gehalten aan zink, PAK en/of minerale olie aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. In het grondwater zijn licht tot lokaal sterk verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Het matig verhoogde gehalte aan barium in peilbuis 1 overschrijdt de tussenwaarde. Het sterk verhoogde gehalte aan nikkel in peilbuis 2 overschrijdt de interventiewaarde. De overig aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Uit informatie van de Gemeente Dalfsen (dhr. T. Mosterman) blijkt dat barium en nikkel vaker verhoogd voorkomen binnen de Gemeente Dalfsen en betreffen derhalve naar verwachting van nature verhoogde achtergrondwaarden. Derhalve bestaat er geen noodzaak tot nader onderzoek.

Op basis van bovenstaande bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen verkoop van de locatie. Wij adviseren om ter hoogte van peilbuis 2, geen grondwater op te pompen voor consumptieve doeleinden.

BIJLAGE 1

Topografisch en kadastraal overzicht



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

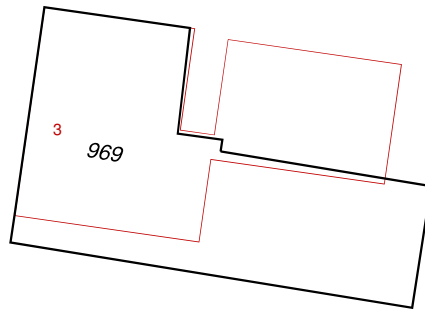
Hier bevindt zich Kadastraal object DALFSEN N 969
Leemculeweg 3, 7722 RB DALFSEN

© 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>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp 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 laadperron tram a metro bovengronds b metrostation</p> <p>hydrografie</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b brug c vonder d koedam a grondduiker b stuw c duiker d sluis</p> <p>bodemgebruik</p> <p>a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m dras en riet n heg en houtwal</p>	<p>overige symbolen</p> <p>a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine a olijepompinstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c poldergemaal a begraafplaats b boom c paal d opslagtank a kampeerterein b sportcomplex c ziekenhuis schietbaan afrastering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
---	--	---

970



0 m 5 m 25 m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

— Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

DALFSEN
N
969



BIJLAGE 2

Boorbeschrijvingen

Legenda (conform NEN 5104)

grind

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

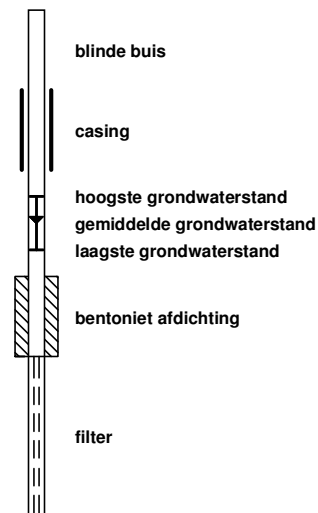
zand

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

veen

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

peilbuis



klei

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

leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

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

geur

- geen geur
- zwakke geur
- matige geur
- sterke geur
- uiterste geur

olie

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

p.i.d.-waarde

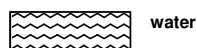
- >0
- >1
- >10
- >100
- >1000
- >10000

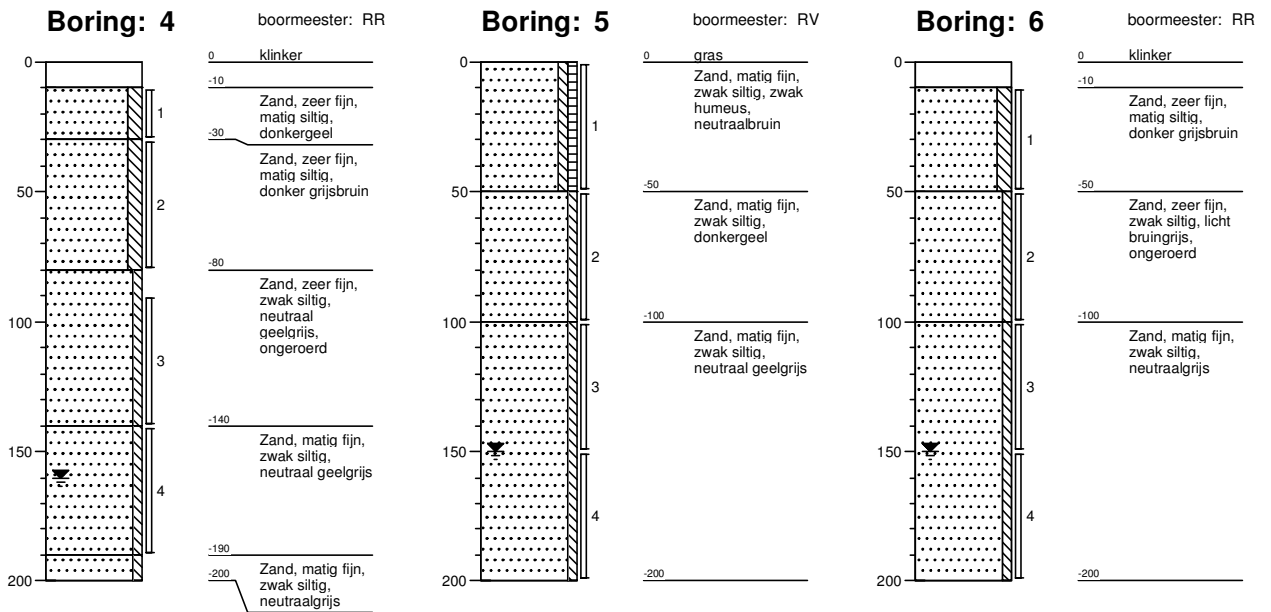
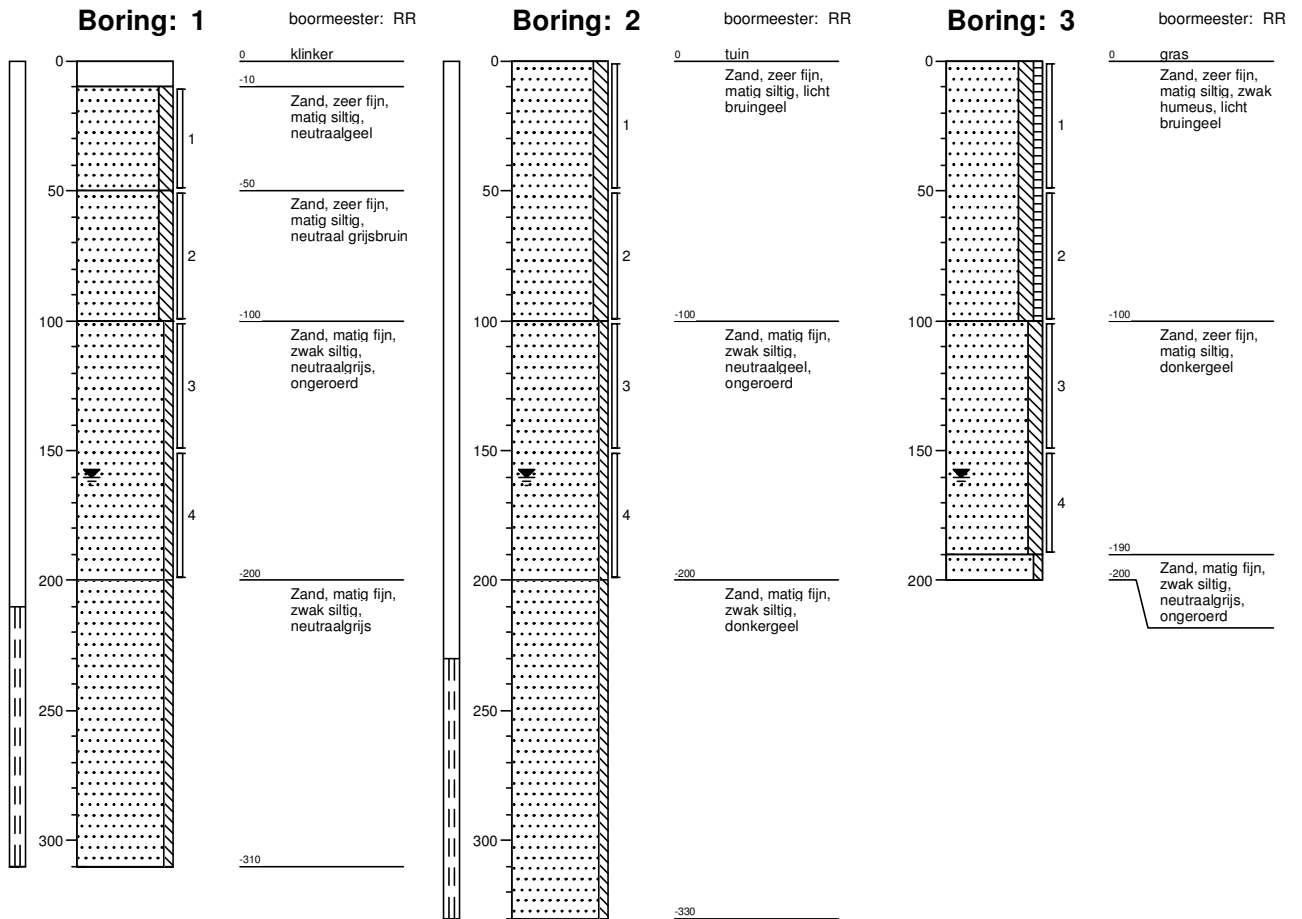
monsters

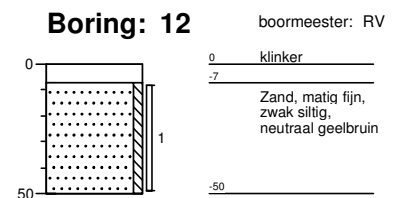
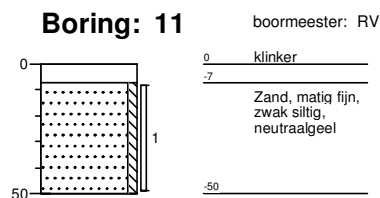
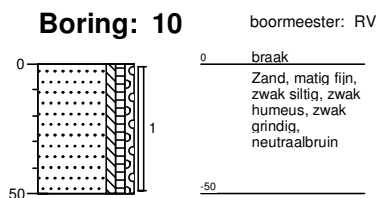
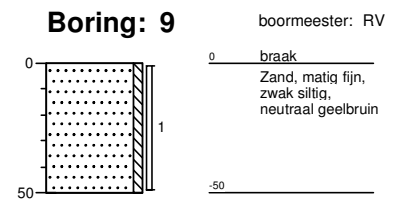
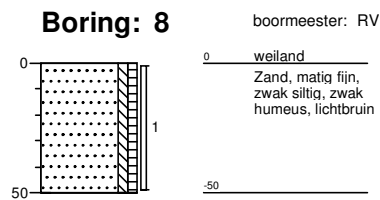
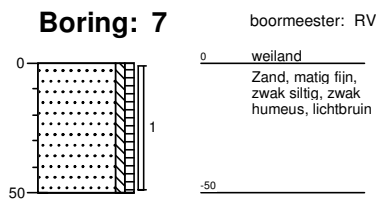
- geroerd monster
- ongeroerd monster
- volumering

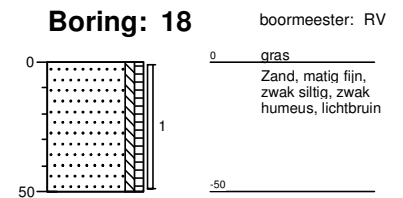
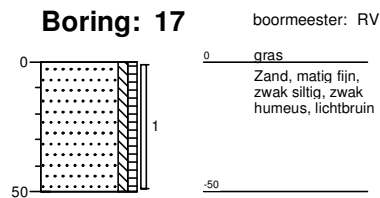
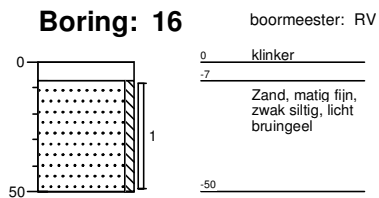
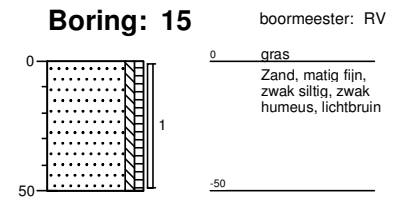
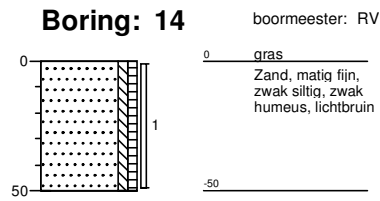
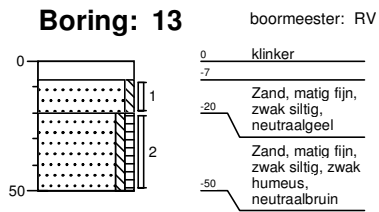
overig

- bijzonder bestanddeel
- Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- grondwaterstand
- Gemiddeld laagste grondwaterstand



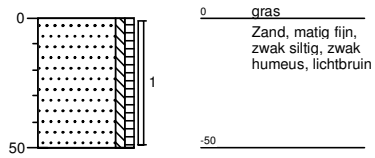






Boring: 19

boormeester: RV



BIJLAGE 3

Analyserapporten vaste bodem en grondwater

Project	130626: NEN Leemculeweg 3 Dalfsen					
Certificaten	464046					
Toetsversie	versie 6.10 - 14					Toetsdatum : 02-10-2013

Monsterreferentie	3837759					
Monsteromschrijving	MM-01: 1-01+4-01+11-01+12-01+13-01+16-01					
Analyse	Eenheid	Analyseresultaat	Toetsresultaat	Achtergrond waarde (AW)	Tussenwaarde (1/2(AW+I))	Interventie waarde (I)

Organische stof	%	1				
Lutum	% (m/m ds)	1,4				

Metalen ICP-AES

barium (Ba)	mg/kg ds	<20	-	49	143	237
cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	-	0,35	3,95	7,55
kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	-	4,3	29,2	54
koper (Cu)	mg/kg ds	<5.0	-	19,3	55,6	91,8
kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	<0.05	-	0,1	12,58	25,06
lood (Pb)	mg/kg ds	<10	-	32	184	337
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	-	1,5	95,8	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4	-	12	23	34
zink (Zn)	mg/kg ds	<20	-	59	181	303

Minerale olie

minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	<35	-	38	519	1000
-----------------------------------	----------	-----	---	----	-----	------

Sommaties

som PAK (10)	mg/kg ds	1.6	1,1 AW	1,5	20,8	40
--------------	----------	-----	--------	-----	------	----

Sommaties

som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	-	0,004	0,102	0,2
--------------	----------	-------	---	-------	-------	-----

Monsterreferentie	3837760					
Monsteromschrijving	MM-02: 2-01+5-01+6-01+17-01+18-01+19-01					
Analyse	Eenheid	Analyseresultaat	Toetsresultaat	Achtergrond waarde (AW)	Tussenwaarde (1/2(AW+I))	Interventie waarde (I)

Organische stof	%	2,4				
Lutum	% (m/m ds)	4,4				

Metalen ICP-AES

barium (Ba)	mg/kg ds	23	-	64	186	309
cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	-	0,37	4,17	7,97
kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	-	5,4	36,8	68,2
koper (Cu)	mg/kg ds	21	-	21	61	101
kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	<0.05	-	0,11	13,11	26,11
lood (Pb)	mg/kg ds	20	-	33	194	354
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	-	1,5	95,8	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4	-	14	28	41
zink (Zn)	mg/kg ds	69	1 AW	67	205	344

Minerale olie

minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	<35	-	46	623	1200
-----------------------------------	----------	-----	---	----	-----	------

Sommaties

som PAK (10)	mg/kg ds	1.9	1,3 AW	1,5	20,8	40
--------------	----------	-----	--------	-----	------	----

Sommaties

som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	-	0,005	0,122	0,24
--------------	----------	-------	---	-------	-------	------

Monsterreferentie	3837761					
Monsteromschrijving	MM-03: 3-01+7-01+8-01+9-01+10-01+14-01+15-01					
Analyse	Eenheid	Analyseresultaat	Toetsresultaat	Achtergrond waarde (AW)	Tussenwaarde (1/2(AW+I))	Interventie waarde (I)

Organische stof	%	1,9				
Lutum	% (m/m ds)	3,3				

Metalen ICP-AES

barium (Ba)	mg/kg ds	<20	-	57	166	276
cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	-	0,36	4,03	7,7
kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	-	4,9	33,3	61,7
koper (Cu)	mg/kg ds	6.7	-	20,2	58,1	96
kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	<0.05	-	0,11	12,85	25,58
lood (Pb)	mg/kg ds	16	-	33	189	345
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	-	1,5	95,8	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4	-	13	26	38
zink (Zn)	mg/kg ds	31	-	63	193	323

<i>Minerale olie</i>							
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	45	1,2 AW	38	519	1000	
<i>Sommaties</i>							
som PAK (10)	mg/kg ds	2.0	1,3 AW	1,5	20,8	40	
<i>Sommaties</i>							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	-	0,004	0,102	0,2	

Monsterreferentie	3837762						
Monsteromschrijving	MM-04: 1-02+1-03+1-04+3-02+3-03+3-04+5-02+5-03+5-04						
Analyse	Eenheid	Analyseresultaat	Toetsresultaat	Achtergrond waarde (AW)	Tussenwaarde (1/2(AW+I))	Interventie waarde (I)	

Organische stof	%	0,6				
Lutum	% (m/m ds)	1,9				

Metalen ICP-AES

barium (Ba)	mg/kg ds	<20	-	49	143	237
cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	-	0,35	3,95	7,55
kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	-	4,3	29,2	54
koper (Cu)	mg/kg ds	<5.0	-	19,3	55,6	91,8
kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	<0.05	-	0,1	12,58	25,06
lood (Pb)	mg/kg ds	<10	-	32	184	337
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	-	1,5	95,8	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4	-	12	23	34
zink (Zn)	mg/kg ds	<20	-	59	181	303

<i>Minerale olie</i>							
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	<35	-	38	519	1000	
<i>Sommaties</i>							
som PAK (10)	mg/kg ds	0.35	-	1,5	20,75	40	
<i>Sommaties</i>							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	-	0,004	0,102	0,2	

Monsterreferentie	3837763						
Monsteromschrijving	MM-05: 2-02+2-03+2-04+4-02+4-03+4-04+6-02+6-03+6-04						
Analyse	Eenheid	Analyseresultaat	Toetsresultaat	Achtergrond waarde (AW)	Tussenwaarde (1/2(AW+I))	Interventie waarde (I)	

Organische stof	%	0,6				
Lutum	% (m/m ds)	1				

Metalen ICP-AES

barium (Ba)	mg/kg ds	<20	-	49	143	237
cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	-	0,35	3,95	7,55
kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	-	4,3	29,2	54
koper (Cu)	mg/kg ds	<5.0	-	19,3	55,6	91,8
kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	<0.05	-	0,1	12,58	25,06
lood (Pb)	mg/kg ds	<10	-	32	184	337
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	-	1,5	95,8	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4	-	12	23	34
zink (Zn)	mg/kg ds	<20	-	59	181	303

<i>Minerale olie</i>							
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	<35	-	38	519	1000	
<i>Sommaties</i>							
som PAK (10)	mg/kg ds	0.35	-	1,5	20,75	40	
<i>Sommaties</i>							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	-	0,004	0,102	0,2	

Legenda

- <= Achtergrondwaarde (AW) en/of detectiegrens AS3000
- x AW x maal Achtergrondwaarde (AW)
- x T x maal Tussenwaarde (T)
- x I x maal Interventiewaarde (I)

Opmerkingen

Toetsing volgens de vigerende versie 'Regeling bodemkwaliteit' en 'Circulaire bodemsanering 2009', zoals gewijzigd op 3 april 2012

Hunneman Milieu-Advies
T.a.v. de heer A. Mager
Barkstraat 5
8102GV RAALTE

Uw kenmerk : 130626: NEN Leemculeweg 3 Dalfsen
Ons kenmerk : Project 464046
Validatieref. : 464046_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode: ZQFA-QDUX-SREM-MSQV
Bijlage(n) : 3 tabel(len) + 1 oliechromatogram(men) + 1 bijlage(n)

Amsterdam, 27 september 2013

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

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

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Omegam Laboratoria volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Omegam Laboratoria". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Omegam Laboratoria,



drs. R.R. Otten
Directeur

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

postbus 94685
1090 GR Amsterdam

T 020 5976 769
F 020 5976 689

ABN-AMRO bank 462704564
BTW nr. NL8139.67.132.B01

HJE Wenckebachweg 120
1096 AR Amsterdam

klantenservice@omegam.nl
www.omegam.nl

Kvk 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 464046
Project omschrijving : 130626: NEN Leemculeweg 3 Dalfsen
Opdrachtgever : Hunneman Milieu-Advies

Monsterreferenties

3837759 = MM-01: 1-01+4-01+11-01+12-01+13-01+16-01
 3837760 = MM-02: 2-01+5-01+6-01+17-01+18-01+19-01
 3837761 = MM-03: 3-01+7-01+8-01+9-01+10-01+14-01+15-01

Opgegeven bemonsteringsdatum	19/09/2013	19/09/2013	19/09/2013
Ontvangstdatum opdracht	20/09/2013	20/09/2013	20/09/2013
Startdatum	20/09/2013	20/09/2013	20/09/2013
Monstercode	3837759	3837760	3837761
Matrix	Grond	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

S gewicht artefact	g	< 1	< 1	< 1
S NEN5709 (steekmonster)		uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd
S soort artefact		nvt	nvt	nvt
S voorbewerking NEN5709		uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droogrest	%	87,6	86,3	85,2
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	1,0	2,4	1,9
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	1,4	4,4	3,3

Anorganische parameters - metalen

S barium (Ba)	mg/kg ds	< 20	23	< 20
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0,20	< 0,20	< 0,20
S kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3,0	< 3,0	< 3,0
S koper (Cu)	mg/kg ds	< 5,0	21	6,7
S kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	< 0,05
S lood (Pb)	mg/kg ds	< 10	20	16
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1,5	< 1,5	< 1,5
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	< 4	< 4	< 4
S zink (Zn)	mg/kg ds	< 20	69	31

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 35	45
-------------------------------------	----------	------	------	----

Organische parameters - aromatisch
Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	0,08
S fenantreen	mg/kg ds	0,13	0,20	0,26
S anthraceen	mg/kg ds	< 0,05	0,09	< 0,05
S fluoranteen	mg/kg ds	0,26	0,79	0,45
S benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0,18	0,12	0,11
S chryseen	mg/kg ds	0,25	0,31	0,29
S benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0,17	0,11	0,20
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,22	0,10	0,20
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,19	0,08	0,16
S indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0,09	< 0,05	0,17
S som PAK (10)	mg/kg ds	1,6	1,9	2,0

Organische parameters - gehalogeneerd
Polychloorbifenylen:

S PCB -28	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -52	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -101	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -118	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -138	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -153	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -180	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S som PCBs (7)	mg/kg ds	0,005	0,005	0,005

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn op basis van het schema AS 3000 geaccrediteerd.

Opdrachtverificatiecode: ZQFA-QDUX-SREM-MSQV

Ref.: 464046_certificaat_v1

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 464046
 Project omschrijving : 130626: NEN Leemculeweg 3 Dalfsen
 Opdrachtgever : Hunneman Milieu-Advies

Monsterreferenties

3837762 = MM-04: 1-02+1-03+1-04+3-02+3-03+3-04+5-02+5-03+5-04

3837763 = MM-05: 2-02+2-03+2-04+4-02+4-03+4-04+6-02+6-03+6-04

Opgegeven bemonsteringsdatum :	19/09/2013	19/09/2013
Ontvangstdatum opdracht :	20/09/2013	20/09/2013
Startdatum :	20/09/2013	20/09/2013
Monstercode :	3837762	3837763
Matrix :	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

S gewicht artefact	g	< 1	< 1
S NEN5709 (steekmonster)		uitgevoerd	uitgevoerd
S soort artefact		nvt	nvt
S voorbewerking NEN5709		uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droogrest	%	85,8	84,0
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	0,6	0,6
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	1,9	1,0

Anorganische parameters - metalen

S barium (Ba)	mg/kg ds	< 20	< 20
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0,20	< 0,20
S kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3,0	< 3,0
S koper (Cu)	mg/kg ds	< 5,0	< 5,0
S kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S lood (Pb)	mg/kg ds	< 10	< 10
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1,5	< 1,5
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	< 4	< 4
S zink (Zn)	mg/kg ds	< 20	< 20

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 35
-------------------------------------	----------	------	------

Organische parameters - aromatisch
Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S fenantreen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S anthraceen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S fluoranteen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S benzo(a)antracene	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S chryseen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S som PAK (10)	mg/kg ds	0,35	0,35

Organische parameters - gehalogeneerd
Polychloorbifenylen:

S PCB -28	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -52	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -101	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -118	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -138	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -153	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -180	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S som PCBs (7)	mg/kg ds	0,005	0,005

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn op basis van het schema AS 3000 geaccrediteerd.

Opdrachtverificatiecode: ZQFA-QDUX-SREM-MSQV

Ref.: 464046_certificaat_v1

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 464046
Project omschrijving : 130626: NEN Leemculeweg 3 Dalfsen
Opdrachtgever : Hunneman Milieu-Advies

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe₂O₃)

Het organische stofgehalte is gecorrigeerd voor het in het analysecertificaat gerapporteerde lutumgehalte. Indien het lutumgehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutumgehalte van 5,4% (gemiddeld lutumgehalte Nederlandse bodem, AS3010/AS3210, prestatieblad organische stofgehalte in grond/waterbodem). Indien het vrij ijzergehalte is bepaald en groter is dan 5 % m/m, is bij de berekening van het organische stof gecorrigeerd voor dat gehalte aan vrij ijzer.

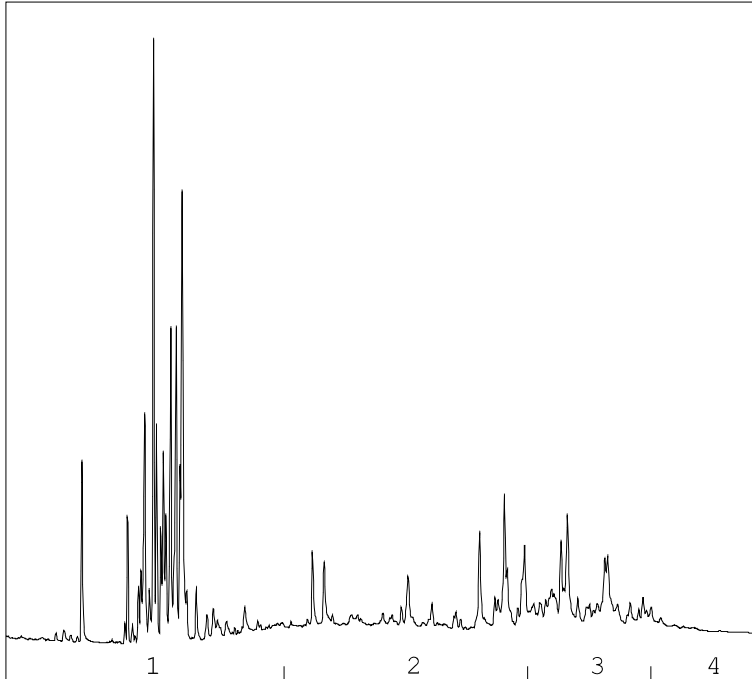
Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3837761
Project omschrijving : 130626: NEN Leemculeweg 3 Dalfsen
Uw referentie : MM-03: 3-01+7-01+8-01+9-01+10-01+14-01+15-01
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



oliefractieverdeling

OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie > C10 - C19	39 %
2) fractie C19 - C29	32 %
3) fractie C29 - C35	23 %
4) fractie C35 -< C40	6 %

minerale olie gehalte: 45 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Vorbewerking grond : Extractie gebaseerd op NEN 6978, incl. florisil clean-up.
Vorbewerking AP04 : Extractie conform NEN 6978, incl. florisil clean-up.
Vorbewerking water : Extractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 464046
Project omschrijving : 130626: NEN Leemculeweg 3 Dalfsen
Opdrachtgever : Hunneman Milieu-Advies

Analysemethoden in Grond (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Omeгам Laboratoria BV.

Samplemate	: Conform AS3000 en NEN 5709
Droogrest	: Conform AS3010 prestatieblad 2
Organische stof (gec. voor lutum)	: Conform AS3010 prestatieblad 3
Lutumgehalte (pipetmethode)	: Conform AS3010 prestatieblad 4; gelijkwaardig aan NEN 5753
Barium (Ba)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966
Cadmium (Cd)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966
Kobalt (Co)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966
Koper (Cu)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966
Kwik (Hg)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN-ISO 16772
Lood (Pb)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966
Molybdeen (Mo)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966
Nikkel (Ni)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966
Zink (Zn)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966
Minerale olie (florisil clean-up)	: Conform AS3010 prestatieblad 7
PAKs	: Conform AS3010 prestatieblad 6
PCBs	: Conform AS3010 prestatieblad 8

Project	130626: NEN Leemculeweg 3 Dalfsen
Certificaten	465081
Toetsversie	versie 6.10 - 14
	Toetsdatum : 03-10-2013

Monsterreferentie	Eenheid	4035494		4035495		Analyse resultaat	Toets resultaat
		Analyse resultaat	Toets resultaat	Analyse resultaat	Toets resultaat		
<i>Metalen ICP-MS (opgelost)</i>							
barium (Ba)	µg/l	450	1,3 T	140	2,8 SW		
cadmium (Cd)	µg/l	<0.2	-	0.5	1,2 SW		
kobalt (Co)	µg/l	<2	-	18	-		
koper (Cu)	µg/l	<2	-	3	-		
kwik (Hg) FIAS/Fims	µg/l	<0.05	-	<0.05	-		
lood (Pb)	µg/l	<2	-	<2	-		
molybdeen (Mo)	µg/l	<2	-	<2	-		
nikkel (Ni)	µg/l	<3	-	95	1,3 I		
zink (Zn)	µg/l	23	-	190	2,9 SW		
<i>Minerale olie</i>							
minerale olie (florisil clean-up)	µg/l	<50	-	<50	-		
<i>Vluchtige aromaten</i>							
styreen	µg/l	<0.2	-	<0.2	-		
benzeen	µg/l	<0.2	-	<0.2	-		
tolueen	µg/l	<0.2	-	<0.2	-		
ethylbenzeen	µg/l	<0.2	-	<0.2	-		
naftaleen	µg/l	<0.05	-	<0.05	-		
<i>Sommaties aromaten</i>							
som xylenen	µg/l	0.2	-	0.2	-		
<i>Vluchtige chlooralifaten</i>							
dichloormethaan	µg/l	<0.2	-	<0.2	-		
1,1-dichloorethaan	µg/l	<0.2	-	<0.2	-		
1,2-dichloorethaan	µg/l	<0.2	-	<0.2	-		
1,1-dichlooretheen	µg/l	<0.1	-	<0.1	-		
trichloormethaan	µg/l	<0.2	-	<0.2	-		
tetrachloormethaan	µg/l	<0.1	-	<0.1	-		
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	<0.1	-	<0.1	-		
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	<0.1	-	<0.1	-		
trichlooretheen	µg/l	<0.2	-	<0.2	-		
tetrachlooretheen	µg/l	<0.1	-	<0.1	-		
vinylchloride	µg/l	<0.2	-	<0.2	-		
<i>Sommaties</i>							
som C+T dichlooretheen	µg/l	0.1	-	0.1	-		
som dichloorpropanen	µg/l	0.4	-	0.4	-		
<i>Vluchtige gehalogeneerde alifaten - divers</i>							
tribroommethaan	µg/l	<0.2	-	<0.2	-		
Monsterreferentie	Monsteromschrijving						
4035494	pb 1: .						
4035495	pb 2: .						

Legenda

-	<= Streefwaarde (SW) en/of detectiegrens AS3000
x SW	x maal Streefwaarde (SW) en/of detectiegrens AS3000
x T	x maal Tussenwaarde (T)
x I	x maal Interventiewaarde (I)

Opmerkingen

Toetsing volgens 'Circulaire bodemsanering 2009', zoals gewijzigd op 3 april 2012

Toetswaarden	Streefwaarde (SW)	Tussenwaarde (1/2(SW+I))	Interventie waarde (I)
<i>Metalen ICP-MS (opgelost)</i>			
barium (Ba)	50	338	625
cadmium (Cd)	0,4	3,2	6
kobalt (Co)	20	60	100
koper (Cu)	15	45	75
kwik (Hg) FIAS/Fims	0,05	0,18	0,3
lood (Pb)	15	45	75
molybdeen (Mo)	5	152	300
nikkel (Ni)	15	45	75
zink (Zn)	65	432	800
<i>Minerale olie</i>			
minerale olie (florisil clean-up)	50	325	600
<i>Vluchtige aromaten</i>			
benzeen	0,2	15,1	30
ethylbenzeen	4	77	150
naftaleen	0,01	35,01	70
styreen	6	153	300
tolueen	7	503,5	1000
<i>Sommaties aromaten</i>			
som xylenen	0,2	35,1	70
<i>Vluchtige chlooralifaten</i>			
1,1,1-trichloorethaan	0,01	150	300
1,1,2-trichloorethaan	0,01	65	130
1,1-dichloorethaan	7	453,5	900
1,1-dichlooretheen	0,01	5	10
1,2-dichloorethaan	7	203,5	400
dichloormethaan	0,01	500	1000
tetrachlooretheen	0,01	20	40
tetrachloormethaan	0,01	5	10
trichlooretheen	24	262	500
trichloormethaan	6	203	400
vinylchloride	0,01	2,5	5
<i>Sommaties</i>			
som C+T dichlooretheen	0,01	10	20
som dichloorpropanen	0,8	40,4	80
<i>Vluchtige gehalogeneerde alifaten - divers</i>			
tribroommethaan	-	-	630

Hunneman Milieu-Advies
T.a.v. de heer A. Mager
Barkstraat 5
8102GV RAALTE

Uw kenmerk : 130626: NEN Leemculeweg 3 Dalfsen
Ons kenmerk : Project 465081
Validatieref. : 465081_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode: LYSA-IQPP-UQOT-FWKA
Bijlage(n) : 2 tabel(len) + 1 bijlage(n)

Amsterdam, 3 oktober 2013

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

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

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Omegam Laboratoria volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Omegam Laboratoria". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Omegam Laboratoria,



drs. R.R. Otten
Directeur

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

postbus 94685
1090 GR Amsterdam

T 020 5976 769
F 020 5976 689

ABN-AMRO bank 462704564
BTW nr. NL8139.67.132.B01

HJE Wenckebachweg 120
1096 AR Amsterdam

klantenservice@omegam.nl
www.omegam.nl

Kvk 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 465081
 Project omschrijving : 130626: NEN Leemculeweg 3 Dalfsen
 Opdrachtgever : Hunneman Milieu-Advies

Monsterreferenties

4035494 = pb 1: .
 4035495 = pb 2: .

Opgegeven bemonsteringsdatum	: 30/09/2013	30/09/2013
Ontvangstdatum opdracht	: 30/09/2013	30/09/2013
Startdatum	: 30/09/2013	30/09/2013
Monstercode	: 4035494	4035495
Matrix	: Grondwater	Grondwater

Anorganische parameters - metalen
Metalen ICP-MS (opgelost):

S barium (Ba)	µg/l	450	140
S cadmium (Cd)	µg/l	< 0,2	0,5
S kobalt (Co)	µg/l	< 2	18
S koper (Cu)	µg/l	< 2	3
S kwik (Hg) FIAS/Fims	µg/l	< 0,05	< 0,05
S lood (Pb)	µg/l	< 2	< 2
S molybdeen (Mo)	µg/l	< 2	< 2
S nikkel (Ni)	µg/l	< 3	95
S zink (Zn)	µg/l	23	190

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	µg/l	< 50	< 50
-------------------------------------	------	------	------

Organische parameters - aromatisch
Vluchtige aromaten:

S styreen	µg/l	< 0,2	< 0,2
S benzeen	µg/l	< 0,2	< 0,2
S toluen	µg/l	< 0,2	< 0,2
S ethylbenzeen	µg/l	< 0,2	< 0,2
S xyleen (ortho)	µg/l	< 0,1	< 0,1
S xyleen (som m+p)	µg/l	< 0,2	< 0,2
S naftaleen	µg/l	< 0,05	< 0,05
S som xylenen	µg/l	0,2	0,2

Organische parameters - gehalogeneerd
Vluchtige chlooralifaten:

S dichloormethaan	µg/l	< 0,2	< 0,2
S 1,1-dichloorethaan	µg/l	< 0,2	< 0,2
S 1,2-dichloorethaan	µg/l	< 0,2	< 0,2
S 1,1-dichlooretheen	µg/l	< 0,1	< 0,1
S 1,2-dichlooretheen (trans)	µg/l	< 0,1	< 0,1
S 1,2-dichlooretheen (cis)	µg/l	< 0,1	< 0,1
S 1,1-dichloorpropaan	µg/l	< 0,2	< 0,2
S 1,2-dichloorpropaan	µg/l	< 0,2	< 0,2
S 1,3-dichloorpropaan	µg/l	< 0,2	< 0,2
S trichloormethaan	µg/l	< 0,2	< 0,2
S tetrachloormethaan	µg/l	< 0,1	< 0,1
S 1,1,1-trichloorethaan	µg/l	< 0,1	< 0,1
S 1,1,2-trichloorethaan	µg/l	< 0,1	< 0,1
S trichlooretheen	µg/l	< 0,2	< 0,2
S tetrachlooretheen	µg/l	< 0,1	< 0,1
S vinylchloride	µg/l	< 0,2	< 0,2
S som C+T dichlooretheen	µg/l	0,1	0,1
S som dichloorpropanen	µg/l	0,4	0,4

Vluchtige gehalogeneerde alifaten - divers:

S tribroommethaan	µg/l	< 0,2	< 0,2
-------------------	------	-------	-------

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 465081
Project omschrijving : 130626: NEN Leemculeweg 3 Dalfsen
Opdrachtgever : Hunneman Milieu-Advies

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 465081
Project omschrijving : 130626: NEN Leemculeweg 3 Dalfsen
Opdrachtgever : Hunneman Milieu-Advies

Analysemethoden in Grondwater (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Omeгам Laboratoria BV.

Barium (Ba)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; gelijkwaardig aan NEN-EN 1483
Lood (Pb)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie (florisil clean-up)	: Conform AS3110 prestatieblad 5
Aromaten (BTEXXN)	: Conform AS3130 prestatieblad 1
Styreen	: Conform AS3130 prestatieblad 1
Chlooralifaten	: Conform AS3130 prestatieblad 1
Vinylchloride	: Conform AS3130 prestatieblad 1

BIJLAGE 4

Toetsingskader

Toetsingskader vaste bodem en grondwater

Circulaire bodemsanering 2009: Streefwaarden grondwater, Interventiewaarden bodemsanering, Indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging, bodemtypecorrectie en meetvoorschriften.

Bron: Het toetsingskader is afkomstig uit de “Circulaire bodemsanering 2009” (staatscourant 3 april 2012, nr. 6563).

In deze bijlage zijn in tabel 1 streefwaarden grondwater en interventiewaarden voor zowel grond als grondwater opgenomen. In tabel 2 zijn indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging (INEV's) en indien beschikbaar streefwaarden voor grondwater opgenomen. Voorafgaande aan deze tabel is een toelichting op de INEV's opgenomen. Deze bijlage eindigt met de formules voor bodemtypecorrectie en instructies voor de toepassing.

A: Streefwaarden grondwater en interventiewaarden bodemsanering

Streefwaarden grondwater geven aan wat het ijkpunt is voor de milieukwaliteit op de lange termijn, uitgaande van Verwaarloosbare Risico's voor het ecosysteem. De getallen voor de streefwaarde grondwater zijn één op één overgenomen uit de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (2000). De streefwaarden zijn afgeleid binnen het project Integrale Normstelling Stoffen (INS) en zijn in december 1997 gepubliceerd (Ministerie van VROM, Integrale Normstelling Stoffen, Milieukwaliteitsnormen bodem, water, lucht, 1997). Met enkele uitzonderingen zijn de INS-streefwaarden overgenomen. De INS-streefwaarden zijn zoveel mogelijk risico-onderbouwd en gelden voor individuele stoffen. Voor metalen wordt er onderscheid gemaakt tussen diep en ondiep grondwater. Reden hiervoor is het verschil in achtergrondconcentraties tussen diep en ondiep grondwater. Als grens tussen diep en ondiep grondwater wordt een arbitraire grens van 10 m gebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze grens indicatief is. Indien informatie voorhanden is dat een andere grens aannemelijk is voor de te beoordelen locatie, dan kan een andere grens genomen worden. Hierbij valt te denken aan informatie over de grens tussen het freatische grondwater en het eerste watervoerend pakket.

Voor ondiep grondwater (< 10 m) zijn de MILBOWA-waarden als streefwaarden overgenomen. Deze zijn gebaseerd op achtergrondconcentraties en gelden hierbij als handreiking.

Voor diep grondwater (> 10 m) worden de in INS voorgestelde streefwaarden overgenomen. Dit betekent dat de streefwaarde bestaat uit de van nature aanwezige achtergrondconcentratie (AC) plus de Verwaarloosbare Toevoeging. Hierbij worden de in INS opgenomen achtergrondconcentraties als handreiking gegeven.

In beide gevallen geldt dat de gegeven achtergrondconcentratie als handreiking moet worden gezien. Indien informatie voorhanden is over de lokale achtergrondconcentratie dan kan deze in combinatie met de Verwaarloosbare Toevoeging als streefwaarde worden gebruikt. Meer informatie over achtergrondconcentraties van metalen in verschillende gebieden in Nederland is te vinden in RIVM-rapport nummer 711701017.

De interventiewaarden bodemsanering geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor de mens, dier en plant ernstig zijn verminderd of dreigen te worden verminderd. Ze zijn representatief voor het verontreinigingsniveau waarboven sprake is van een geval van ernstige (bodem)verontreiniging. De interventiewaarden grond voor de eerste tranche stoffen zijn geëvalueerd. Er zijn nieuwe voorstellen voor interventiewaarden gedaan die zijn opgenomen in tabel 7.1 van het RIVM-rapport 711701023 (febr 2001). Voor een aantal stoffen van de eerste tranche zijn de nieuw voorgestelde interventiewaarden op basis van beleidsmatige overwegingen aangepast. De normaan-passingen zijn beschreven in het NOBO-rapport: VROM, 2008: NOBO: Normstelling en bodemkwaliteitsbeoordeling. Onderbouwing en beleidsmatige keuzes voor de bodemnormen in 2005, 2006 en 2007. De interventiewaarden grond voor de andere tranches zijn niet geëvalueerd en blijven gelijk aan de interventiewaarden grond zoals opgenomen in de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (2000). De interventiewaarden grond gelden voor droge bodem. Voor bodems of oevers van een oppervlaktewaterlichaam zijn aparte interventiewaarden opgesteld die zijn opgenomen in de Regeling bodemkwaliteit (Staatscourant 20 december 2007, nr. 247). De interventiewaarden grondwater zijn niet herzien en overgenomen uit de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (2000).

Tabel 1: Streefwaarden grondwater en interventiewaarden grond en grondwater

<i>gehalten in grond zijn weergegeven voor standaardbodem (10% organische stof en 25% lutum)</i>					
Stofnaam	Streefwaarde	Landelijke achtergrond concentratie	Streefwaarde	Interventiewaarden	
	ondiep	diep (AC)	diep (incl. AC)		
	(<10 m –mv)	(>10 m –mv)	(>10 m –mv)		
	grondwater ⁷ (µg/l)	grondwater (µg/l)	grondwater ⁷ (µg/l)	grond (mg/kg d.s.)	grondwater (µg/l)
1. Metalen					
Antimoon	-	0,09	0,15	22	20
Arseen	10	7	7,2	76	60
Barium	50	200	200	8	625
Cadmium	0,4	0,6	0,06	13	6
Chroom	1	2,4	2,5	-	30
Chroom III	-	-	-	180	-
Chroom VI	-	-	-	78	-
Kobalt	20	0,6	0,7	190	100
Koper	15	1,3	1,3	190	75
Kwik	0,05	-	0,01	-	0,3
Kwik (anorganisch)	-	-	-	36	-
Kwik (organisch)	-	-	-	4	-
Lood	15	1,6	1,7	530	75
Molybdeen	5	0,7	3,6	190	300
Nikkel	15	2,1	2,1	100	75
Zink	65	24	24	720	800
	Streefwaarde grondwater ⁷ (µg/l)			Interventiewaarden grond grondwater	
2. Overige anorganische stoffen					
Chloride (mg CL/l)	100 mg/l			-	-
Cyanide (vrij)	5			20	1.500
Cyanide (complex)	10			50	1.500
Thiocynaat	-			20	1.500
3. Aromatische verbindingen					
Benzeen	0,2			1,1	30
Ethylbenzeen	4			110	150
Tolueen	7			32	1000
Xylenen (som) ¹	0,2			17	70
Styreen (vinylbenzeen)	6			86	300
Fenol	0,2			14	2000
Creosolen (som) ¹	0,2			13	200
4. PAK's					
Naftaleen	0,01			-	70
Fenantreen	0,003*			-	5
Antraceen	0,0007*			-	5
Fluorantheen	0,003			-	1
Chryseen	0,003*			-	0,2
Benzo(a)antracene	0,0001*			-	0,5
Benzo(a)pyreen	0,0005*			-	0,05
Benzo(k)fluorantheen	0,0004*			-	0,05
Indeno(1,2,3cd)pyreen	0,0004*			-	0,05
Benzo(ghi)peryleen	0,0003			-	0,05
PAK's (totaal) (som 10)	-			40	-
5. Gechloreerde Koolwaterstoffen					
A: (vluchtige) koolwaterstoffen					
Monochlooretheen (Vinylchloride) ²	0,01			0,1	5
Dichloormethaan	0,01			3,9	1.000
1,1-dichloorethaan	7			15	900
1,2-dichloorethaan	7			6,4	400
1,1-dichlooretheen	0,01			0,3	10
1,2-dichlooretheen (som) ¹	0,01			1	20
Dichloorpropanen (som)	0,8			2	80
Trichloormethaan (chloroform)	6			5,6	400
1,1,1-trichloorethaan	0,01			15	300
1,1,2-trichloorethaan	0,01			10	130
Trichlooretheen (Tri)	24			2,5	500
Tetrachloormethaan (Tetra)	0,01			0,7	10
Tetrachlooretheen (Per)	0,01			8,8	40

Tabel 1: Streefwaarden grondwater en interventiewaarden grond en grondwater

	Streefwaarde grondwater ^{1/} (µg/l)	Interventiewaarden	
		grond	grondwater
5. Gechloreerde Koolwaterstoffen (vervolg)			
b. chloorbenzenen⁵			
Monochloorbenzeen	7	15	180
Dichloorbenzenen (som) ¹	3	19	50
Trichloorbenzenen (som) ¹	0,01	11	10
Tetrachloorbenzenen (som) ¹	0,01	2,2	2,5
Pentachloorbenzenen	0,003	6,7	1
Hexachloorbenzeen	0,00009*	2,0	0,5
c. chloorfenolen²			
Monochloorfenolen(som) ¹	0,3	5,4	100
Dichloorfenolen(som) ¹	0,2	22	30
Trichloorfenolen(som) ¹	0,03*	22	10
Tetrachloorfenolen(som) ¹	0,01*	21	10
Pentachloorfenol	0,04*	12	3
d. polychloorbifenylen (PCB's)			
PCB's (som 7) ¹	0,01*	1	0,01
e. Overige gechl. koolwaterstoffen			
Monochlooramininen (som) ¹	-	50	30
Dioxine (som I-TEQ) ¹	-	0,00018	nvt6
Chloornaftaleen (som) ¹	-	23	6
6. Bestrijdingsmiddelen			
a. organochloorbestrijdingsmiddelen			
Chloordaan (som) ¹	0,02 ng/l*	4	0,2
DDT (som) ¹	-	1,7	-
DDE (som) ¹	-	2,3	-
DDD (som) ¹	-	34	-
DDT/DDE/DDD (som) ¹	0,004 ng/l*	-	0,01
Aldrin	0,009 ng/l*	0,32	-
Dieldrin	0,1 ng/l*	-	-
Endrin	0,04 ng/l*	-	-
Drins (som) ¹	-	4	0,1
α-endosulfan	0,2 ng/l*	4	5
α-HCH	33 ng/l	17	-
β-HCH	8 ng/l	1,6	-
γ-HCH (lindaan)	9 ng/l	1,2	-
HCH-verbindingen (som) ¹	0,05	-	1
Heptachloor	0,005 ng/l*	4	0,3
Heptachloorepoxide (som) ¹	0,005 ng/l*	4	3
b. organofosforpesticiden			
c. organotin bestrijdingsmiddelen			
Organotinverbindingen (som) ¹	0,05* – 16 ng/l	2,5	0,7
d. chloorfenoxy-azijnzuur herbiciden			
MCPA	0,02	4	50
e. overige bestrijdingsmiddelen			
Atrazine	29 ng/l	0,71	150
Carbaryl	2 ng/l*	0,45	50
Carbofuran	2 9 ng/l	0,017	100
7. Overige stoffen			
Asbest ³	-	100	-
Cyclohexanon	0,5	150	15.000
Dimethyl ftalaat	-	82	-
Diethyl ftalaat	-	53	-
Di-isobutyl ftalaat	-	17	-
Dibutyl ftalaat	-	36	-
Butyl benzylftalaat	-	48	-
Dihexyl ftalaat	-	220	-
Di(2-ethylhexyl)ftalaat	-	60	-
Ftalaten (som) ¹	0,5	-	5
Minerale olie ⁶	50	5.000	600
Pyridine	0,5	11	30
Tetrahydrofuran	0,5	7	300
Tetrahydrothiofeen	0,5	8,8	5.000
Tribroommethaan (bromoform)	-	75	630

Toelichting voetnoten tabel 1

* Getalswaarde beneden de detectielimiet/bepalingsondergrens of meetmethode ontbreekt.

¹ Voor de samenstelling van de somparameters wordt verwezen naar bijlage N van de Regeling bodemkwaliteit (VROM, 2007). Bij het berekenen van een somwaarde worden voor de individuele componenten de resultaten < vereiste rapportagegrens AS3000 vermenigvuldigd met 0,7. Indien alle individuele waarden als onderdeel van de berekende waarde het resultaat < vereiste rapportagegrens AS3000 hebben, mag de beoordelaar ervan uit gaan dat de kwaliteit van de grond of het grondwater voldoet aan de van toepassing zijnde normwaarde. Indien er voor een of meer individuele componenten een of meer gemeten gehalten (zonder < teken) zijn, dan dient de berekende waarde te worden getoetst aan de van toepassing zijnde normwaarde. Deze regel geldt ook als gemeten gehalten lager zijn dan de vereiste rapportagegrens. Het verkregen toetsingsresultaat, op basis van een berekende somwaarde waarin voor een of meer individuele componenten is gerekend met een waarde van 0,7 maal de rapportagegrens, heeft geen verplichtend karakter. De onderzoeker heeft de vrijheid onderbouwd te concluderen dat het betreffende monster niet in die mate is verontreinigd als het toetsingsresultaat aangeeft. Dit geldt bijvoorbeeld als bij een meting van PAK in het grondwater alleen naftaleen in een licht verhoogde concentratie is aangetoond en de overige PAK een waarde '< vereiste rapportagegrens AS3000' hebben. Voor die overige PAK worden dan relatief hoge gehalten berekend (door de vermenigvuldiging met 0,7), waarvan kan worden onderbouwd dat die gehalten niet in het grondwater aanwezig zullen zijn gezien de immobiliteit van de betreffende stoffen.

² De Interventiewaarde voor grond voor deze stoffen is gelijk of kleiner dan de bepalingsgrens (intralaboratorium reproduceerbaarheid). Indien de stof wordt aangetoond moeten de risico's nader worden onderzocht. Bij het aantreffen van vinylchloride of 1,1-dichlooretheen in grond moet tevens het grondwater worden onderzocht.

³ Gewogen norm (concentratie serpentijn asbest + 10 x concentratie amfibool asbest).

⁴ De definitie van minerale olie wordt beschreven bij de analysenorm. Indien er sprake is van verontreiniging met mengsels (bijvoorbeeld benzine of huisbrandolie) dan dient naast het alkaangehalte ook het gehalte aan aromatische en/of polycyclische aromatische koolwaterstoffen te worden bepaald. Met deze somparameter is om praktische redenen volstaan. Nadere toxicologische en chemische differentiatie wordt bestudeerd.

⁵ Voor grondwater zijn effecten van PAK's, chloorbenzenen en chloorfenolen indirect, als fractie van de individuele interventiewaarde, optelbaar (dat wil zeggen 0,5 x interventiewaarde stof A heeft evenveel effect als 0,5 x interventiewaarde stof B). Dit betekent dat een somformule gebruikt moet worden om te beoordelen of van overschrijding van de interventiewaarde sprake is. Er is sprake van overschrijding van de interventiewaarde voor de som van een groep stoffen indien $\Sigma(C_i/I_i) > 1$, waarbij C_i = gemeten concentratie van een stof uit een betreffende groep en I_i = interventiewaarde voor de betreffende stof uit de betreffende groep.

⁶ Voor grondwater is er een indicatief niveau voor ernstige verontreiniging.

⁷ De Streefwaarden grondwater voor een aantal stoffen zijn lager dan de vereiste rapportagegrens in AS3000. Dit betekent dat deze Streefwaarden strenger zijn dan het niveau waarop betrouwbaar (routinematig) kan worden gemeten. De laboratoria moeten minimaal voldoen aan de vereiste rapportagegrens in AS3000. Het hanteren van een strengere rapportagegrens mag ook, mits de gehanteerde analysemethode voldoet aan AS3000. Bij het beoordelen van het meetresultaat '< rapportagegrens AS3000' mag de beoordelaar ervan uitgaan dat de kwaliteit van het grondwater voldoet aan de Streefwaarde. Indien het laboratorium een gemeten gehalte rapporteert (zonder < teken), moet dit gehalte aan de Streefwaarde worden getoetst, ook als dit gehalte lager is dan de vereiste rapportagegrens AS3000.

⁸ De norm voor barium is tijdelijk ingetrokken. Gebleken is dat de interventiewaarde voor barium lager was dan het gehalte dat van nature in de bodem voorkomt. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 920 mg/kg d.s. Deze voormalige interventiewaarde is op dezelfde manier onderbouwd als de interventiewaarden voor de meeste andere metalen en is voor barium inclusief een natuurlijk achtergrondgehalte van 190 mg/kg d.s.

⁹ Indien het laboratorium een waarde '< dan een verhoogde rapportagegrens' aangeeft (hoger dan de rapportagegrens AS3000), dan dient de betreffende verhoogde rapportagegrens te worden vermenigvuldigd met 0,7. De zo verkregen waarde (of hiermee berekende somwaarde) wordt getoetst aan de van toepassing zijnde normwaarde. Een dergelijke verhoogde rapportagegrens kan optreden bij de analyse van een zeer sterk verontreinigd monster of een monster met afwijkende samenstelling. Het zo verkregen toetsingsresultaat heeft geen verplichtend karakter. De onderzoeker heeft de vrijheid onderbouwd te concluderen dat het betreffende monster niet goed kan worden beoordeeld.

B: Indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging (INEV'S)

Voor de stoffen in tabel 2 zijn indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging opgenomen. Het betreffen stoffen van de tweede, derde en vierde tranche afleiding interventiewaarden. Op basis van twee redenen is een indicatief niveau voor ernstige verontreiniging aangegeven en geen interventiewaarde:

1. er zijn geen gestandaardiseerde meet- en analysevoorschriften beschikbaar of binnenkort te verwachten;
2. de ecotoxicologische onderbouwing van de interventiewaarde is niet aanwezig of minimaal en in het laatste geval lijkt het erop dat de ecotoxicologische effecten kritischer zijn dan de humaan-toxicologische effecten. De ecotoxicologische onderbouwing dient te voldoen aan de volgende criteria:
 - a. er dienen minimaal 4 toxiciteitsgegevens beschikbaar te zijn voor minimaal twee taxonomische groepen;
 - b. voor metalen dienen alle gegevens betrekking te hebben op het compartiment bodem;
 - c. voor organische stoffen mogen maximaal twee gegevens via evenwichtspartitie uit gegevens voor het compartiment water zijn afgeleid;
 - d. er dienen minimaal twee gegevens voor individuele soorten beschikbaar te zijn.

Indien aan een of meerdere van deze criteria niet is voldaan en indien ecotoxicologische effecten kritischer zijn dan humaan-toxicologische effecten, wordt volstaan met het vaststellen van een indicatief niveau voor ernstige verontreiniging. De indicatieve niveaus hebben een grotere mate van onzekerheid dan de interventiewaarden. De status van de indicatieve niveaus is daarom niet gelijk aan de status van de interventiewaarde. Over- of onderschrijding van de indicatieve niveaus heeft derhalve niet direct consequenties voor wat betreft het nemen van een beslissing over de ernst van de verontreiniging door het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag dient daarom naast de indicatieve niveaus ook andere overwegingen te betrekken bij de beslissing of er sprake is van ernstige verontreiniging. Hierbij kan gedacht worden aan:

nagaan of er op basis van andere stoffen sprake is van ernstige verontreiniging en spoed tot saneren. Op verontreinigde locaties komen vaak meerdere stoffen tegelijk voor. Indien voor andere stoffen wel interventiewaarden zijn vastgesteld kan op basis van deze stoffen nagegaan worden of er sprake is van ernstige verontreiniging en spoed tot saneren. In zo'n geval is een risicoschatting voor de stoffen waarvoor slechts een indicatief niveau is aangegeven minder relevant. Indien op basis van andere stoffen geen sprake blijkt te zijn van ernstige verontreiniging en spoed tot saneren, is een risicoschatting voor de stoffen waarvoor slechts een indicatief niveau is aangegeven wel belangrijk;

een ad hoc bepaling van de actuele risico's. Bij de bepaling van actuele risico's ten behoeve van het vaststellen van de spoed tot saneren spelen naast toxicologische criteria ook andere locatiegebonden factoren een rol. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de blootstellingmogelijkheden, het gebruik van de locatie of de oppervlaktes van de verontreiniging. Dergelijke factoren kunnen vaak goed bepaald worden waardoor het ondanks de onzekerheid met betrekking tot de indicatieve niveaus toch mogelijk is een redelijke schatting van de actuele risico's uit te voeren. Het verdient aanbeveling hierbij gebruik te maken van bio-assays, omdat hiermee niet alleen de onzekerheden in de ecotoxicologische onderbouwing maar ook de onzekerheden ten gevolge van het gestandaardiseerde meet- en analysevoorschriften ontweken worden.

aanvullend onderzoek naar de risico's van de stof. Er kunnen aanvullende toxiciteitexperimenten uitgevoerd worden om een betere schatting van de risico's van de stof te kunnen maken.

De INEV's zijn niet geëvalueerd en blijven gelijk aan de INEV's zoals opgenomen in de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (2000). Enkele voormalige interventiewaarden zijn omgezet in INEV's. Dit wordt toegelicht in het NOBO-rapport: VROM, 2008, in druk: NOBO: Normstelling en bodemkwaliteitsbeoordeling. Onderbouwing en beleidsmatige keuzes voor de bodemnormen in 2005, 2006 en 2007. Alleen voor MTBE is het INEV voor grondwater aangepast naar de waarde die is genoemd in de Circulaire zorgplicht Wbb bij MTBE- en ETBE-verontreinigingen (Staatscourant 18 december 2008, nr. 2139).

Tabel 2: Streefwaarden grondwater en indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging ⁶

Stofnaam	gehalten in grond zijn weergegeven voor standaardbodem (10% organische stof en 25% lutum)			
	Streefwaarde		Interventiewaarden	
	grondwater ⁴ (µg/l)		grond (mg/kg d.s.)	grondwater (µg/l)
	ondiep ⁴	diep ⁴		
	(<10 m -mv)	(>10 m -mv)		
1. Metalen				
Beryllium	-	0,05*	30	15
Seleen	-	0,07	100	160
Tellurium	-	-	600	70
Thallium	-	2*	15	7
Tin	-	2,2*	900	50
Vanadium	-	1,2	250	70
Zilver	-	-	15	40
Stofnaam	Streefwaarde		Interventiewaarden	
	grondwater ⁷ (µg/l)		grond (mg/kg d.s.)	grondwater (µg/l)
3. Aromatische verbindingen				
Dodecylbenzeen	-	-	1.000	0,02
Aromatische oplosmiddelen	-	-	200	150
Dihydroxybenzenen (som) ³	-	-	8	-
Catechol (o-dihydroxybenzeen)	0,2	-	-	1.250
Resorcinol (m-dihydroxybenzeen)	0,2	-	-	600
Hydrochinon (p-dihydroxybenzeen)	0,2	-	-	800
5. Gechloreerde Koolwaterstoffen				
Dichlooranilinen	-	-	50	100
Trichlooranilinen	-	-	10	10
Tetrachlooranilinen	-	-	30	10
Pentachlooranilinen	-	-	10	1
4-chloormethylfenolen	-	-	15	350
Dioxine (som I-TEQ) ²	-	-	nvt ⁵	0,001 ng/l
6. Bestrijdingsmiddelen				
Azinfosmethyl	0,1 ng/l *	-	2	2
Maneb	0,05 ng/l*	-	22	0,1
7. Overige stoffen				
Acrylonitril	0,08	-	0,1	5
Butanol	-	-	30	5.600
butylacetaat	-	-	200	6.300
Ethylacetaat	-	-	75	15.000
Diethyleen glycol	-	-	270	13.000
Ethyleen glycol	-	-	100	5.500
Formaldehyde	-	-	0,1	50
Isopropanol	-	-	220	31.000
Methanol	-	-	30	24.000
Methylethylketon	-	-	35	6.000
Methyl-tert-butyl ether (MTBE)	-	-	100	9.400

Toelichting voetnoten tabel 2

* Getalswaarde beneden de detectielimiet/bepalingsondergrens of meetmethode ontbreekt.

¹ Onder aromatische oplosmiddelen wordt een standaardmengsel van stoffen, aangeduid als 'C9-aromatic naphta' verstaan zoals gedefinieerd door de International Research and Development Corporation: o-xyleen 3,2%, i-isopropylbenzeen 2,74%, n-propylbenzeen 3,97%, 1-methyl-4-ethylbenzeen 7,05%, 1-methyl-3-ethylbenzeen 15,1%, 1-methyl-2-ethylbenzeen 5,44%, 1,3,5-trimethylbenzeen 8,37%, 1,2,4-trimethylbenzeen 40,5%, 1,2,3-trimethylbenzeen 6,18% en > alkylbenzenen 6,19%.

² Voor de samenstelling van de somparameters wordt verwezen naar bijlage N van de Regeling bodemkwaliteit (VROM, 2007). Bij het berekenen van een somwaarde worden voor de individuele componenten de resultaten < vereiste rapportagegrens AS3000 vermenigvuldigd met 0,7. Indien alle individuele waarden als onderdeel van de berekende waarde het resultaat < vereiste rapportagegrens AS3000 hebben, mag de beoordelaar ervan uit gaan dat de kwaliteit van de grond of het grondwater voldoet aan de van toepassing zijnde normwaarde. Indien er voor een of meer individuele componenten een of meer gemeten gehalten (zonder < teken) zijn, dan dient de berekende waarde te worden getoetst aan de van toepassing zijnde normwaarde. Deze regel geldt ook als gemeten gehalten lager zijn dan de vereiste rapportagegrens. Het verkregen toetsingsresultaat, op basis van een berekende somwaarde waarin voor een of meer individuele componenten is gerekend met een waarde van 0,7 maal de rapportagegrens, heeft geen verplichtend karakter. De onderzoeker heeft de vrijheid onderbouwd te concluderen dat het betreffende monster niet in die mate is verontreinigd als het toetsingsresultaat aangeeft.

³ Onder dihydroxybenzenen (som) wordt verstaan: de som van catechol, resorcinol en hydrochinon.

⁴ De Streefwaarden grondwater voor een aantal stoffen zijn lager dan de vereiste rapportagegrens in AS3000. Dit betekent dat deze Streefwaarden strenger zijn dan het niveau waarop betrouwbaar (routinematig) kan worden gemeten. De laboratoria moeten minimaal voldoen aan de vereiste rapportagegrens in AS3000. Het hanteren van een strengere rapportagegrens mag ook, mits de gehanteerde analysemethode voldoet aan AS3000. Bij het beoordelen van het meetresultaat '< rapportagegrens AS3000' mag de beoordelaar ervan uitgaan dat de kwaliteit van het grondwater voldoet aan de Streefwaarde. Indien het laboratorium een gemeten gehalte rapporteert (zonder < teken), moet dit gehalte aan de Streefwaarde worden getoetst, ook als dit gehalte lager is dan de vereiste rapportagegrens AS3000.

⁵ Voor grond is er een interventiewaarde.

⁶ Indien het laboratorium een waarde '< dan een verhoogde rapportagegrens' aangeeft (hoger dan de rapportagegrens AS3000), dan dient de betreffende verhoogde rapportagegrens te worden vermenigvuldigd met 0,7. De zo verkregen waarde (of hiermee berekende somwaarde) wordt getoetst aan de van toepassing zijnde normwaarde. Een dergelijke verhoogde rapportagegrens kan optreden bij de analyse van een zeer sterk verontreinigd monster of een monster met afwijkende samenstelling. Het zo verkregen toetsingsresultaat heeft geen verplichtend karakter. De onderzoeker heeft de vrijheid onderbouwd te concluderen dat het betreffende monster niet goed kan worden beoordeeld.

C: Bodemtypecorrectie

Bij de beoordeling van de kwaliteit van de bodem worden de in de tabellen opgenomen waarden voor standaardbodem omgerekend naar de waarden voor de betreffende bodem gebruik makende van de gemeten gehalten aan organische stof en lutum. De omgerekende waarden kunnen vervolgens met de gemeten gehalten worden vergeleken.

Metalen

Bij de omrekening voor metalen kan gebruik gemaakt worden van de volgende bodemtypecorrectieformule:

$$(IW)b = (IW)sb \times \left[\frac{A + (B \times \% \text{ lutum}) + (C \times \% \text{ organische stof})}{A + (B \times 25) + (C \times 10)} \right]$$

Waarin:

(IW)b = interventiewaarde voor de te beoordelen bodem;

(IW)sb = interventiewaarde voor standaardbodem;

%lutum = gemeten percentage lutum in de te beoordelen bodem. Voor bodem met een gemeten lutumgehalte van minder dan 2% wordt met een lutumgehalte van 2% gerekend;

% org. stof = gemeten percentage organische stof in de te beoordelen bodem. Voor bodem met een gemeten organisch stofgehalte van minder dan 2% wordt met een organisch stofgehalte van 2% gerekend;

A, B, C = stofafhankelijke constanten voor metalen (zie hieronder);

Tabel 3: Stofafhankelijke constanten voor metalen:

Stof	A	B	C
Arseen	15	0,4	0,4
Barium	30	5	0
Beryllium	8	0,9	0
Cadmium	0,4	0,007	0,021
Chroom	50	2	0
Kobalt	2	0,28	0
Koper	15	0,6	0,6
Kwik	0,2	0,0034	0,0017
Lood	50	1	1
Nikkel	10	1	0
Tin	40	6	0
Vanadium	12	1,2	0
Zink	50	3	1,5

Organische verbindingen

De interventiewaarden en indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging voor organische verbindingen, zijn afhankelijk van het organische stofgehalte. Bij omrekening voor organische verbindingen, met uitzondering van PAK's, kan gebruik gemaakt worden van de volgende bodemtypecorrectieformule:

$$(IW)b = (IW)sb \times (\% \text{ organische stof} / 10)$$

Waarin:

(IW)b = interventiewaarde voor de te beoordelen bodem;
(IW)sb = interventiewaarde voor standaardbodem;
% org. stof = gemeten percentage organische stof in de te beoordelen bodem. Voor bodems met gemeten percentage organische stofgehalten van meer dan 30% respectievelijk minder dan 2% worden gehalten van respectievelijk 30% en 2% aangehouden.

PAK's

Voor interventiewaarde PAK's wordt geen bodemtypecorrectie voor bodems met een organisch stofgehalte tot 10% en bodems met een organisch stofgehalte boven de 30% toegepast. Voor bodems met een organisch stofgehalte tot 10% wordt een interventiewaarde van 40 mg/kg d.s. en voor bodems met een organisch stofgehalte vanaf 30% een interventiewaarde van 120 mg/kg d.s. gehanteerd. Tussen de 10% en 30% organische stof gehalte kan gebruik gemaakt worden van de volgende bodemtypecorrectieformule:

$$(IW)b = 40 \times (\% \text{ organische stof} / 10)$$

Waarin:

(IW)b = interventiewaarde voor de te beoordelen bodem
% organische stof = gemeten percentage organische stof in de te beoordelen bodem.

D: Meetvoorschriften

De te hanteren analysemethoden zijn opgenomen in Bijlage L, behorende bij artikel 1.1 (versie 30 november 2007) van de Regeling bodemkwaliteit. Staatscourant 20 december 2007, nr. 247, pag 67.

BIJLAGE 5

Historische informatie



1995



1988



Stuur door

[+ Mijn selectie](#)

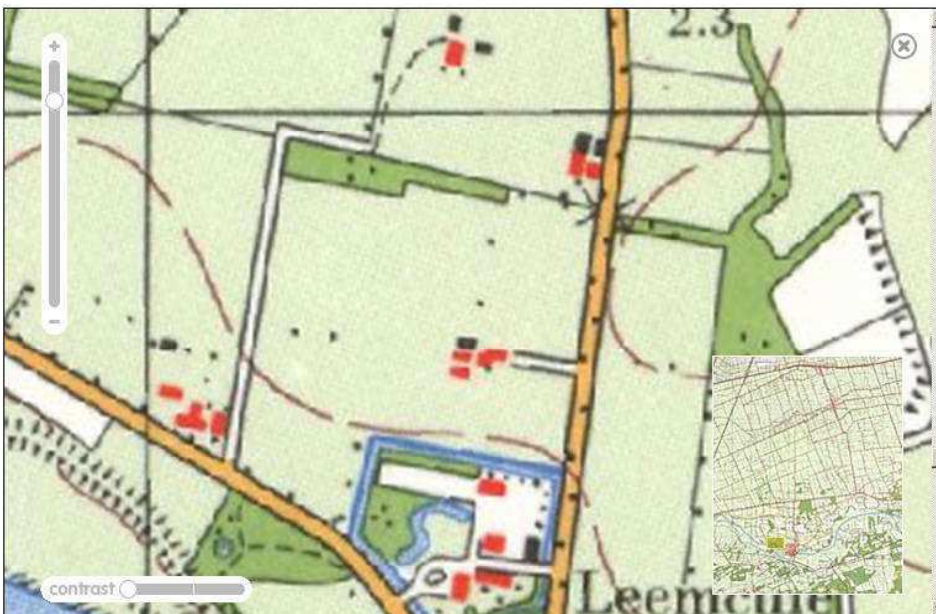
[- Alle informatie op de kaart](#)

Kaartnummer: 21H
Instelling: Kadaster

TOPOGRAFISCHE KAART (1:25.000)
Wanneer: 1975
Waar:
Kaartnummer: 21H
Instelling: Kadaster

TOPOGRAFISCHE KAART (1:25.000)
Wanneer: 1954
Waar:
Kaartnummer: 21H
Instelling: Kadaster

1975



Stuur door

[+ Mijn selectie](#)

[- Alle informatie op de kaart](#)

TOPOGRAFISCHE KAART (1:25.000)
Wanneer: 1964
Waar:
Kaartnummer: 21H
Instelling: Kadaster

TOPOGRAFISCHE MILITAIRE KAART (BONNEBLAD - KLEUR)
Waar: DALFSEN
Wanneer: 1933
Kaartnummer: 305
Instelling: Kadaster

1964



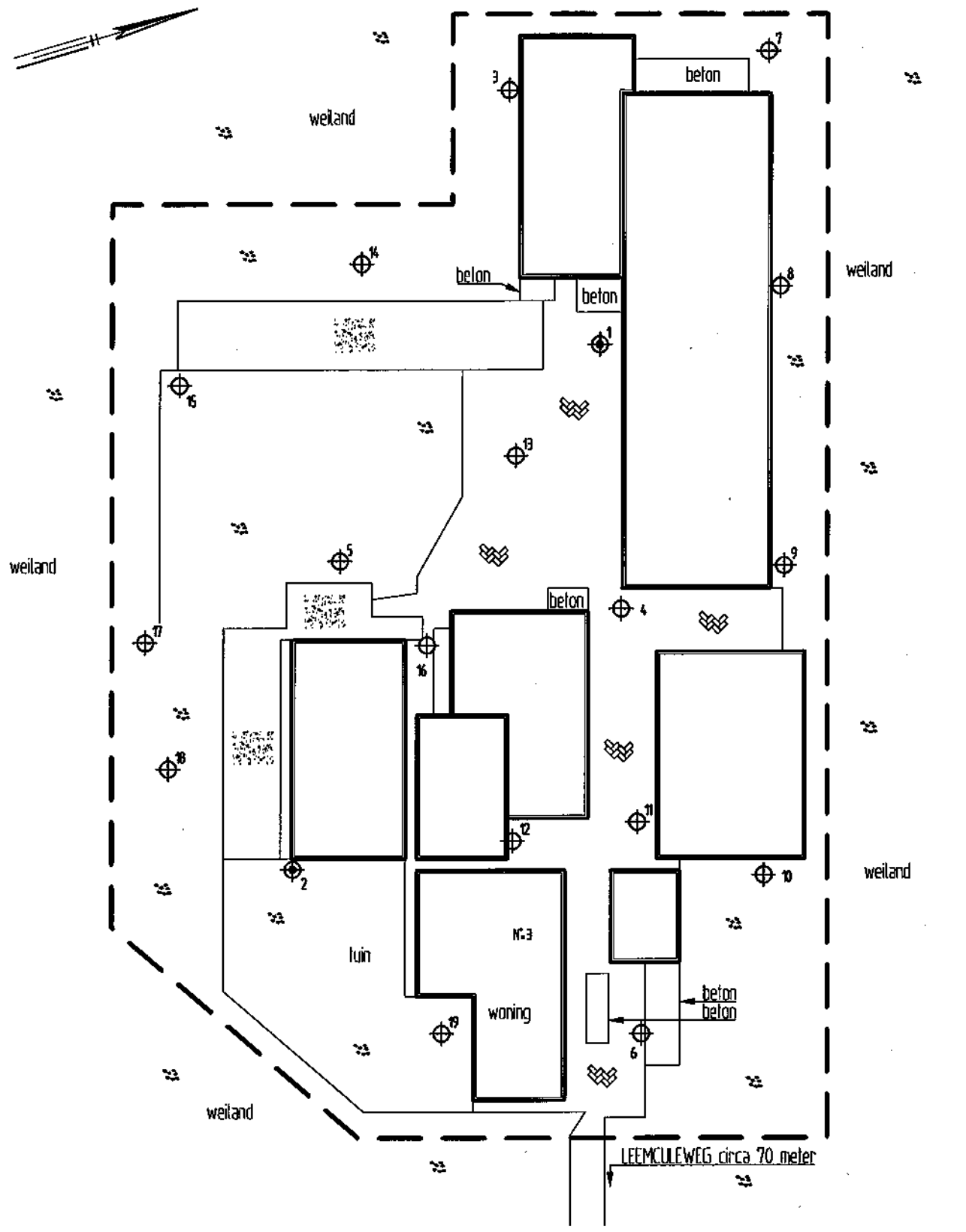
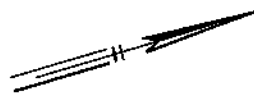
The image shows a digital interface for a historical map. The main map area displays a topographic map of a region labeled 'Leemskuilen'. A red line highlights a specific path or boundary. On the left side of the map, there is a vertical zoom slider and a 'contrast' control. On the right side, a sidebar provides map details:

- Stuur door
- + Mijn selectie
- Alle informatie op de kaart
- Kaartnummer: 21H
- Instelling: Kadaster
- TOPOGRAFISCHE KAART (1:25.000)
- Wanneer: 1954
- Waars:
- Kaartnummer: 21H
- Instelling: Kadaster
- TOPOGRAFISCHE KAART (1:25.000)
- Wanneer: 1964
- Waars:
- Kaartnummer: 21H
- Instelling: Kadaster

1954

TEKENING 1-1

Situatie met boringen en peilbuizen



LEGENDA

- grens onderzoekslocatie
- ⊕₁ peilbuis met nummer
- ⊕₁₃ boring met nummer

Mevrouw M. Vetker Verkennend bodemonderzoek Leemculeweg 3 te Dalfsen Situatie met boringen en peilbuizen	Projectnummer	130626
	Tekening	1-1
	Schaal	1:500
	Afmetingen	A4_p
	Datum	okt.-2013
Getekend	MH	
Filename	130626A	



Berkstraat 5
 Postbus 253
 8100 AG Raalte
 Tel.: 0572-380998
 Fax.: 0572-331574

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan **6e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Leemculehof** met identificatienummer **NL.IMRO.0148.BgemDlfshz6- vs01** van de gemeente Dalfsen.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding als het een vlak betreft.

1.5 aanhuisverbonden beroep:

- a. een beroep, dat in of bij een woning en of daarbij behorende gebouwen door de bewoner wordt uitgeoefend of,
 - b. het door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten in de woning en/of daarbij behorende gebouwen,
- Voor het bedrijf of beroep mag geen vergunning nodig zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (onderdeel milieu) of een melding op grond van het Activiteitenbesluit.
 - De woning moet in overwegende mate de woonfunctie behouden met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.
 - Onder het aanhuisverbonden beroep worden ook 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 bedrijf:

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, champignonkwekerij, een gebruiksgerichte paardenhouderij of een pelsdierhouderij.

1.8 ambachtelijk bedrijf:

Een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen evenals - 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 bed & breakfast:

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

1.12 bedrijf:

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen of goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.13 bedrijfsgebouw:

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.14 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.

1.15 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aanhuisverbonden beroep of een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.16 bestaand

- Met betrekking tot bebouwing:
legale bebouwing die op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of 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, of toegestaan krachtens een omgevingsvergunning.

1.17 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouw of 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. Een in de woning geïntegreerd bijgebouw moet gelijkwaardig aan het hoofdgebouw zijn vormgegeven.

1.20 boomkwekerij

een bedrijf dat is gericht op het telen van laan- en sierbomen, vruchtbomen en/of heesters

1.21 bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.22 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.

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

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

1.27 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf:

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

1.28 carport:

Een bijbehorend bouwwerk, dat plat is afgedekt en voorzien van maximaal 2 wanden.

1.29 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.

1.30 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.

1.31 dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.32 dienstverlening:

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.33 eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond.

1.34 eerste verdieping:

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

1.35 extensieve dagrecreatie:

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

1.36 gebouw:

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

1.37 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).

1.38 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, als meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.39 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.

1.40 kleinschalig kampeerterrein:

Een kampeerterrein voor het al dan niet jaarrond kleinschalig kamperen.

1.41 kampeerboerderij

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

1.42 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.

1.43 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;

1.44 kwetsbaar object:

Een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.45 landschappelijke waarde:

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

1.46 maatschappelijke functie:

Educatieve, sociaalmedische, sociaaltherapeutische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke functies, functie ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van functies ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, expositieruimten.

1.47 maaiveld:

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

1.48 manege:

Bedrijf bestaande uit één of meerdere binnenrijbanen dat alleen is gericht op het bieden van paardrijmogelijkheden en het geven van instructie aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf, al dan niet met een horecavoorziening die is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van het manegebedrijf.

1.49 nadere eis:

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

1.50 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

Werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving of de realisering van de bestemming.

1.51 paardenhouderij:

- Productiegericht: een grondgebonden agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken van paarden, het bieden van leefruimte aan opgroeiende paarden met daarbij behorende trainingsfaciliteiten en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfsvorm, eventueel in combinatie met trainingsfaciliteiten voor de eigen gefokte paarden en de in- en verkoop van paarden.
- Gebruiksgericht: een op de verbeelding aangegeven paardenhouderij die, naast het uitoefenen van productiegerichte paardenhouderijactiviteiten, mede is gericht op het bieden van stallingsruimte voor paarden, het trainen van paarden en het uitbrengen in de sport, alsmede verhuur van diensten met behulp van paarden, niet zijnde een manege.

1.52 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.

1.53 peil:

1. De kruin van de dichtstbij gelegen weg, als 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, als 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. als het bepaalde onder 1 of 2 niet voldoende concreet is te bepalen, het door of namens burgemeester en wethouders aan te geven peil.

1.54 sterlocatie intensieve veehouderij:

een bestaand agrarisch bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', waar:

- a. een perspectiefvol agrarisch bedrijf met alleen intensieve veehouderij is gevestigd dat over voldoende omgevingsruimte beschikt om door te groeien tot een omvang van minimaal 175 Nederlandse grootte eenheid (nge) of,
- b. een perspectiefvol gemengd agrarisch bedrijf is gevestigd dat kan doorgroeien tot een omvang van minimaal 175 NGE en waarbij de intensieve tak tot minimaal 140 NGE kan groeien.

1.55 uitbouw:

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

1.56 windturbine:

Door de wind aangedreven bouwwerk, waarmee energie wordt opgewekt.

1.57 voorgevel:

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, als 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.

1.58 vrijstaande woning:

Een op zichzelf staande woning.

1.59 woning:

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

1.60 woonhuis:

Een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

1.61 zoekgebied

het gebied, dat groter is dan het eigenlijke bouwperceel, en waarbinnen de agrarische bebouwing moet worden opgericht; het zoekgebied heeft een oppervlakte van circa 30.000 m² terwijl het eigenlijke bouwperceel een oppervlakte bij recht heeft van 10.000 of 15.000 m², afhankelijk van het gebied waarin het agrarisch bedrijf is gelegen.

1.62 zorgboerderij

Het bieden van, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot zorg aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, in de vorm van een werkgemeenschap van sociaaltherapeutische aard.

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, als de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m is.

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 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, waarbij:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' intensieve veehouderijen niet zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' intensieve veehouderijen alleen zijn toegestaan op de adressen die zijn genoemd in de bijlage 'Percelen intensieve veehouderij';
- b. schuilstal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuilstal';
- c. landschapstuin, ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
- d. ooievaarsnest op paal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ooievaarsnest';
- e. bosaanleg, ter plaatse van de aanduiding 'bos';
- f. verkeersdoeleinden, alleen voor de bestaande wegen en (fiets-)paden;
- g. hondendressuurterrein, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondendressuur';
- h. minigolf als nevenactiviteit bij een tuincentrum, met maximaal 10 bezoekers tegelijkertijd, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minigolf';
- i. agrarisch gebonden natuurwaarden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch gebonden natuurwaarden';
- j. kinderdagverblijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf';
- k. boomkwekerij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
- l. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast;
- m. dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten onder andere voor verkoop vanaf de boerderij, rondleidingen, en zelfpluk (met een maximale oppervlakte van 50 m²);
- n. nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduiding die in onderstaande tabel is opgenomen, waarmee het desbetreffende agrarisch bedrijf is aangegeven:

Functieaanduiding	Nevenactiviteit
'agrarisch loonbedrijf'	Agrarisch loonbedrijf
'caravanstalling'	Caravanstalling
'kampeerterrein'	Kleinschalig kampeerterrein
'hovenier'	Hoveniersbedrijf
'jeugdopvang'	Jeugdopvang
'opslag'	Opslag
'specifieke vorm van bedrijf - mechanisatie en constructie'	Mechanisatie en constructie activiteiten
'specifieke vorm van bedrijf - bandenhandel'	Bandenhandel
'specifieke vorm van recreatie - boerderijkamers'	Boerderijkamers

- o. de waterhuishouding;
- p. de landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwperceel;

- q. zorgboerderijen, kleinschalige voorzieningen voor kinderopvang;
- r. extensieve dagrecreatie;
- s. paardenbak, waarbij:
 1. per agrarisch bedrijf maximaal één paardenbak is toegestaan;
 2. de paardenbak alleen binnen het bouwperceel is toegestaan;
- t. behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden;
- u. behoud van openheid;
- v. behoud van reliëf;
- w. behoud van de verkavelingsstructuur,

met daarbij behorende bebouwing, andere-werken, parkeer-, groen-, en overige voorzieningen en agrarische cultuurgronden.

Onder het doel 'behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- kleinschalig, afwisselend landschap met vele landschapselementen, zoals houtwallen, -singels en bosjes, tussen de Vecht en de N340;
- perceels- en erfbeplanting;
- afwisseling tussen besloten gebieden, bossen, heidevelden en open plekken in het gebied tussen de Vecht en de Bosrandweg;
- overige waarden die zijn omschreven in het **advies van het Oversticht**.

Onder het doel 'behoud van openheid' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- het vrijwel geheel ontbreken van bebouwing buiten de bebouwingslinten;
- de open gaten tussen de bebouwing in het lint;
- de grootschalige openheid.

Onder het doel 'behoud van reliëf' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- relatief grote hoogteverschillen, essen en steilranden in het gebied tussen de Vecht en de N340;
- steilranden en microreliëf in het gebied tussen de Vecht en de Bosrandweg.

Onder het doel 'behoud van de verkavelingsstructuur' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- onregelmatige blokverkavelingen:
 1. in het gebied tussen de Vecht en de N340,
 2. ten zuiden, zuidoosten en zuidwesten van Lemelerveld
 3. ten westen van Hoonhorst;
- verkaveling in visgraatstructuur in het westen van het plangebied (Marshoek).

3.2 Bouwregels

Op de voor '**Agrarisch met waarden**' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen binnen het zoekgebied en daarbinnen alleen op het bouwperceel worden gebouwd en alleen voor één agrarisch bedrijf, waarbij de oppervlakte van het bouwperceel niet groter mag zijn dan:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf a': 15.000 m²;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b': 10.000 m² ;
en dat bebouwing voor teelt ondersteunende kassen niet is toegestaan;
- b. de agrarische bedrijfsgebouwen en de bouwwerken bedoeld in **3.2.4** onder a worden ten opzichte van elkaar geconcentreerd en gebouwd binnen het bouwperceel zoals bedoeld onder a, waarbij:
 1. voor het bouwen van gebouwen vanaf 500 m² tot en met 2.000 m² het gebouw landschappelijk moet worden ingepast;
 2. voor het bouwen van gebouwen van meer dan 2.000 m² bij het bouwplan een

- erfinrichtingsplan ingediend moet worden voor een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing;
- c. bebouwing, verbonden door middel van de aanduiding 'relatie' wordt aangemerkt als behorend tot één agrarisch bedrijf;
 - d. voor het bouwen van gebouwen geldt verder dat:
 - 1. gebouwen minimaal op 20 meter uit de as van de wegen moeten worden gebouwd;
 - 2. de goothoogte maximaal 5,5 m is;
 - 3. de bouwhoogte maximaal 12 m is;
 - 4. de dakhelling ten minste 18° is;
 - 5. een bedrijfsgebouw maximaal één bouwlaag heeft.

3.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor bedrijfswoningen verder geldt dat:

- a. bedrijfswoningen worden gebouwd binnen het in **3.2.1** onder a genoemde bouwperceel;
- b. per agrarisch bedrijf maximaal één bedrijfswoning, of het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'aantal', mag worden gebouwd;
- c. per bedrijfswoning is één huishouden toegestaan;
- d. de maximale inhoud van een bedrijfswoning is 750 m³, of, als een grotere woning aanwezig is, de bestaande inhoud;
- e. de goothoogte maximaal 4,5 m is;
- f. de dakhelling ten minste 30° is en maximaal 60°.

3.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning*

Voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen geldt verder dat:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen het in **3.2.1** onder a genoemde bouwperceel;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per woning maximaal 75 m² is of, als een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte. De regels uit **3.2.1** gelden ook;
- c. de goothoogte maximaal 3 m is;
- d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 4,5 m is;
- e. de bijbehorende bouwwerken op een afstand van minimaal 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- f. de afstand tot de woning maximaal 15 m is.

3.2.4 *Bouwwerken geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van:
 - 1. (ruw-)voedersilo's, kunstmestsilo's en hooibergen is maximaal 12 m;
 - 2. mestsilo's, exclusief afdichting, is maximaal 6 m;
 - 3. bouwwerken en voorzieningen voor de opslag van (kunst-)mest en mestplaten is maximaal 2,5 m;
 - 4. bouwwerken en voorzieningen voor de opslag van kuilvoer is maximaal 2,5 m; ;waarbij de bouwwerken genoemd onder 1, 2 en 3 alleen gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak zoals bedoeld in **3.2.4** onder a;
- b. de bouwwerken genoemd in **3.2.4** onder a4 mogen ook buiten het bouwperceel worden gebouwd, maar wel binnen het zoekgebied;
- c. de bouwwerken genoemd in **3.2.4** onder a4 blijven buiten de berekening van de oppervlakte van het bouwperceel;
- d. in afwijking van sub a en b mogen buiten het bouwperceel zoals bedoeld in **3.2.1** onder a, de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd:
 - 1. boog- en tunnelkassen, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag zijn en waarvoor verder geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet groter mag zijn dan 500 m² per bedrijf;
 - 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag zijn.

3.3 Nadere eisen

- a. Ter uitvoering en voor het nakomen van lid **3.2** kunnen burgemeester en wethouders bij de toepassing van de in dit artikel opgenomen bouwregels - als een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad - nadere eisen stellen. Deze nadere eisen mogen alleen betrekking hebben op:
 1. de situering van nieuw te bouwen bebouwing;
 2. de nokrichting van de kappen van gebouwen, om zo een verantwoorde stedenbouwkundige (= bebouwings- en verkavelingskarakteristiek) situering van de bebouwing onderling te verzekeren.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel **Algemene procedureregels** lid **9.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen via een omgevingsvergunning, als dit nodig is voor de doelmatigheid en dit in overeenstemming blijft met de bestemming, voor de agrarisch in gebruik zijnde gronden afwijken van:

- a. **3.2.1** sub a voor het verschuiven van het zoekgebied, als:
 1. de totale oppervlakte van het zoekgebied niet wordt vergroot;
 2. is aangetoond dat de verschuiving nodig is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 3. de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen in evenwicht is;
 4. er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassingen de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is geborgd;
- b. **3.2.1** sub a en lid **1.7 agrarisch bedrijf**: voor de oprichting van (teeltondersteunende)kassen voor de uitoefening van (glas)tuinbouw als neventak bij het agrarische bedrijf, waarbij:
 1. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel maximaal 500 m² is, tenzij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' is aangegeven, dan mag de oppervlakte per bouwperceel maximaal 2.000 m² zijn;
 2. de bouwhoogte maximaal 3 m is, tenzij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' is aangegeven, dan mag de bouwhoogte maximaal 4 m zijn;
 3. de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad;
- c. **3.2.1** sub a1 en een kleinere afstand toestaan als uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daartegen op het gebied van het wegbeheer en de verkeersveiligheid geen bezwaar bestaat;
- d. **3.2.1** sub d2 voor wat betreft de goothoogte van een stal, waarbij de goothoogte maximaal 6 meter is;
- e. **3.2.1** sub d3 voor wat betreft de bouwhoogte van een stal waarbij de bouwhoogte maximaal 15 m is;
- f. **3.2.1** sub d4 en/of **3.2.2** sub d en een afwijkende dakhelling toestaan voor een afwijkende dakvorm;
- g. **3.2.1** sub d5 en een tweede bouwlaag toestaan voor opslag, kantoor of andere ondersteunende voorzieningen;
- h. **3.2.2** sub c en d voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning voor inwoning, waarbij:
 1. sprake moet blijven van één woning/ de bouwmassa;
 2. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte dient en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn;
 3. de inhoud van de woning/de bouwmassa voor de huisvesting van de twee huishoudens mag worden vergroot tot maximaal 1.000 m³. Waarbij
 - er geen sprake is van meerdere bedrijfswoningen op het perceel;
 - de huisvesting van beide huishoudens voor toezicht op het bedrijf nodig is;
- i. **3.2.2** sub b en toestaan dat het totale pand, waarvan de oorspronkelijke woning al deel

6e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Leemculehof (vastgesteld)

uitmaakte, volledig wordt benut, eventueel voor het huisvesten van twee huishoudens. De regels in 3.4.1 sub h gelden ook;

- j. 3.2.3 sub 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, als het ruimtelijk niet mogelijk is om aan de afstand van 3.2.3 sub e te voldoen.
- k. 3.2.4 onder a om een maximale bouwhoogte voor een kunstmestsilo van 14m en 25m voor een torensilo toe te staan.
- l. 3.2.4 onder a voor het bouwen van één of meerdere windturbines, waarbij:
 - 1. uit een erfinrichtingsplan een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing en het landschap moet blijken;
 - 2. de tiphoogte niet meer mag zijn dan 15 m.

3.4.2 Afwegingskader

Een in 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of nabij gelegen agrarische bedrijven;
- d. de landschappelijke en/of (vochtgebonden) natuurlijke waarden;
- e. de ruimtelijke kwaliteit.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

In ieder geval in strijd met de bestemming is:

- a. het gebruik van agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken als woning of recreatiewoning of recreatief nachtverblijf, tenzij het gaat om bed en breakfast;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een kleinschalig kampeerterrein, tenzij deze al bestaat;
- c. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van wel of niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behalve opslag die nodig is voor de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud;
- d. het gebruik van gronden en opstallen voor handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden;
- e. het gebruik van meer dan 50 m² aan bebouwing voor dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten onder andere voor verkoop vanaf de boerderij, rondleidingen en zelfpluk;
- f. het gebruik van de gronden voor de (co-)vergistings van bedrijfseigen mest met een verwerkingscapaciteit van meer dan 80 ton per dag;
- g. het gebruik van de gronden voor de teelt van laan- en sierbomen, vruchtbomen en/of heesters in de vorm van volle grondteelt of containerteelt, tenzij de gronden zijn aangeduid met 'bomenteelt';
- h. het gebruik van boog- en tunnelkassen buiten de periode van 1 september tot en met 30 april.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen via een omgevingsvergunning afwijken;

- a. 3.5.1 sub a voor recreatief nachtverblijf in agrarische bedrijfsgebouwen (boerderijkamers), waarbij:
 - 1. de oppervlakte per agrarisch bedrijf maximaal 200 m² is;
 - 2. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer dan 50 m² is;
 - 3. maximaal ruimte geboden wordt voor 15 slaapplekken per agrarisch bedrijf;

- b. **3.5.1** sub a voor aan de agrarische bedrijfsvoering ondergeschikt, seizoensgebonden, recreatief nachtverblijf in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen (kampeerboerderij);
- c. **3.5.1** sub b voor een kleinschalig kampeerterrein, waarbij:
 1. een kleinschalig kampeerterrein is toegestaan bij een actief agrarisch bedrijf waarvan de omvang minimaal 40 NGE is en bestaande kleinschalige kampeerterreinen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
 2. de maximale oppervlakte en hoogte van tenthuisjes 28 m² en 3,3 m is;
 3. het aantal standplaatsen is maximaal 25;
 4. voorzieningen voor het kleinschalig kampeerterrein worden in bestaande gebouwen ingepast;
 5. als de voorzieningen niet in bestaande gebouwen kunnen worden ingepast er nieuwbouw mogelijk is waarbij:
 - de nieuwbouw alleen binnen het agrarisch bouwperceel mag worden gebouwd;
 - er maximaal 50 m² nieuwe voorzieningen per kleinschalig kampeerterrein gebouwd mogen worden;
 - de nieuwbouw past binnen een voor het gehele perceel opgesteld erfinrichtingsplan;
 6. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarvoor een erfinrichtingsplan moet worden opgesteld;
- d. **3.5.1** sub e voor gebruik van de bestaande bebouwing voor dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten onder andere voor verkoop vanaf de boerderij, rondleidingen en zelfpluk met een oppervlakte van meer dan 50 m² maar maximaal 1% van de oppervlakte van het totale agrarisch bouwperceel;
- e. **3.5.1** sub g voor de realisatie van een biomassavergistingsinstallatie met een verwerkingscapaciteit van meer dan 80 ton per dag, waarbij:
 1. alleen wordt meegewerkt aan de afwijking als sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
 2. realisatie van de biomassavergistingsinstallatie plaats vindt binnen het bestaande bouwperceel;
 3. de gezamenlijke inhoud van de biomassavergistingssilo's is maximaal 3.000 m³;
 4. de biomassavergisting moet milieuhygiënisch aanvaardbaar zijn.
- f. **3.5.1** sub g voor de teelt van beplantingsgewassen als dit geen onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke waarden van het gebied.

3.6.2 *Afwegingskader*

- a. Bij de beoordeling van de regel in **3.6.1** moet de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven worden geschaad, de waarborging van de ruimtelijke uitstraling als agrarisch bedrijf en de landschappelijke inpassing betrokken worden.
- b. Bij de beoordeling van de regel in **3.6.1** sub a en b moet ook de wijze waarop permanente bewoning door de bedrijfsvoerder zal worden tegengegaan betrokken worden.
- c. De afwijkingsbevoegdheden onder in **3.6.1** sub a en b worden niet toegepast, als er daardoor een combinatie ontstaat van meerdere verblijfs(recreatieve)ruimtes in de bebouwing. Bed & breakfast wordt hierin niet meegerekend.
- d. Bij de beoordeling van de regel in **3.6.1** sub c moet de mate waarin wordt bijgedragen aan een gevarieerd toeristisch product van de regio betrokken worden.
- e. Als de belangen onevenredig worden geschaad wordt **3.6.1** niet toegepast.

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

3.7.1 *Verbod*

Het is verboden op of in de voor '**Agrarisch met waarden**' bestemde gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden buiten bouwpercelen de volgende andere-werken en/of werkzaamheden uit te voeren, tenzij het gaat om normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

- a. het aanleggen en/of verharderen van agrarische gebiedsontsluitingswegen, (voet- of

ruiter-)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² met uitzondering van:

1. het aanleggen en verharderen van wegen ter directe ontsluiting van agrarische percelen en koe- en kavelpaden;
 2. het aanbrengen van kuilvoerplaten;
- b. het beschadigen, vellen of rooien van bomen en andere houtopstanden, en het verwijderen van landschapselementen;
 - c. het aanbrengen van beplantingen voor de teelt van laan- en parkbomen en boomfruit en bos en andere houtopstanden, tenzij de gronden zijn aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' of 'bomenteelt';
 - d. het aanbrengen van lijnvormige beplantingen;
 - e. het afgraven en ophogen van gronden;
 - f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - g. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
 - h. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
 - i. het egaliseren, diepploegen en -woelen van gronden;
 - j. het scheuren van grasland als de gronden zijn aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch gebonden natuurwaarden', tenzij het gaat om graslandverbetering;
 - k. het graven of dempen, verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, watergangen, greppels en andere natuurlijke oppervlaktewateren, en het op een andere manier verlagen van de waterstand.

3.7.2 Uitzonderingen

3.7.1 is niet van toepassing als het gaat om andere werken en/of werkzaamheden:

- a. die al in uitvoering zijn of die door een verleende vergunning al mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- b. die plaatsvinden ter realisering van landschappelijke inpassing, of erfinrichting en in overeenstemming is met geldende regelgeving;
- c. die plaatsvinden voor de uitvoering van een door het bevoegd gezag goedgekeurd natuurontwikkelingsplan;
- d. die plaatsvinden voor bos- en natuurbeheer;
- e. die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de waterhuishouding, waarop de Keur van waterschappen van toepassing is of waarvoor een watervergunning is vereist;
- f. die plaatsvinden ter uitvoering van het **advies Oversticht** en/of het Landschaps- en erfinrichtingsplan Leemculehof en in overeenstemming is met geldende wet- en regelgeving;

3.7.3 Toelaatbaarheid

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in **3.7.1** zijn alleen toegestaan als daardoor, direct of indirect:

- de landschappelijke, cultuurhistorische of natuurlijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad,
- of de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid moet het **advies van het Oversticht** en het Landschapsontwikkelingsplan worden betrokken.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Bevoegdheid

a Vergroting oppervlakte bouwperceel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de oppervlakte van agrarische bouwpercelen te vergroten met 5.000 m² tot een gezamenlijk oppervlak van het bouwperceel van 15.000 m² ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b'. Eén en ander voor zover de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond en waarbij:

1. de uitbreiding van de oppervlakte van het bouwperceel plaatsvindt in directe ruimtelijke relatie met het huidige bouwperceel;
2. op het als zodanig vergrootte bouwperceel het bepaalde in dit artikel van overeenkomstige toepassing is;
3. bij de vergroting van het bouwperceel door middel van een erfinrichtingsplan aangetoond dient te worden dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing.

b Aanwijzing sterlocatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening agrarische bouwpercelen aan te wijzen als 'sterlocatie intensieve veehouderij', onder de voorwaarde dat:

- a. aanwijzing alleen is toegestaan op de adressen zoals genoemd in de bijlage 'Percelen intensieve veehouderij';
- b. de aanwijzing tot sterlocatie plaatsvindt ter uitvoering van het Reconstructieplan Salland-Twente;
- c. aantoonbaar sprake dient te zijn van een noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering;
- d. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarvoor een erfinrichtingsplan wordt opgesteld.

c Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming - als het agrarisch bedrijf is beëindigd - in casu de bestaande bebouwing met bijbehorend erf te wijzigen:

- a. in de bestemming **'Wonen'**;
- b. in de bestemming **'Wonen'** voor het verkrijgen van twee woningen door het verbouwen van de bedrijfswoning met verstande dat:
 1. de inhoud van de bestaande bedrijfswoning voor de splitsing groter is dan 1.000 m³;
 2. de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft.

d Wijziging naar andere functies

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen voor:

- a. sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied-)functies, waaronder begrepen expositieruimten al dan niet in samenhang met een gebruik als kamphuis;
- b. milieuvriendelijke ambachtelijke en/of kunstnijverheidsbedrijven;
- c. agrarisch verwante bedrijven zoals loon- en veehandelsbedrijven, vis- en wormkwekerijen alsmede bijenhouderijen, dierenpensions/hondenkennels en dergelijke.

e Wijziging naar natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Natuur' voor bos- en natuurontwikkeling of het verplaatsen van houtopstanden, onder de voorwaarde dat wijziging plaatsvindt met inachtneming van het provinciaal beleid inzake bos- en natuurcompensatie en de Boswet.

3.8.2 Voorwaarden voor wijziging

Wijziging kan alleen plaatsvinden onder de voorwaarden dat:

- a. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken zoals bedoeld in lid **3.1** niet worden aangetast;
- b. de infrastructuur tengevolge van de gewijzigde functie niet mag worden verzwaaard. Onder verzwaaard wordt mede verstaan: het verharderen van zandwegen;
- c. een (bedrijfs-)woning gehandhaafd dient te blijven;
- d. de activiteiten zoals bedoeld in **3.4.1** sub e alleen of overwegend dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;
- e. de verkeersaantrekkende, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, slechts in beperkte mate mag toenemen en de bestaande infrastructuur niet mag worden verzwaaard. Als uitgangspunt wordt de capaciteit van de huidige ontsluiting genomen;
- f. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
- g. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door wijziging niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aanhuisverbonden beroep;
- c. bed & breakfast;
- d. waterhuishouding;
- e. cultuurhistorische waarden;

met daarbij behorende bebouwing, tuinen en erven.

Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 *Woningen*

Voor woningen gelden de volgende regels:

- a. de woning moet minimaal op 20 meter uit de as van de wegen worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder is;
- b. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. De woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de inhoud van een woning is maximaal 750 m³;
- d. de goothoogte is maximaal 4,8 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 18° en niet meer dan 50° bedragen;
- g. een plint is maximaal 0,4 m. Als door de plint de beganegrondvloer boven het peil komt te liggen worden de maximale hoogten zoals genoemd in 4.2.1 lid d en e evenredig verhoogd;
- h. een omgevingsvergunning wordt alleen afgegeven als de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met het **Beeldkwaliteitsplan** dat behoort bij dit bestemmingsplan.

4.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per woning is maximaal 120 m². Deze moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximaal 50 m² van het oppervlak van de bijbehorende bouwwerken mag vrijstaand worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is maximaal 3 m;
- d. een geïntegreerd bijbehorend bouwwerk vormt een geheel met de woning in de architectonische uitwerking. De inhoud van het geïntegreerde bijbehorende bouwwerk telt niet mee bij de maximale inhoud van de woning zoals vermeld in 4.2.1. sub c;
- e. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- f. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op de bouwkvavel dat het dichtst bij de weg ligt, wordt 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;
- g. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet meer dan 15 m van de woning worden geplaatst;
- h. een vergunning wordt alleen afgegeven als de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met het **Beeldkwaliteitsplan** dat behoort bij dit bestemmingsplan.

4.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt dat:

- a. binnen de aanduiding "erf zonder bebouwing" geen bouwwerken zijn toegestaan, met uitzondering van:
 1. verlichting met een maximale hoogte van 1 meter of aan de muur waarbij eventuele armaturen naar beneden moeten worden gericht.
- b. binnen het bouwvlak een maximale bouwhoogte is toegestaan van:
 1. 1 m als het bouwwerk vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van de woning of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
 2. 1 m voor verlichting tenzij de verlichting aan de muur wordt geplaatst waarbij eventuele armaturen naar beneden moeten worden gericht;
 3. 2 m in overige gevallen.

4.3 **Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de landschappelijke inpassing;
 3. een goede woonsituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
 5. de verkeersveiligheid;
 6. de sociale veiligheid.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 9.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

4.4 **Afwijken van de bouwregels**

4.4.1 *Afwijken*

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

- a. 4.2.1 onder b voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning voor inwoning, waarbij:
 1. er sprake dient te blijven van één woning of bouwmassa;
 2. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte dient en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn.
- b. 4.2.2 onder f 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, als het ruimtelijk niet mogelijk is om aan 4.2.2 sub f opgenomen afstand te voldoen.
- c. 4.2.2 onder f en toestaan dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning groter is dan 15 m.

4.4.2 *Afwegingskader*

Een in 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als 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.
- a. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving niet worden aangetast;
- b. de infrastructuur tengevolge van de gewijzigde functie niet mag worden verzwaaard. Onder verzwaaard wordt mede verstaan: het verharderen van zandwegen;
- c. de activiteiten alleen of overwegend dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;
- d. de verkeersaantrekkende, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, slechts in

- bepaalde mate mag toenemen en de bestaande infrastructuur niet mag worden verzwakt.
- Als uitgangspunt wordt de capaciteit van de huidige ontsluiting genomen;
- e. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
 - f. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door afwijking niet onevenredig worden geschaad.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

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

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

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

4.6.1 Het is verboden

Het is verboden op of in de voor **Wonen** bestemde gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden buiten bouwpercelen de volgende andere-werken en/of werkzaamheden uit te voeren, tenzij het gaat om normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

- a. het aanleggen en/of verharderen van agrarische gebiedsontsluitingswegen, (voet- of ruit-)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² met uitzondering van:
 - 1. het aanleggen en verharderen van wegen ter directe ontsluiting van agrarische percelen en koe- en kavelpaden;
- b. het beschadigen, vellen of rooien van bomen en andere houtopstanden en het verwijderen van landschapselementen;
- c. het aanbrengen van beplantingen voor de teelt van laan- en parkbomen en boomfruit evenals bos en andere houtopstanden;
- d. het egaliseren, afgraven of ophogen van gronden;
- e. het graven, vergraven, verbreden, verdiepen of dempen van watergangen;
- f. het aanbrengen dan wel wijzigen van drainagesystemen;
- g. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningsnet ;

4.6.2 Uitzonderingen

Regel **4.6.1** is niet van toepassing indien het andere-werken en/of werkzaamheden betreft

- a. die in uitvoering zijn op het tijdstip van het rechtskracht worden van het plan;
- b. die plaatsvinden ter realisering van de landschappelijke inpassing, of erfinrichting en in overeenstemming is met geldende regelgeving;
- c. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Natuurbeschermingswet;
- d. die worden uitgevoerd krachtens een in het kader van de Natuurbeschermingswet vastgesteld beheersplan.

4.6.3 Toelaatbaarheid

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in **4.6.2** zijn slechts toelaatbaar indien door die andere-werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of aangrenzende natuurlijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Waarde - Archeologie 3'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook 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 alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m;
- b. voor andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - alleen worden gebouwd, als:
 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, als 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 250 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 (die geen bouwwerk zijn) of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, waarbij de regels van de andere bestemming(en) die op deze gronden van toepassing zijn ook gelden:

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning nodig is;
- 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, als deze werken of werkzaamheden dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak groter is dan 250 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, als deze werken of werkzaamheden dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken groter is dan 250 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, als de werken en werkzaamheden:

- a. een kleiner oppervlak hebben dan 250 m²;
- b. niet dieper gaan dan 50 cm onder het maaiveld;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. plaatsvinden op grond dat al geroerd is.

5.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **5.3** bedoeld, zijn alleen toelaatbaar, als 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. Verder zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, als:

- a. een rapport wordt ingediend waarin de archeologische waarde van de gronden die volgens 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 voor een seksinrichting, uitgezonderd voor zover in de regels toegestaan.
- b. het gebruik van de gronden en opstallen met de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch met waarden" waarbij de gronden binnen deze bestemmingen niet volgens het **landschappelijk-erf en** en het **beeldkwaliteitsplan** (beeldkwaliteitsplan is daarbij leidend) behorende bij deze regels zijn ingericht binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van dit plan of na inrichting niet in stand worden gehouden. In genoemde bijlagen is in ieder geval het volgende geregeld:
 1. De toegang kan verplaatst worden wanneer de nieuwe erfsetting hiertoe aanleiding geeft. Ook hierbij de insteek van 'nut boven sier' (belijning, verharding, toegangshek). De uitvoering van de toegangsweg wordt vooraf voorgelegd aan de gemeente;
 2. Een poel;
 3. Enkele solitaires op het erf;
 4. Behoud van transparantie en ruimte;
 5. Sfeerbeeld gras tot aan de gevel;
 6. Versterking van de kleinschaligheid van het landschap aan de rand van de es door houtwallen, bosjes, hagen, boomgroepen;
 7. Fruitbomen aan de voorzijde van het perceel;
 8. Afwisseling van verharding (bijv. gras, halfverharding en verharding met bestrating);
 9. Eenvoudige inrichting (nut boven sier);
 10. Geen parkeervakken, maar ruimte om te parkeren op gras, halfverharding en verharding met een ingetogen kleurstelling (bijvoorbeeld gebakken klinkers zonder witte stenen);
 11. Alleen verlichting tegen de gevels of laag bij de grond;
 12. Behoud van informele karakter, erfscheidingen (wanneer nodig) in een ingetogen vorm/uitstraling alleen via beplanting of transparante houten hekken;
 13. Informeel karakter van het gehele ensemble. Beplanting en bebouwing vormen een geheel, beplanting vormt geen kader om de woningen, maar geeft een inbedding en privacy waar nodig voor de bewoners (terras, breken zicht inkijk op het erf zelf). Behoud van aanwezige eiken;
 14. Verschraling agrarische gronden.

7.2 Uitzondering strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, als 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 bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de regels strijdig gebruik en toestaan dat er wordt afgeweken van **7.1 sub b onder 1 t/m 14** onder de voorwaarde dat er geen sprake is van afname van ruimtelijke kwaliteit of landschappelijke en/of natuurlijke waarden. Als daarvan sprake is mag toch worden afgeweken als deze afname door een andere investering in ruimtelijke kwaliteit of toevoeging landschappelijke en/of natuurlijke waarden kan worden opgeheven.

8.1.2 Afwegingskader

Een in **8.1.1** genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. landschappelijke of natuurlijke waarden;
- c. ruimtelijke kwaliteit;
- d. een goede milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. 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 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

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

10.2 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 *Bouwen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, als 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, als de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van **11.1.1** een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in **11.1.1** met maximaal 10%.

11.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

11.1.1 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 *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.

11.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **11.2.1**, 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.

11.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

als het gebruik, bedoeld in **11.2.1**, 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.

11.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het "**6e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Leemculehof**".

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d. 2014

, Voorzitter

, Griffier

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Percelen intensieve veehouderij

Bijlage percelen intensieve veehouderij

Bergweg 10/10a
Berkendijk 25
Blikman Kikkertweg 17a
Grensweg 1-3
Grensweg 15
Knuvendijk 13
Knuvendijk 14
Lemelerveldseweg 42a
Lemelerveldseweg 48
Lemelerveldseweg 63 + 65
Lemelerveldseweg 71
Nieuwe Berkendijk 5-7
Nieuwe Berkendijk 13
Nieuwe Berkendijk 16
Ommerweg 4a
Strenkhaarsweg 22
Twentseweg 65
Twentseweg 67
Veenweg 20

Bijlage 2 Advies Overzicht

DEFINITIEF

Zwolle, maart 2014

HERONTWIKKELING ERF 'LEEMCULE', DALFSEN

BELEIDSKADER EN RANDVOORWAARDEN BEELDKWALITEIT LANDSCHAP,
ERF EN GEBOUWEN LEEMCULEWEG 3



HET OVERSICHT



INHOUD

1 Inleiding

1.1 Opgave

1.2 Aanpak

2. Uitgangspunten landschapsbeleid

2.1 Provinciaal

2.2 Gemeentelijk

3. Randvoorwaarden landschap, erfensemble en erfstructuur

4. Welstandscriteria bebouwing

Colofon

Bijlage 1: referenties bebouwing

Bijlage 2: schets op hoofdlijnen erfstructuur en landschap

Bijlage 3: bestemmingsplan voorschriften

1 - Inleiding

1.1 De opgave

De familie Janssen, woonachtig te Dalftsen, heeft het initiatief het erf Leemculeweg 3 te herontwikkelen (huidige perceel met opstallen in eigendom 15.000 m² en mogelijk toekomstig een zuidelijk perceel van 10.000m²). Het erf ligt aan de rand van de bebouwde kom en is al enige tijd niet meer in gebruik als een intensief varkensbedrijf. Het erf maakt onderdeel uit van de aangewezen erven in de dorpsrand van Dalftsen die zich kunnen herontwikkelen als 'boerenerfwonen' met meerdere wooneenheden (Structuurvisie kernen gemeente Dalftsen 2010). De gemeente vindt drie of vier bouwkavel passend op deze locatie. Uitgangspunt hierbij is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit vanuit de gebiedskenmerken. De sfeer van het landelijk 'erf' wonen vormt een uitgangspunt, voor onderscheidend wonen rondom de bebouwde kom.

De familie heeft de ambitie een eigentijds woonerf te ontwikkelen, ingebed in de kenmerken van de streek. Landschap, bebouwing en erfaanleg worden hierin sterk verweven. Voor de uitwerking en de verbeelding van hun ambitie hebben zij het architectenbureau Maas uit Lochem in de arm genomen. Het bureau heeft veel ervaring met eigentijdse nieuwbouw in het buitengebied, geïnspireerd op het 'erf' wonen. De eerste impressies getuigen van een hoge inzet op ruimtelijke kwaliteit. De familie heeft in de directe omgeving reeds de mensen op de hoogte gesteld van hun eerste ideeën. De reacties waren overwegend positief. De opmerkingen die gemaakt zijn van onder andere 'behoud van openheid en zichtlijnen' worden meegenomen in de nadere uitwerkingen.

De gemeente vereist voor deze aanvraag een 'kader' waaruit blijkt dat de ontwikkeling aansluiting heeft met het vastgestelde beleid en de gebiedskenmerken. Dit 'kader' dient als basis voor de aanvraag van de herontwikkeling en is een eerste stap in de planprocedure tot herziening van de bestemming van het perceel. Een vervolg is de aanvraag en mogelijk een beeldkwaliteitplan dat moet worden opgesteld ter aanvulling van de welstandsnota.

Op deze ontwikkeling is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Het 'boerenerfwonen' is een ander ruimtelijk instrument dan bijvoorbeeld Rood voor Rood waarbij de meerwaarde van de woningbouwkavel moet worden verrekend. Wel is de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit van erf en landschap als basis een voorwaarde bij deze transformatie.

Ook de familie zelf heeft sterk de behoefte aan de formulering en verbeelding van randvoorwaarden (toetsingskader) voor de ontwikkeling van de kwaliteiten van het erf als geheel. De andere percelen worden aan derden verkocht. De woningen vormen tezamen één erfensemble, dat vraagt om een eenduidige, kwalitatieve uitstraling.

1.1 De aanpak

Het Oversticht heeft in samenspraak met de opdrachtgever en de gemeente inhoudelijk afgestemd over dit advies. Ter voorbereiding op het advies heeft Het Oversticht gesproken met de opdrachtgever, de architect van de opdrachtgever en de gemeente. Dit gesprek was ter verkenning van de ambities en het te doorlopen proces van planvorming. Op basis hiervan is het Oversticht gevraagd een advies op te stellen over de inbedding van het initiatief in het ruimtelijk beleid (provinciaal en gemeentelijk) en de randvoorwaarden voor landschap, erf en gebouwen. Het advies bevat ook een aanscherping van de welstandseisen voor deze specifieke opgave van herontwikkeling. Daarnaast is aan Oversticht gevraagd een voorzet te geven voor de gewenste landschappelijke versterking.

2 - Uitgangspunten landschapsbeleid

2.1 Provinciaal

Provinciaal omgevingsvisie catalogus gebiedskenmerken (natuurlijke laag en laag van het cultuurlandschap)

Het erf is gelegen in de natuurlijke laag van de dekzandvlakte- en ruggen. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag, tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dat kan door een meer natuurlijk watersysteem en door de beplanting met natuurlijke soorten. Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen in het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Het erf is gelegen in het essenlandschap. De ambitie is gelegen in het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: open es en kleinschalige rand, open beekdalen en voormalige heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van de erven, beplanting, routes en open ruimten wordt versterkt. Als norm wordt gesteld dat de essen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op de 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 ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op de instandhouding van het kleinschalige patroon. Als richting geldt dat nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden aan de randen van de es, met respect voor en met een bijdrage aan de aanwezige bebouwingsstructuren en versterking van het landschappelijk raamwerk. Het accentueren van de rand van de es als 'een groene mantel' is een mogelijke inspiratie.

Stedelijke laag, verspreide bebouwing

De ambitie is Levende Erven! Opnieuw verbonden met het landschap gaan de erven een serieus te verkennen alternatief woon/werkmilieu vormen. Door voort te bouwen op de karakteristieke en kwaliteiten van de erven ligt hier een kans om Overijsselse milieus te ontwikkelen. Cultuurhistorische waardevolle gebouwen als identiteitsdragers benut. De verruimde bouw mogelijkheden worden gekoppeld aan landschappelijke investeringen, zoals landschapselementen en toegankelijkheid, natuurontwikkeling, duurzaamheid. Het concept van 'knooperven' sluit hierbij aan (Bron: Omgevingsvisie 2009).

2.2 Gemeentelijk

Structuurvisie kernen Dalfsen

In de randen van de kern wil de gemeente meewerken aan initiatieven van agrarische bedrijven om bij sanering van het huidige gebruik van de locatie, kleinschalige woonvormen toe te staan. Het zogenaamde 'boerenerfwonen'. Hierbij geldt als uitgangspunt het handhaven van de waardevolle oorspronkelijke bestaande gebouwen, cq. de compositie van de bestaande bebouwing indien ter plaatse nieuwbouw wordt gerealiseerd. Bestaande erf kwaliteiten dienen te worden gerespecteerd en als basis dienen bij nieuwbouw

Gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan

Het erf is gelegen in het essenlandschap. De afwisseling aan landschapselementen (singels, houtwallen, boomgroepen, houtwallen, bos), open/ en beslotenheid en cultuurhistorische elementen is kenmerkend. Bij nieuwe ontwikkelingen worden als voorwaarden gesteld: het aanleggen van erfbeplanting, het uitbreiden van wegbeplanting en perceelsbeplanting, aanleg van 'ommetjes', behoud (door ontwikkeling) van cultuurhistorische elementen zoals boerderijen, bijgebouwen op erven, etc. Voor de erven geldt een 'eenvoudige' erfinrichting met een bescheiden sier- in combinatie met nutsbeplanting. Solitair komen op het erf voor.

3- Randvoorwaarden landschap, erfensemble en erfstructuur



De herontwikkeling genereert een ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit voor het landschap (dorpsrand) en het erf zelf. De sanering van het varkensbedrijf in de rand van het dorp draagt zeer bij aan de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit en belevingskwaliteit. Het huidige erf heeft door het type bedrijfsbebouwing een vrij besloten karakter en de geur van de varkens is in de wijk waarneembaar. Door sloop van de gebouwen wordt het erf meer compact en worden zichtlijnen naar het bos en langs het erf hersteld.

Het bedrijf heeft in de rand van het dorp geen mogelijkheden voor uitbreiding.

Twee varianten voor herontwikkeling

In het advies opgesteld door de ervenconsulent op 11 maart 2011 staat beschreven dat de stenen schuur en hooiberg van waarde zijn in het 'agrarisches' erfensemble. Deze bijgebouwen zijn beeldondersteunend aan het agrarisch erfkarakter doch niet monumentaal. Zij komen voor hergebruik in aanmerking bij herontwikkeling. Wij adviseerden in 2011 als randvoorwaarden te onderzoeken of hiervoor mogelijkheden zijn. De bouwkundige staat (basis voor herontwikkeling tot een nieuwe functie) vormt daarbij een uitgangspunt voor de te maken keuzes. Het advies uit 2011 was gebaseerd op het deels behouden van het bestaande erf.

Inmiddels is de situatie gewijzigd. Er ligt een nieuw plan voor deze locatie waarin veel meer op de door Het Oversticht en de gemeente gewenste vernieuwende architectuur wordt ingegaan. De familie geeft bovendien aan dat de stenen schuur en de hooiberg in een zeer slechte staat verkeren,

aanpassen aan de woonwensen zal het uiterlijk sterk doen veranderen en de kosten voor herontwikkeling zullen hoog zijn. Dit geldt ook voor de boerderij en hooiberg.

Wij adviseren daarom een nadere overweging te maken. Een erf heeft een karakter dat bijzonder is ten opzichte van de 'woonerven' in de bebouwde kom. Het provinciale en gemeentelijk beleid geeft aan dat bij herontwikkeling de specifieke kwaliteiten van de plek (erf en erfensemble) en het gebied (landschap) als uitgangspunten voor ontwerp gelden. Dit kan afhankelijk van de bestaande waarden op een meer traditionele wijze waarbij wordt uitgegaan van een hiërarchie (vanuit het bestaande erf met gedeeltelijk hergebruik van gebouwen), of door sloop van alle gebouwen met de opbouw in een nieuwe 'erfsetting'. Een bestaand bijgebouw kan in beide varianten een nieuwe functie krijgen.

In het provinciale en gemeentelijke beleid wordt gesteld dat cultuurhistorie een belangrijke insteek is (streekkenmerken): 'bestaande erfqualiteiten dienen te worden gerespecteerd.' De nieuwe functie van (bij)gebouwen kan zijn wonen, bedrijfsmatig, 'stalling', etc. Zo zou op dit erf de hooiberg als 'agrarische drager' geschikt kunnen zijn ter behoud als bijgebouw, of als 'overdekte' ruimte om te verblijven. Door de specifieke vorm, uitstraling en kleurstelling zou het gebouw het erf een bijzonder karakter kunnen geven. Hergebruik van gebouwen moet worden gezien in de context van het gehele nieuw te ontwikkelen erfensemble. Er moet een meerwaarde zijn voor het totale concept.

De familie heeft aangegeven dat de huidige hooiberg in een bijzonder slechte staat verkeert. Er is sprake van aantasting van de kapconstructie door houtrot, de wanden zijn uit verband, de deuren zijn kapot, de platen zijn verbogen en deels doorgeroest. Het is denkbaar de huidige hooiberg te demonteren om vervolgens als sluitstuk van het nieuwe erf de hooiberg opnieuw op te bouwen nabij de drie bestaande eiken. Materialisering, afmetingen en uitvoering met of zonder wanden zou daarbij mede afhankelijk moeten zijn van de drie ontworpen woningen. De hooiberg kan daardoor als 'drager' dienen voor het gehele nieuwe eigentijdse ensemble.

Door deze keuze komt de hooiberg buiten de voor de drie woningen aan te wijzen bouwblokken te staan indien deze wordt gehandhaafd. Wij adviseren dan om de hooiberg niet mee te tellen in de per woning toegestane volumes en oppervlaktes bijgebouwen, maar te zien als een bijzondere toevoeging aan het erf met een referentie naar het 'agrarische' erf. De functie van de nieuw op te richten hooiberg kan bijvoorbeeld zijn: overdekte ontmoetingsplaats, bezoekersparkeerplaats, schuilhut voor kleinvee of stalling. De stenen schuur zou mogelijk te veel aanpassingen moeten krijgen in de gevel waardoor het uiterlijk te veel wijzigt. Echter het is evengoed voorstelbaar om juist volledig in te steken op een 'nieuw' erf met eigentijdse kenmerken, geïnspireerd op de omgevingskenmerken.

Samengevat:

Gezien de waarden van de huidige gebouwen op het erf heeft een ontwerp in een eigentijdse sfeer een sterke voorkeur. Ook omdat het gaat om een nieuwe functie van wonen. De hiërarchie van het erf, oorspronkelijk bedrijfsmatig bepaald en gegroeid door de jaren heen, is hier dan ook niet van toepassing. Het is daarentegen wel een voorwaarde de sfeer van het 'erfwonen' te ontwerpen in de nieuwe situatie. Dit maakt de plek in het landschap, het erfensemble en de gebouwen op zichzelf immers uniek. Het geeft een duidelijke meerwaarde.

Wij adviseren als randvoorwaarden landschap:

- zichtbaar, meer beleefbaar maken van natuurlijke verschillen in hoog en laag, tussen droog en nat. Dit kan met natte zones in het weiland, een poel. Daar waar het landschap fysiek hiertoe aanleiding geeft. Het landschap is van oorsprong meer reliëfrijk (beekdalen in de flanken van de es). Afwatering gebouwen en erf natuurlijk vormgeven.
- Verschraling van weidegrond draagt bij aan de ecologische kwaliteit (flora en fauna). Verschil in intensieve en extensieve delen in het landschap en op het erf. Het maaien van een 'ommetje' draagt bij aan de beleving van de weide.
- Behoud van transparantie. Behoud van het 'gevoel van ruimte'. Principe: 'gras tot aan de gevel'.
- De verruimde bouwmogelijkheden worden gekoppeld aan landschappelijke investeringen, zoals landschapselementen. Versterking van de kleinschaligheid van het landschap aan de rand van de es (zoals houtwallen, bosjes, (struweel)hagen, boomgroepen). Deze aanplant heeft ook een meerwaarde voor natuur (flora en fauna).
- Waar mogelijk ontwikkeling van een betere toegankelijkheid van landschap (informele netwerk). Routing of zitplek. Dit kan in combinatie met de ontwikkeling van beplanting, of een extensieve 'natuurzone'.
- Behoud en doorontwikkeling van erven: 'laat de erven niet verdampen', 'levende erven' en 'knooperven'. Het concept van 'boerenerfwonen' met bewoning voor meerdere eenheden zoals hier wordt voorgesteld sluit hierbij aan.

Wij adviseren als randvoorwaarden erfstructuur en erfensemble:

- Uitwerking variant met de ontwikkeling van een 'agrarisch' erf in een abstracte vorm. Compact erfensemble, relatie van erf met landschap. De door de familie voorgestelde ambitie en conceptuele uitwerking voor de woningen en de erfinrichting sluiten hier op aan. Plaatsing haaks of parallel aan de weg. Bij voorkeur ontwikkeling van enkele bijgebouwen, deels bijgebouwfunctie in hoofdgebouw ten behoeve van de 'kloeke' hoofdvorm.
- Behoud van de afwisseling van verharding (bijv. gras, halfverharding en verharding met bestrating), behoud van de eenvoud van de inrichting (nut boven sier), een 'natuurlijke tuin', aanleg van fruittuin, bloementuin en moestuin. Geen parkeervakken, maar een 'ruimte' om te parkeren. Dit draagt bij aan de informele sfeer. (half)Verharding in een ingetogen kleurstelling.
- Behoud van 'donkerte', verlichting tegen de gevels of laag bij de grond (bij voorkeur met sensor). Bescheiden lichtmarkering bij de weg.
- Behoud van het informele karakter, erscheidingen (wanneer nodig) in een ingetogen vorm/uitstraling en kleurstelling. Bij voorkeur toepassing van natuurlijk (houten) materiaal of beplanting.
- De woningen kunnen iets verhoogd gepositioneerd worden (maximaal twee traptreden). Dit komt de 'kloeke' vorm ten goede.
- Bouwen in relatie met elkaar (kleur en materiaal), maar elk volume verschillend in maat, detaillering. Afwisseling van open en gesloten gevels. Ontwikkeling van kloeke gebouwen (eenvoudige hoofdvorm, rechthoekige vormen, grote kappen) die voortbouwen op de kwaliteiten van de boerenerven. Functioneel 'boerenverstand' als insteek.
- Bouwen 'op de zon', duurzaamheid is de insteek. Daaruit volgt de oriëntatie en invulling van de gevels. Gebruik van afvoer van hemelwater in de erfstructuur (natuurlijke vijver).
- Informeel karakter van het gehele ensemble. Beplanting en bebouwing vormen een geheel, beplanting vormt geen kader om de woningen, maar geeft een inbedding en privacy waar nodig voor de bewoners (terras, breken zicht inkijk op het erf zelf). Behoud van de eiken (nabij de hooiberg). Aanplant van enkele solitairen op het erf als walnoot, kers, linde, kastanje.
- De ingang kan verplaatst worden wanneer de nieuwe erfsetting hiertoe aanleiding geeft. Ook hierbij de insteek van 'nut boven sier' (belijning, verharding, toegangshek).

De benoemde randvoorwaarden hebben betrekking op het beleid verwoord in de beleidsdocumenten (Omgevingsvisie, Structuurvisie Kernen Dalfsen en het Landschapsontwikkelingsplan) en de waarden van de plek op zichzelf in relatie met het landschap (gebiedskenners).

4 – Welstandscriteria bebouwing

Beleidsambitie: Hoog

De gemeente heeft voor deze dorpsrand een hoge kwaliteitsambitie. Daarnaast streeft zij in toenemende mate naar duurzame en vernieuwende architectuur. Gezien de locatie in het landelijk gebied, wordt vernieuwende architectuur vertaald in eenvoudige volumes met hedendaagse minimalistische gevelarchitectuur en bijbehorende dito detaillering. Het materiaalgebruik respecteert de kenmerken van het landelijk gebied. Het aspect duurzaamheid wordt mogelijk gemaakt, met aandacht voor een zorgvuldige inpassing.

Welstandscriteria

De nieuwe bebouwing draagt de volgende kenmerken:

Erfstructuur en oriëntatie

- Het erf bestaat uit een samenhangend ensemble van 3 hoofdvolumes en per hoofdvolume maximaal 1 ondergeschikt bouwwerk.
- Het hoofdvolume op het voorerf dient met de voorzijde(kopgevel) naar de Leemculeweg gericht te zijn. Deze gevel dient als een representatieve (voor)gevel te worden ontworpen.
- Nokrichting: De volumes dienen met de hoofdnok parallel aan de lengterichting van het kavel geplaatst te worden. (haaks op de Leemculeweg). Ondergeschikte volumes haaks op de nokrichting van het hoofdvolume zijn mogelijk.
- De volumes zijn vanaf de Leemculeweg gezien, hoofdzakelijk gesloten van karakter en mogen richting de andere zijdes een open karakter vertonen.

Volume en massa

- De volumes zijn eenvoudig van opzet, op basis van rechthoekige vormen. Onderschikte toevoegingen, zoals aan- en uitbouwen en overkappingen zijn mogelijk en dienen integraal mee te worden ontworpen met het hoofdvolume. De nadruk dient op het hoofdvolume te liggen.
- Kapvorm: Er dient een zadeldak te worden toegepast. Wolfseinden of schilddaken zijn niet toegestaan. Kleine ondergeschikte bouwdelen kunnen plat afgedekt worden.
- Per kavel, dienen alle kappen een van de hoofdvorm afgeleide kap te hebben. Overige kappen dienen haaks op of evenwijdig aan de hoofdkap te worden geplaatst.

Architectonische expressie en detail

- De bebouwing heeft een vernieuwend karakter met respect voor de landelijke omgeving en ruimte voor duurzame toepassingen met een ingetogen uitstraling.
- De architectuur vormt een abstracte vertaling van het agrarisch silhouet; c.q. een erfwoning (historiserende architectuur zoals notariswoningen en boerderettes zijn niet toegestaan).
- De gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd en dienen de relatie tussen interieur en gevel afleesbaar te maken.
- De gebouwen zijn zorgvuldig gedetailleerd in lijn met de architectuurstijl met als belangrijk aandachtspunt de beëindiging van het dakvlak. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van overstekken met een heldere dakrand of een dakvlak dat doorloopt in de gevel.
- Dakkapellen zijn toegestaan mits deze een integraal onderdeel vormen van de totaalcompositie van het ontwerp en zich onderschikt op het dakvlak manifesteren. Uitgangspunt is dat het forse dakvlak het beeld blijft domineren.
- De gevelopening (inclusief dakkapellen) vertonen een hoge mate van abstractie, waarbij een bijbehorende abstracte detaillering vereist is.

Kleur en materiaalgebruik

- Algemeen: Er dient samenhang te zijn in het materiaalgebruik tussen de hoofdvolumes.
- Basismateriaal van de gevels is gebaseerd op natuurlijk en ingetogen materiaalgebruik, waarbij eenvoud en rust centraal staan.
- Materiaalgebruik gevels: donkerkleurige baksteen, midden tot donkergrijze stuckleuren of donker houten delen, natuursteen of vergelijkbare materialen met identieke eigenschappen.
- Dak: de toepassing van materialen voor daken is natuurlijk van aard, zoals keramische dakpannen, riet, zink, vegetatiedaken of zonnepanelen.
- Kleuren overig: er worden gedekte ingetogen kleuren gebruikt.
- Voor zonnepanelen geldt dat deze zorgvuldig en integraal zijn opgenomen in het dakontwerp, middels lijn- of vlakvormige vlakken die niet boven het dakvlak uitsteken.

Literatuur en bronnen

Omgevingsvisie Overijssel, catalogus gebiedskenmerken, 2009

Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen, 2010

Colofon

Titel: **HERONTWIKKELING ERF 'LEEMCULE', DALFSEN BELEIDSKADER EN RANDVOORWAARDEN BEELDKWALITEIT LANDSCHAP, ERF EN GEBOUWEN, LEEMCULEWEG 3**

PROJECTNUMMER S000000086

Opdrachtgever: Familie Janssen, Ruitenborghweg 6, Dalfsen

Samenstelling: ir. Ingrid Nij Bijvank van Herel en ir. R. Onderdelinden (Het Oversticht)

Datum: maart 2014

Contactgegevens: Het Oversticht, 038-425482, www.oversticht.nl

Bijlage 1: referenties bebouwing en landschap – en erfinrichting





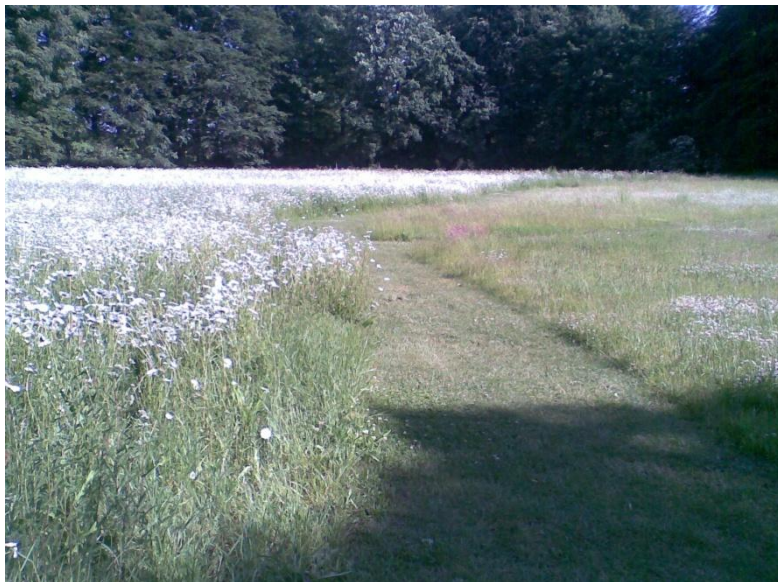
Maasarchitecten referenties



Bron: internet



Informeel hekwerk, Hengelo



Extensieve weide, Landgoed De Haere, Olst



Pad in de boomgaard, Lonneker

Bijlage 2: erfstructuur op hoofdlijnen



***NB indien de hooiberg in het plan wordt opgenomen is de locatie nabij de boomgroep indicatief ingetekend. Zoals in het advies vermeld kan er ook worden gekozen voor een model zonder hooiberg.**

Bijlage 3: bestemmingsplan voorschriften

- De hoofdvolumes mogen een inhoud hebben van 750 m³, aan te vullen met een geïntegreerd bijgebouw van maximaal 120 m². Hoofdvolume en bijgebouw vormen een geheel in de architectonische uitwerking (oftewel, beide functies onder 1 kap).
- Naast het hoofdgebouw mag in hetzelfde bouwvlak maximaal 1 bijgebouw van maximaal 50 m² worden gebouwd. Het totaal aan bijgebouwen mag niet meer dan 120 m² bedragen.
- De goothoogte bedraagt voor het hoofdvolume maximaal 4.8 meter, zodat extra woonkwaliteit op de eerste verdieping mogelijk wordt. Ook is dit energetisch gunstiger dan een lagere goothoogte. De nokhoogte bedraagt maximaal 10 meter.
- Voor de losstaande bijgebouwen bedraagt de maximale goothoogte 3m, de maximale nokhoogte 6 meter.
- De dakhelling ligt tussen 18 en 50 graden.
- Wij adviseren de hooiberg niet mee te tellen in de per woning toegestane volumes en oppervlaktes bijgebouwen, maar te zien als een bijzondere toevoeging aan het erf met een referentie naar het 'agrarische' erf.

Bijlage 3 Landschaps- en erfinrichtingsplan Leemculehof



Bijlage A Landschaps- en erfinrichtingsplan

Boerenerfwonon Leemculeweg 3

Eigenaren

Leo en Lidie Janssen

Architect

Frank Vijftigschild van Maas Architecten te Lochem



MAAS ARCHITECTEN

Inleiding

Dit plan is opgesteld in het kader van het boerenerfwonen op locatie Leemculeweg 3. Het erf bestaat op dit moment uit een boerderij met bijbehorende varkensschuren en een hooiberg. In de nieuwe situatie worden 3 nieuwe woningen gerealiseerd waarbij landelijk karakter van het erf wordt behouden. Vernieuwende architectuur speelt daarbij een belangrijke rol (zie Beeldkwaliteitsplan). Landschappelijke en natuurwaarden worden versterkt door uitvoering van dit plan.



In deze afbeelding is aangegeven op welk gebied het landschaps- en erfinrichtingsplan betrekking heeft. Het betreft de kadastrale percelen N969, N1356, N1357 en N1358. De huidige bestemming van deze percelen is "agrarisch met waarden". In het "Verzoek wijziging bestemmingsplan Leemculeweg 3" is aangegeven dat voor de percelen N969 en het gemarkeerde deel van perceel N1357 een bestemmingswijziging naar de bestemming "wonen" wordt gevraagd.

In dit landschaps- en erfinrichtingsplan wordt ingegaan op de huidige situatie aan de Leemculeweg 3, waarna de plannen voor het gebied worden beschreven.

Plangebied Leemculehof

De huidige situatie

De Leemculehof ligt aan de flank van het essenlandschap, in het overgangsgebied naar de Vecht. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan landgoed en huize De Leemcule. Tussen deze kant van De Leemcule en het plangebied loopt de gracht van de Leemcule. Aan de westkant sluit het plangebied ook aan de Leemcule, namelijk aan het bosgebied daarvan. De noordkant van het plangebied sluit aan op het landelijke essenlandschap, met een enkele boerderij en weilanden. Aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door de bebouwde kom van Dalfsen. De afstand van de huidige boerderij tot de naastgelegen bebouwing bedraagt minimaal circa 90 meter.



Ligging Leemculehof

Het erf neemt een centrale plaats in het plangebied in. Op de locatie bevindt zich nu een varkenshouderijbedrijf. De voorzijde van de boerderij is naar de Leemculeweg gericht. De bebouwing bestaat uit de boerderij, een stenen schuur, verschillende stallen, en een hooiberg. Het totaal aantal m² bebouwing bedraagt momenteel ongeveer 1.850 m². De bebouwing is verouderd, grotendeels niet meer functioneel en de stenen schuur en hooiberg verkeren in zeer slechte staat. Aan de westzijde ligt een sleufsilos.

De huidige toegangsweg vanaf de Leemculeweg komt recht af op de dicht bij de weg staande woningen aan de Leemculeweg. Naast de oprit is geen beplanting. Op het erf zijn enkele eiken aanwezig.



Nabijgelegen essenlandschap

Het erf ligt nu in een open ruimte, voormalige heggen en houtwallen zijn op de omringende grond niet meer aanwezig, wel op enige afstand. Het eerder interessante kleinschalige essenlandschap heeft plaatsgemaakt voor intensief bemest grasland, waarin weinig tot geen ruimte is voor hoogteverschillen. Het meest noordelijke gedeelte van het plangebied ligt duidelijk lager dan de rest van het gebied, waarbij de westzijde uitermate nat is. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat hier een storende (klei)laag in de bodem zit.

De gewenste situatie

De te bouwen woningen en bij de hoofdgebouwen behorende gebouwen vormen tezamen één erfensemble, met een kwalitatieve uitstraling. De wijze waarop de bebouwing wordt uitgevoerd staat beschreven in het beeldkwaliteitsplan.

Van hergebruik van de huidige opstallen wordt afgezien gezien de staat van de bebouwing. Alle huidige bebouwing en kuilvoerplaten worden daarom gesloopt. Er wordt een ontwerp in eigentijdse sfeer gerealiseerd. Het gaat hierbij om een nieuwe functie van wonen, waarbij het erfwonen een belangrijke rol speelt door de plek in het landschap, het erfensemble en de architectuur van de gebouwen zelf.

Op het nieuwe erf worden 3 nieuwe woningen gebouwd, één ter vervanging van de huidige boerderij en 2 compensatiewoningen. Het gaat om woningen met een uitstraling passend bij dit landelijk gebied, maar met een vernieuwend karakter. Het erf bestaat daarmee uit een samenhangend ensemble van 3 hoofdvolumes en per hoofdvolume maximaal 1 ondergeschikt bouwwerk.

Het hoofdvolume op het voorerf wordt met de voorzijde(kopgevel) naar de Leemculeweg gericht. Deze gevel wordt als een representatieve (voor)gevel ontworpen. De overige volumes zijn vanaf de Leemculeweg gezien hoofdzakelijk gesloten van karakter en mogen richting de andere zijden een open karakter vertonen.

De woningen krijgen een kloeke hoofdvorm door de bijgebouwfunctie grotendeels geïntegreerd in het hoofdgebouw op te nemen. Deze “kloeke” hoofdvorm is passend in het landelijk gebied. De woningen kunnen iets verhoogd gepositioneerd worden (maximaal 2 traptreden), hetgeen ook de kloeke vorm ten goede komt.

Het gehele ensemble draagt een informeel karakter.

De bouwvlakken zijn aangegeven op de plattegrond van de Leemculehof (zie bladzijde 10). Door de bouwvlakken op deze wijze te bepalen ontstaat een compact, maar toch transparant erf. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van de ligging op de zon.

Het bebouwde erf houdt in de nieuwe situatie ruim afstand tot de achterliggende bosrand van landgoed De Leemcule.

De toegangsweg naar het erf wordt verlegd en aangesloten op de Esdoornlaan. Hiermee wordt bereikt dat aanwonenden aan de Leemculeweg geen hinder ondervinden van in- en uitrijdend verkeer. De vormgeving van de toegangsweg wordt zo gekozen dat het voor het verkeer duidelijk is dat het een uitrit betreft. Dit gebeurt door de beperkte breedte, afwijkend materiaal- en kleurgebruik en het plaatsen van palen en/of een toegangshek.



Kruising Leemculeweg – Esdoornlaan

De oprit loopt door de boomgaard, om vervolgens op het erf uit te komen daar waar dat op dit moment ook het geval is. De doorsnede van de weg bedraagt 4,5 meter, waarvan minimaal 3,25 meter verhard. Langs de oprit zal een grasstrook van circa 1 meter vrij blijven, om de oprit ruimte te geven. Het erf wordt open gelaten. Zowel erf als oprit hebben een informele sfeer. Afwisseling van (half)verharding, in een ingetogen kleurstelling. Geen formele parkeervakken, maar “ruimte” om te parkeren voor bezoek. Eigen auto’s worden op het eigen terrein geparkeerd. Het erf dient om elkaar te ontmoeten, om te spelen. Eenvoud van inrichting, ook op het erf. Behoud van de zichtlijn over het erf en de weide vanaf het meest noordelijke bouwblok richting de Leemcule.

Behoud van “donkerte”, verlichting tegen de gevels of laag bij de grond. Bescheiden lichtmarkering bij de weg.

Bij de ontwikkeling van het landschap wordt aangesloten bij de waardevolle karakteristieken van het essenlandschap. Een aantal karakteristieken die van toepassing zijn (uit het Landschapontwikkelplan Dalfsen, Grontmij 2009):

- Aaneenschakeling van kleinere en grotere open ruimten, begrensd door bebouwing, kronkelende wegen rond essen en dijken, bomenrijen, singels, houtwallen en bos.
- Losse strooiing van (hoofd- en bij)gebouwen op de erven
- Sterke verwevenheid oude erven en landschap.
- Weg over het erf.
- Bescheiden siertuin op voorerf in combinatie met nutstuin (moestuin en fruitgaard)
- Eiken(groepen), lindes en solitaires op erven.

In het essengebied zijn de bosgebieden, steilranden, houtwallen en boomgroepen voor de natuur van betekenis.

Er wordt bij de verschillen in hoog en laag aangesloten, door een poel in het laagste deel van het gebied aan te leggen. In de noordwestelijke hoek van de Leemculehof is peil van het maaiveld het laagst en de grond zeer slecht doorlatend. Dat is derhalve de meest passende plaats voor een poel. Bovendien wordt zo op een goede manier aangesloten bij de natuurwaarden van de Leemcule. De uit de poel vrijkomende grond wordt (deels) gebruikt voor de aanleg van een houtwal aan de noordwestelijke zijde, die wordt ingeplant met streekeigen soorten. De noordelijke grens van de Leemculehof wordt aan de westelijke zijde geaccentueerd door deze houtwal, meer oostelijk door een meidoornhaag. Het doorzicht blijft zo bestaan. In de beplanting langs de noordgrens blijven openingen, zodat het gebied transparant blijft.

Het grasland zal extensief worden beheerd. Er zal verschraling plaatsvinden, waardoor streekeigen flora zich kan ontwikkelen. Het grasland loopt door tot aan de grenzen van het erf. Er zullen kleine landschapselementen zoals bosjes en hagen worden aangeplant, die ook meerwaarde hebben voor flora en fauna.

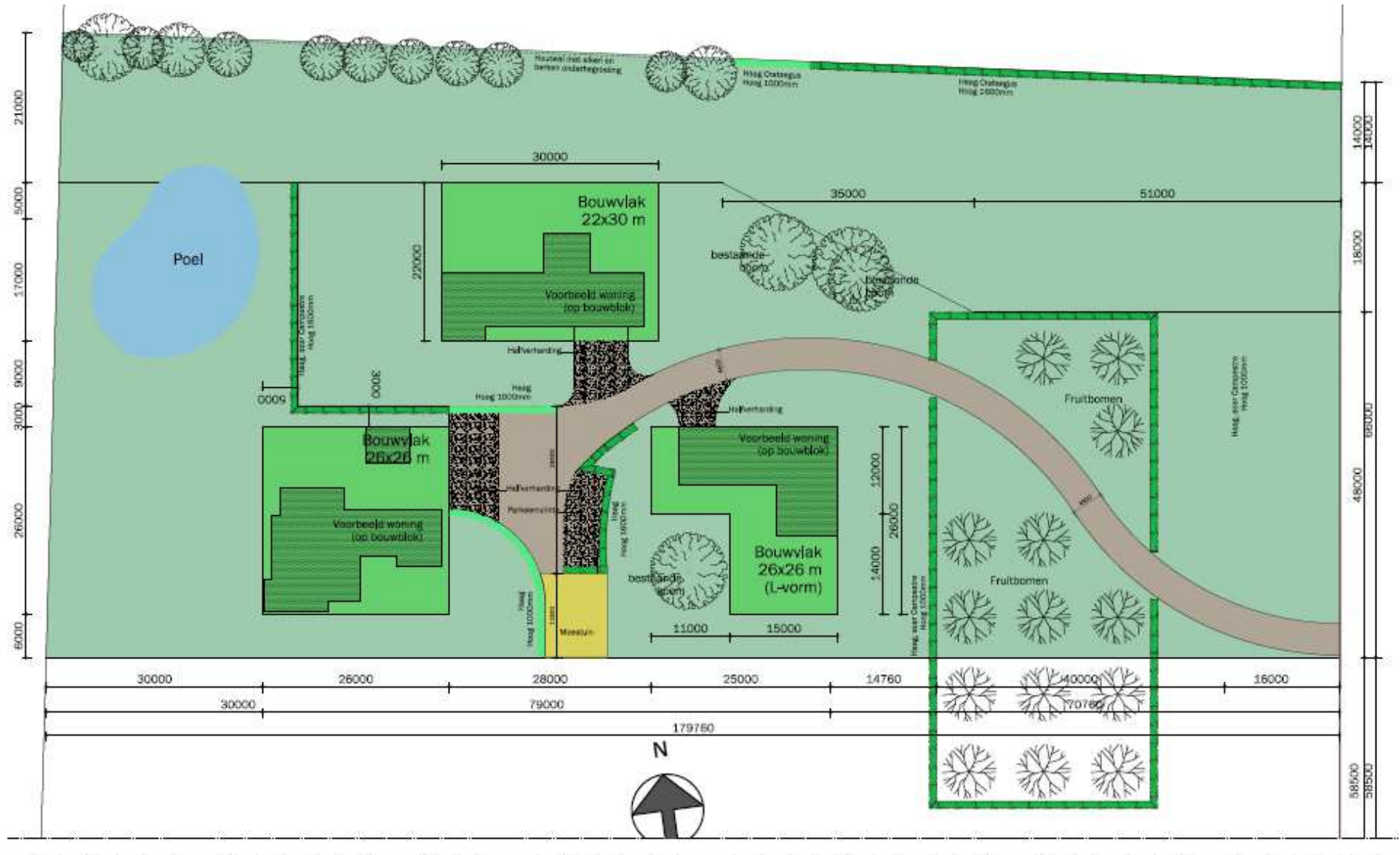
Aan de oostzijde wordt een boomgaard geplant, waar een heg van acer campestre omheen wordt geplant. Op het erf blijft de bestaande groep van eiken behouden. De niet inheemse onderbeplanting wordt verwijderd. Ook worden op de Leemculehof enkele solitaires aangeplant als walnoot, linde, eik en/of beuk. Er worden meerdere zitplekken gecreëerd. Hierdoor ontstaan grotere en kleinere ruimten en wordt het landschap kleinschaliger van karakter.

Beplanting en bebouwing vormen een geheel, beplanting vormt geen kader om de woningen, maar geeft een inbedding en privacy waar nodig voor de bewoners (terras, breken zicht in kijk op het erf zelf). Geen gebruik van harde materialen als schuttingen of muren, alleen beplanting of transparante houten hekjes als erfafscheiding.

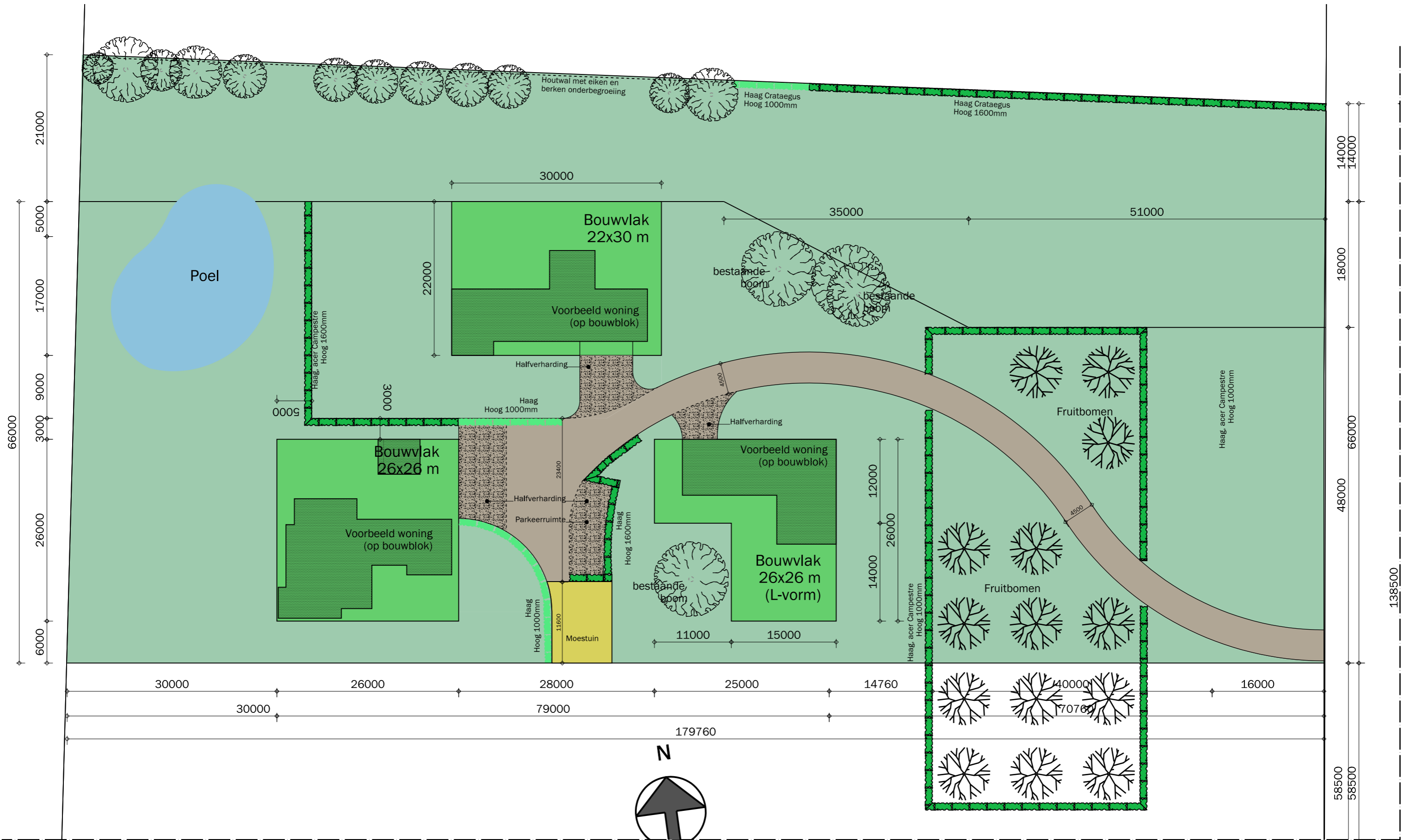




De ontwikkelrichting en randvoorwaarden uit de voorgaande tekst resulteren in het onderstaand landschaps- en erfinrichtingsplan.



Bijlage 4 Plattegrond bij Landschaps- en erfinrichtingsplan



Bijlage 5 Beeldkwaliteitsplan



Bijlage B Beeldkwaliteitsplan

Boerenerfwonon Leemculeweg 3

Eigenaren

Leo en Lidie Janssen

Architect

Frank Vijftigschild van Maas Architecten te Lochem



MAAS ARCHITECTEN

Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld in het kader van het boerenerfwonen op locatie Leemculeweg 3. Het erf bestaat op dit moment uit een boerderij met bijbehorende varkensschuren en een hooiberg. In de nieuwe situatie worden 3 nieuwe woningen gerealiseerd waarbij landelijk karakter van het erf wordt behouden. Vernieuwende architectuur speelt daarbij een belangrijke rol. In dit plan wordt de beeldkwaliteit van de “Leemculehof” beschreven.

Dit plan is vrijwel rechtstreeks ontleend aan het advies van het Oversticht voor de Leemculehof van maart 2014. De criteria in dit beeldkwaliteitsplan vervangen de gebiedsgerichte criteria van de Welstandsnota Gemeente Dalfsen. De overige criteria uit de Welstandsnota blijven gelden.

Beeldkwaliteitsplan

Gezien de huidige staat van de opstallen wordt afgezien van hergebruik van de opstallen. De huidige bebouwing en kuilvoerplaten worden gesloopt. Gezien de locatie in het landelijk gebied, wordt vernieuwende architectuur vertaald in eenvoudige volumes met hedendaagse minimalistische gevelarchitectuur en bijbehorende dito detaillering. Het materiaalgebruik respecteert de kenmerken van het landelijk gebied. Het aspect duurzaamheid wordt mogelijk gemaakt, met aandacht voor een zorgvuldige inpassing.

Welstandscriteria

De nieuwe bebouwing draagt de volgende kenmerken:

Erfstructuur en oriëntatie

- Het erf bestaat uit een samenhangend ensemble van 3 hoofdvolumes en per hoofdvolume maximaal 1 ondergeschikt bouwwerk.
- Het hoofdvolume op het voorerf dient met de voorzijde(kopgevel) naar de Leemculeweg gericht te zijn. Deze gevel dient als een representatieve (voor)gevel te worden ontworpen.
- Nokrichting: De volumes dienen met de hoofdnok parallel aan de lengterichting van het kavel geplaatst te worden (haaks op de Leemculeweg). Ondergeschikte volumes haaks op de nokrichting van het hoofdvolume zijn mogelijk.
- De volumes zijn vanaf de Leemculeweg gezien hoofdzakelijk gesloten van karakter en mogen richting de andere zijdes een open karakter vertonen.

Volume en massa

- De volumes zijn eenvoudig van opzet, op basis van rechthoekige vormen. Onderschikte toevoegingen, zoals aan- en uitbouwen en overkappingen zijn mogelijk en dienen integraal mee te worden ontwerpen met het hoofdvolume. De nadruk dient op het hoofdvolume te liggen.
- Kapvorm: Er dient een zadeldak te worden toegepast. Wolfseinden of schilddaken zijn niet toegestaan. Kleine ondergeschikte bouwdelen kunnen plat afgedekt worden.
- Per kavel, dienen alle kappen een van de hoofdvorm afgeleide kap te hebben. Overige kappen dienen haaks op of evenwijdig aan de hoofdkap te worden geplaatst.

Architectonische expressie en detail

- De bebouwing heeft een vernieuwend karakter met respect voor de landelijke omgeving en ruimte voor duurzame toepassingen met een ingetogen uitstraling.
- De architectuur vormt een abstracte vertaling van het agrarisch silhouet : erfwoning
- De gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd en dienen de relatie tussen interieur en gevel afleesbaar te maken.
- De gebouwen zijn zorgvuldig gedetailleerd in lijn met de architectuurstijl met als belangrijk aandachtspunt de beëindiging van het dakvlak. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van overstekken met een heldere dakrand of een dakvlak dat doorloopt in de gevel.
- Dakkapellen zijn toegestaan mits deze een integraal onderdeel vormen van de totaalcompositie van het ontwerp en zich onderschikt op het dakvlak manifesteren. Uitgangspunt is dat het forse dakvlak het beeld blijft domineren.
- De gevelopening (inclusief dakkapellen) vertonen een hoge mate van abstractie, waarbij een bijbehorende abstracte detaillering vereist is.

Kleur en materiaalgebruik

- Algemeen: Er dient samenhang te zijn in het materiaalgebruik tussen de hoofdvolumes.
- Basismateriaal van de gevels is gebaseerd op natuurlijk en ingetogen materiaalgebruik, waarbij eenvoud en rust centraal staan.
- Materiaalgebruik gevels: donkerkleurige baksteen, midden tot donkergrijze stuckleuren of donker houten delen, natuursteen of vergelijkbare materialen met identieke eigenschappen.
- Dak: de toepassing van materialen voor daken is natuurlijk van aard, zoals keramische dakpannen, riet, zink, vegetatiedaken of zonnepanelen.
- Kleuren overig: er worden gedekte ingetogen kleuren gebruikt.
- Voor zonnepanelen geldt dat deze zorgvuldig en integraal zijn opgenomen in het dakontwerp, middels lijn- of vlakvormige vlakken die niet boven het dakvlak uitsteken.



Referenties materialen





