

**3e herziening  
Bestemmingsplan  
Buitengebied gemeente  
Dalfsen, Dommelerdijk 36A**



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Algemeen	6
1.2 Aanleiding	6
1.3 De bij het plan behorende stukken	7
<b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>	<b>8</b>
2.1 Europees	8
2.2 Nationaal	8
2.3 Provinciaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	15
<b>Hoofdstuk 3 Onderzoek</b>	<b>18</b>
3.1 Beschrijving van het landschap	18
3.2 Onderzoeken	20
<b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving</b>	<b>29</b>
4.1 Algemeen	29
4.2 Gewenste situatie	29
<b>Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels</b>	<b>34</b>
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
<b>Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg</b>	<b>36</b>
7.1 Inspraak	36
7.2 Overleg	36
<b>Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving</b>	<b>37</b>
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	<b>39</b>
<b>Bijlage 1 Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen</b>	<b>40</b>
<b>Bijlage 2 Landschaps- en verkavelingsplan</b>	<b>71</b>
<b>Bijlage 3 Quickscan Flora en fauna</b>	<b>106</b>
<b>Bijlage 4 Bodemonderzoek Dommelerdijk 36a</b>	<b>132</b>
<b>Bijlage 5 Bodemonderzoek Dommelerdijk/Middeldijk ong.</b>	<b>183</b>
<b>Regels</b>	<b>225</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>226</b>
Artikel 1 Begrippen	226
Artikel 2 Wijze van meten	234
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>236</b>
Artikel 3 Agrarisch	236
Artikel 4 Wonen	243
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>246</b>
Artikel 5 Algemene gebruiksregels	246
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels	247
Artikel 7 Algemene procedureregels	248
Artikel 8 Overige regels	249

<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>250</b>
Artikel 9	Overgangsrecht	250
Artikel 10	Slotregel	251



# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening en de ligging van het plangebied aangegeven. Ook is er aangegeven welke bestemmingen er nu gelden.

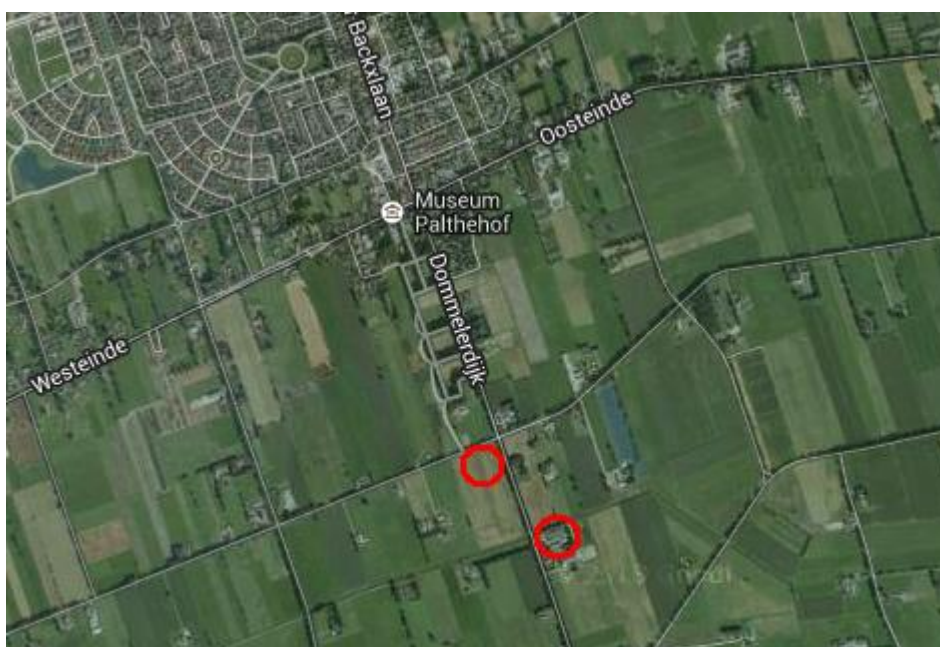
## 1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen' dat op 24 juni 2013 door de gemeenteraad van Dalfsen is vastgesteld. Het plangebied bestaat uit drie percelen:

1. Dommelerdijk 36a in Dalfsen.
2. Dommelerdijk 36 in Dalfsen.
3. Dommelerdijk/Middeldijk ong. in Dalfsen.

Het plangebied ligt op ongeveer een kilometer ten zuiden van de kern van Nieuwleusen.

**Kaart 1. Luchtfoto plangebied**



## 1.2 Aanleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Dommelerdijk 36a in Dalfsen is al enige tijd gestopt. De eigenaar wil aan een saneringsregeling deelnemen (zie ook paragraaf 4.2.1). Via deze regeling kan hij een extra bouwkaavel voor een woning krijgen als hij minimaal 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bedrijfsbebouwing sloopt en in ruimtelijke kwaliteit investeert. Bij de sloop van een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> is er zelfs een tweede bouwkaavel mogelijk als deze nodig is om alle kosten te dekken.

In dit geval wordt er 2.483 m<sup>2</sup> agrarische bebouwing gesloopt. De eigenaar heeft aangetoond dat alle bebouwing landschapsontsierend is en dat er een tweede compensatiekavel nodig is om de kosten te dekken. In principe moeten beide woningen op de slooplocatie worden gebouwd, maar dat is in dit geval milieutechnisch niet uitvoerbaar (vanwege de naastgelegen paardenhouderij) en landschappelijk niet wenselijk. Daarom is naar een geschikte tweede locatie gezocht. Deze is gevonden op een onbebouwd perceel grenzend aan de kruising tussen de Dommelerdijk en de Middeldijk.

De Dommelerdijk 36 en 36a waren vroeger onderdeel van één agrarisch bedrijf waarvoor één

milieuvergunning was. De beleidsregels geven aan dat als de intensieve tak van een gemengd bedrijf wordt beëindigd (ontmenging) de extensieve tak geen nieuwe bedrijfsbebouwing meer mag oprichten. Dit betekent dat de paardenhouderij (Dommelerdijk 36) niet meer mag uitbreiden. Ook omschakelen naar intensieve veehouderij is uitgesloten.

In deze toelichting wordt gemotiveerd dat het bestemmingsplan aan de voorwaarden van de Rood voor Rood-regeling en een goede ruimtelijke ordening voldoet.

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

De '3e herziening Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Dommelerdijk 36A' bestaat uit de volgende stukken:

- a. Toelichting;
- b. Verbeelding (NL.IMRO.0148.BgemDlfshz3-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. Ook 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 Ecologische Hoofdstructuur**

De Natuurbeschermingswet 1998 is de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld. Delen van het plangebied zijn aangewezen als behorende tot de Ecologische Hoofdstructuur. De Ecologische Hoofdstructuur een samenhangend netwerk gaan vormen van in (inter)nationaal opzicht belangrijke, duurzaam te behouden ecosystemen. De Ecologische Hoofdstructuur is op provinciaal niveau nader uitgewerkt en begrensd.

## **2.2.6 Flora- en faunawet**

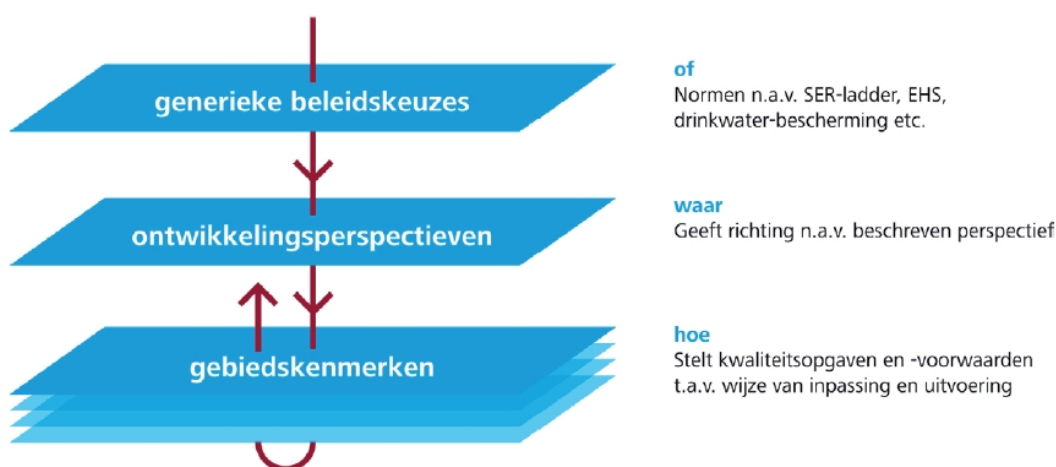
Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde 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 en -verordening richten zich op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door bestaande gebiedskwaliteiten te beschermen en bij ontwikkelingen in te zetten op het verbinden, versterken en toevoegen van kwaliteiten. Duurzaamheid wordt bereikt door een evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal - culturele beleidsambities. Het bij de Omgevingsvisie behorende uitvoeringsmodel geeft sturing aan ontwikkelingen. Het uitvoeringsmodel geeft antwoord op de vraag 'of', 'waar' en 'hoe' ontwikkelingen kunnen en mogen plaatsvinden.

#### *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*



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

### 2.3.2 Generiek beleid Omgevingsverordening

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' een bepaalde ontwikkeling plaats kan vinden. Het is daarbij van belang om te weten om wat voor soort ontwikkeling het gaat. In dit geval worden er twee extra woningen toegestaan onder voorwaarden van Rood voor Rood. Woningbouw is een stedelijke ontwikkeling, waardoor de SER-ladder van toepassing is.

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

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

Het erf aan de Dommelerdijk 36a in Dalfsen wordt getransformeerd onder de voorwaarden van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Alle landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing (2.483 m<sup>2</sup>) op het perceel wordt gesloopt. In ruil daarvoor mogen er twee extra woningen worden gebouwd.

Het bestemmingsplan voldoet aan de SER-ladder omdat er een grote hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. De oppervlakte van de te bouwen woningen valt in het niet tot die van de agrarische bebouwing die verdwijnt. Er is dus geen sprake van een extra ruimtebeslag op de groene omgeving.

Hoewel er geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving wordt gelegd, is er wel sprake van nieuwvestiging van twee woningen. Dit valt onder het bereik van de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' (artikel 2.1.6 Omgevingsverordening). Dit betekent dat de ontwikkelingen alleen mogelijk zijn als er sprake is van sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen. Daarnaast moet een eventueel verlies aan landschappelijke en/of ecologische waarden in voldoende mate worden gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Het behouden en versterken van ruimtelijke kwaliteit in de groene omgeving is een maatschappelijk belang, waardoor dit bestemmingsplan op dat gebied in overeenstemming met de verordening is. Van verlies aan ecologische en landschappelijke waarden is ook geen sprake. Verder is in de toelichting op de Omgevingsverordening aangegeven dat er bij de bouw van nieuwe woningen onder de voorwaarden van het Rood voor Rood-beleid al sprake is van een impuls in kwaliteit die groter is dan wat normaal gesproken kan worden bereikt met inpassing volgens de gebiedskenmerken. Voor dit bestemmingsplan is de basisinvestering van de kwaliteitsimpuls (inpassing volgens de gebiedskenmerken) dan ook voldoende.

Het bestemmingsplan voldoet aan de generieke beleidskeuzes uit de Omgevingsverordening. De inpassing volgens de geldende gebiedskenmerken wordt beschreven in de hierna volgende paragrafen. In hoofdstuk 4 wordt een volledige omschrijving van het plan en de investering in ruimtelijke kwaliteit gegeven.

### 2.3.3 Dommelerdijk 36a in Dalfsen

#### 2.3.3.1 Ontwikkelingsperspectief

De Dommelerdijk 36a en het perceel Dommelerdijk/Middeldijk ong. liggen in een gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie (schoonheid van de moderne landbouw)' geldt. Hieronder wordt een toelichting op dit perspectief gegeven.

#### Kaart 2.



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

Dit ontwikkelingsperspectief biedt ontwikkelingsruimte voor modernisering en schaalvergroting van de landbouw. De kwaliteitsambitie is om hier de landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

De huidige tendens is dat er steeds meer kleine agrariërs stoppen. Om het platteland leefbaar te houden zijn er regelingen als Rood voor Rood ontwikkeld. Hiermee wordt er een passende vervolgfunctie (wonen) aan de vrijgekomen bedrijfslocatie gegeven. De primaire (agrarische) functie van het gebied mag alleen niet gehinderd worden. Dat gebeurt in dit geval ook niet. De twee extra woningen liggen op ruime afstand van agrarische bedrijven in de omgeving, waardoor deze geen hinder ondervinden vanuit milieuwetgeving. De modernisering en schaalvergroting van de landbouw wordt niet beperkt.

De woningen worden ingepast met een inrichtingsplan, waarbij voor de architectuur en aan te brengen beplanting rekening is gehouden met de strekkingsrichting van het landschap. Het landschap blijft herkenbaar. De inrichting wordt uitgebreid omschreven in hoofdstuk 4.

### 2.3.3.2 Gebiedskenmerken

De Omgevingsverordening geeft aan dat ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de gebiedskenmerken. Deze geven aan welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden bij inpassingen.

De gemeente moet de vierlagenbenadering toepassen. De vier lagen zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. In deze lagen zijn de verschillende gebiedskenmerken inzichtelijk gemaakt. Deze worden nader toegelicht in de Catalogus Gebiedskenmerken.

#### 2.3.3.2.1 Natuurlijke laag

De Dommelerdijk 36a en het perceel Dommelerdijk/Middeldijk ong. liggen in de natuurlijke laag binnen de 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'.

#### Kaart 3.



Relevant deel kaart Natuurlijke laag (kaartnr. 09295046)

Bron : Omgevingsvisie en - verordening Overijssel

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen, en onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, lost van het grondwater. De zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten kenmerken zich door hun hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal groeit het geen weer aan.

De ambitie is om de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. De norm is dat hoogveenrestanten een beschermd

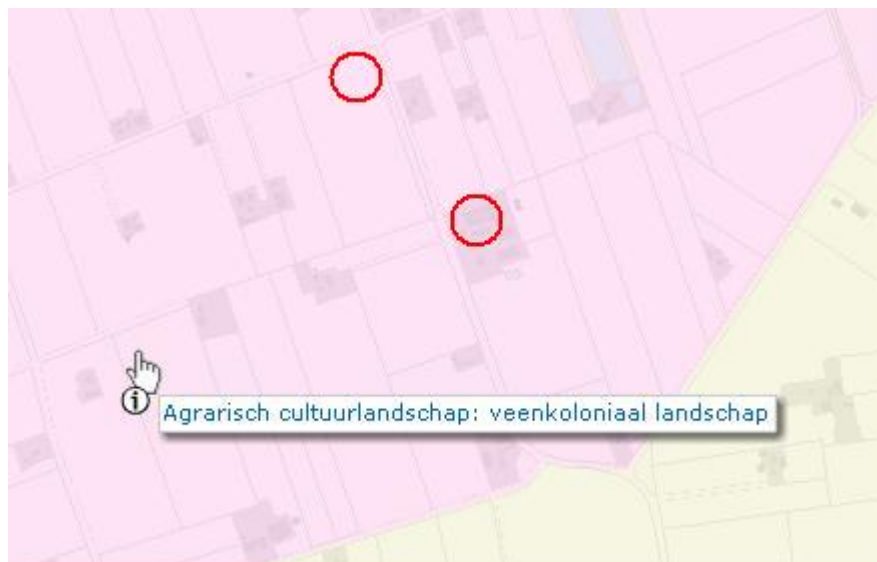


bestemmingsregeling krijgen, gericht op het in stand houden van hoogveen, de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de natuurkwaliteit. Ontwikkelingen dragen bij voorkeur bij aan verbetering van de hydrologie om verdroging van het veenpakket tegen te gaan. Waar mogelijk moet worden bijgedragen aan toename van de natuurkwaliteit en het groeiende hoogveen.

#### 2.3.3.2.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De Dommelerdijk 36a en het perceel Dommelerdijk/Middeldijk ong. liggen in de laag van het agrarisch cultuurlandschap binnen het 'veenkoloniaal landschap'.

#### Kaart 4.



*Relevant deel kaart Laag van het agrarisch cultuurlandschap (kaartnr. 09295047)  
Bron : Omgevingsvisie en - verordening Overijssel*

Het veenkoloniaal landschap kenmerkt zich door grootschalige landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings en ontwateringsstructuur. Dit landschap is ontstaan door ontginning (turf) van de hoogveengebieden. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Deze gronden werden vervolgens als akkerbouwgrond in gebruik genomen. Inmiddels heeft de melkveehouderij een groot deel van het gebied in gebruik.

De norm is dat het veenkoloniaal landschap een beschermende bestemmingsregeling krijgt die gericht is op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimten en bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting). Het bestaande stelsel van waterlopen, wegen en bebouwingslinten blijft of wordt daarbij gezichtsbepalend en is de plaats waar eventuele ontwikkelingen plaatsvinden. De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van het veenkoloniale landschap te versterken.

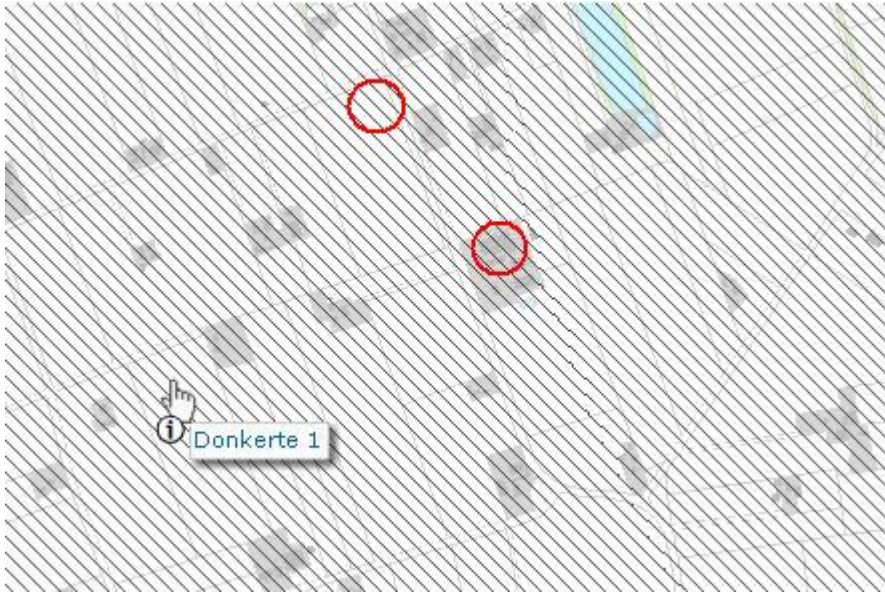
#### 2.3.3.2.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is niet van toepassing op het plangebied.

#### 2.3.3.2.4 Lust en leisurelaag

De Dommelerdijk 36a en het perceel Dommelerdijk/Middeldijk ong. liggen in de lust- en leisurelaag in het gebied waar 'donkerte' centraal staat.

#### Kaart 5.



*Relevant deel Lust- en leisurelaag (kaartnummer 09295049)*

*Bron : Omgevingsvisie en - verordening Overijssel*

Lichte gebieden (steden, dorpen, autosnelwegen, kassengebieden, attractiegebieden, grote bedrijventerreinen, overige gebieden met veel bebouwing) geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie. De donkere gebieden zijn de 'buitengebieden' van de Overijssel.

In de donkere gebieden is het 's nachts nog echt donker en kun je de sterrenhemel waarnemen. Het zijn relatief 'luwe' dun bevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. Het contrast tussen de lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. De donkere gebieden hebben een rustig en onthaast karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier.

De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden donker te houden en ze bij ontwikkelingen zelfs nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met het toepassen van kunstlicht en dit licht waar mogelijk 'richten' zodat er geen onnodige lichtvervuiling ontstaat.

### **2.3.3.2.5 Conclusie gebiedskenmerken**

De sloop van de landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing aan de Dommelerdijk 36a draagt bij aan herstel van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De bestaande bedrijfswoning is bij de laatste actualisering al als reguliere woning bestemd en mag blijven staan. Aan het erf wordt een extra woning met bijgebouw toegevoegd. De bebouwing en beplanting wordt compact gehouden. Dit geeft een mooi contrast tot het omliggende grote open landschap.

De tweede woning wordt op een onbebouwd perceel op de hoek van de Dommelerdijk/ Middeldijk gebouwd. In principe geeft de Rood voor Rood-regeling aan dat de woning ook aan de Dommelerdijk 36a (slooplocatie) moet worden gebouwd, maar dat is vanwege milieuzoneringen niet haalbaar. Om de woning op een onbebouwd perceel te kunnen rechtvaardigen is goed naar het omliggende landschap en de eventuele alternatieven gekeken.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft aangegeven dat op de kaartbeelden rond 1900 is te zien dat ten zuiden van het Palthebos (plangebied) vroeger een besloten structuur van singels was met daarin open weiden. Nu is deze beplanting geheel verdwenen. Dit geeft inspiratie tot herstel. De beplanting die wordt aangebracht vormt een kamerachtige open ruimte die aansluit op die van het Palthebos. Daarmee wordt de kwaliteit zoals die rond 1900 was in ere hersteld. De woning en het bijgebouw worden in de kamerruimte gebouwd. Aansluiten op het Palthebos heeft verder nog als voordeel dat er op een bestaande structuur wordt aangesloten. De grote open ruimten in het gebied worden daardoor niet onderbroken/aangetast.

Het inrichtingsplan draagt op beide locaties bij aan de aantrekkelijkheid de leefbaarheid en kwaliteit van het veenkoloniaal landschap.

De normerende uitspraken over het gebiedskenmerk 'hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'

zijn in acht genomen, maar op de percelen zijn niet of nauwelijks hoogveenrestanten aanwezig. Het is niet reëel om in het plangebied opnieuw hoogveen tot groei te brengen. Voor wat betreft het gebiedskenmerk 'donkerte' treedt er een verbetering op (minder kunstlicht) ten opzichte van het agrarisch bedrijf dat gesaneerd wordt. Bij de twee extra woningen wordt weinig kunstlicht toegepast en dit licht wordt ook nog eens aan het zicht onttrokken door de aan te brengen erfbeplanting.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt ongeveer een kilometer ten zuiden van de kern Nieuwleusen. Hier geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen' dat op 24 juni 2013 door de gemeenteraad van Dalfsen is vastgesteld.

Het plangebied bestaat uit drie percelen:

1. Dommelerdijk 36a in Dalfsen.
2. Dommelerdijk 36 in Dalfsen.
3. Dommelerdijk/Middeldijk ong. in Dalfsen.

#### Kaart 6.



#### *Relevant deel verbeelding bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen*

De agrarische bestemming van het perceel Dommelerdijk 36a is tijdens de laatste actualisering van het bestemmingsplan al omgezet in 'wonen'. Volgens de regels bij het bestemmingsplan is er nu één woning met bijbehorende bouwwerken toegestaan. De Dommelerdijk/Middeldijk ong. heeft de bestemming 'agrarisch' zonder bouwmogelijkheden.

Volgens het huidige bestemmingsplan zijn de ontwikkelingen niet toegestaan. De gemeente kan het bestemmingsplan herzien als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De procedure wordt voorgeschreven door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente Dalfsen volgt deze procedure.

In deze herziening van het bestemmingsplan wordt op het perceel Dommelerdijk/Middeldijk ong. een geheel nieuwe bestemming gelegd. Deze gaat van 'agrarisch' naar 'wonen', zodat er één woning met bijbehorend bouwwerk kan worden gebouwd. De Dommelerdijk 36a heeft al de bestemming 'wonen'. Hier wordt de aanduiding 'maatvoering 2' aan toegevoegd, zodat er naast de bestaande (voormalig agrarische) woning nog één extra woning met bijbehorend bouwwerk kan worden gebouwd.

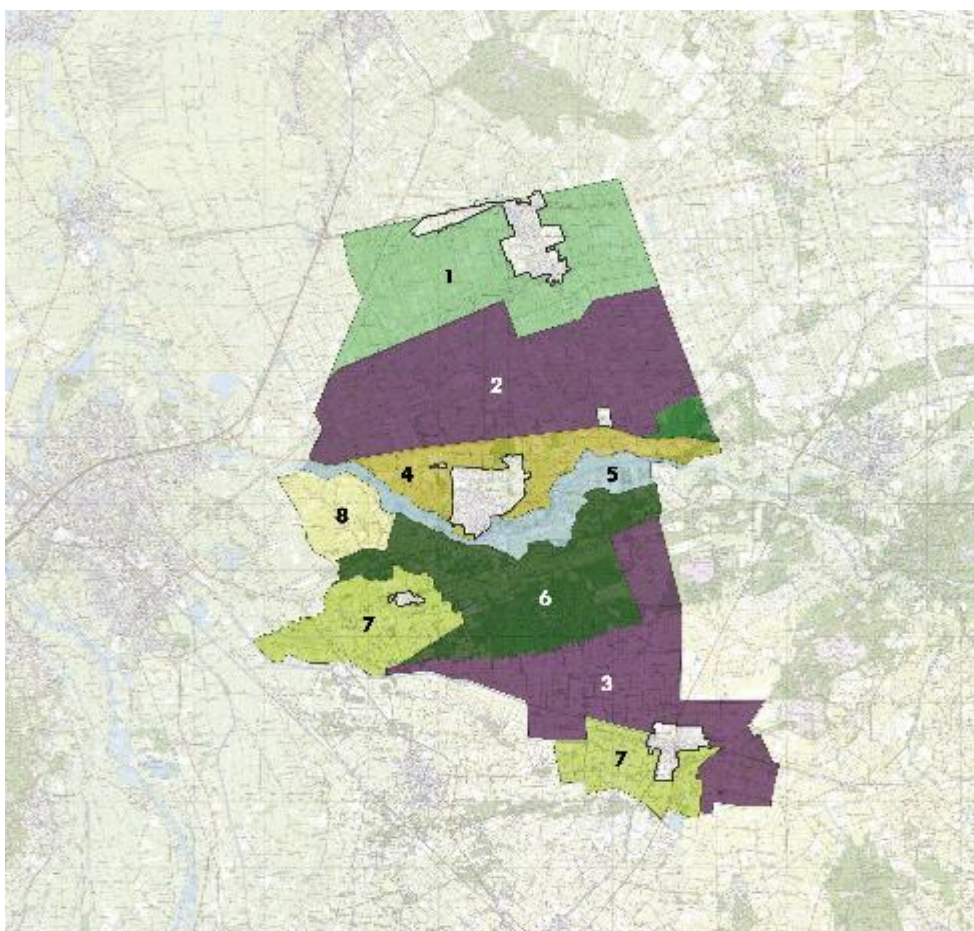
De bestemming van de Dommelerdijk 36 (paardehouderij) blijft 'agrarisch'. Wel wordt er een aanduiding opgenomen, die omschakeling naar intensieve veehouderij uitsluit. In de regels wordt vastgelegd dat de paardenhouderij geen extra bebouwing mag oprichten.

De gemeente heeft naast de wettelijk voorgeschreven procedure ook aan de 'Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen' getoetst. Dit gemeentelijk beleidskader geeft aan onder welke voorwaarden er aan een bestemmingsplanherziening kan worden meegewerkt.

## 2.4.2 Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen

### 2.4.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Buitengebied heeft de gemeente Dalfsen keuzes gemaakt met betrekking tot de gewenste ontwikkelingsrichting van het buitengebied. In deze visie zijn de verschillende landschapstypen uitgewerkt in deelgebieden, waarvoor elk verschillende ontwikkelingscriteria gelden. Het plangebied ligt in het landschap van de 'veenontginningen' (deelgebied 1).



1. Veenontginningen
2. Heideontginningen Noord
3. Heideontginningen Zuid
4. Essenlandschap
5. Vechtdal en uiterwaarden
6. Bos- en landgoederenlandschap
7. Kampenlandschap
8. Broekontginningen

In het landschap van de veenontginningen is de landbouw de belangrijkste gebruiker. Het is een gebied met grote openheid tussen de ontginningslinten. Het gebied kent veel karakteristieke

boerenerven. De linten zijn groen met veel beplanting langs de erfgronden en de erven zijn netjes en verzorgd. Het gebied heeft ook betekenis als overwinteringsgebied voor ganzen en andere wintergasten.

#### 2.4.2.2 *Criteria voor bestemmingsplan*

De afwisseling tussen open en besloten delen is een belangrijke randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader voor Rood voor Rood zijn er nieuwe woningen mogelijk als dit goed met omliggende functies wordt afgestemd, en de landbouwkundige functie van het gebied niet wordt beperkt. Op deze punten voldoet het bestemmingsplan. De afwisseling tussen open en besloten delen wordt gerespecteerd. Het bestaande erf aan de Dommelerdijk 36a wordt opnieuw ingericht en op het perceel Dommelerdijk/Middeldijk wordt aangesloten op een bestaande structuur. Ook van beperkingen voor de landbouw is geen sprake.

In hoofdstuk 4 wordt beschreven hoe de extra woningen worden ingepast en hoe het geheel aan de ruimtelijke kwaliteit bijdraagt. Bij de landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met het landschapstype, in dit geval het landschap van de veenontginningen.

#### 2.4.3 **Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen**

De gemeente Dalfsen wil de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied verbeteren en heeft daarvoor de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen' vastgesteld. Dit beleid is op 15 juli 2014 ingegaan en vervangt de verouderde regels voor rood voor rood en hergebruik van agrarische bebouwing. Ook het geactualiseerde provinciale beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) is opgenomen.

In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt op de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen ingegaan.

## Hoofdstuk 3 Onderzoek

In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. In paragraaf 3.1 wordt het landschap en de huidige situatie op de twee ontwikkellocaties beschreven. In paragraaf 3.2 is de belangenafweging gemaakt en wordt stapsgewijs gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

### 3.1 Beschrijving van het landschap

Het plangebied bestaat uit drie locaties nabij de kern van Nieuwleusen;

1. Dommelerdijk 36a in Dalfsen.
2. Dommelerdijk 36 in Dalfsen.
3. Dommelerdijk/Middeldijk ong. in Dalfsen.

Het landschapstype is 'landschap van de veenontginningen'. Dit landschap is ontstaan door het in cultuur brengen van veengronden. Het landschap is grootschalig en open, met hier en daar verspreide bebouwing en kleinschalige bebouwingslinten. De linten zijn groen met veel beplanting langs de erfgronden en wegen. Het gebied kent nog karakteristieke en monumentale boerenerven. Er zijn weinig hoogteverschillen. De wegen en waterlopen zijn oost - west georiënteerd, met rechte wegen en waterlopen haaks hierop.

De landbouw is de belangrijkste gebruiker van het gebied en is beeldbepalend. De gronden zijn met name in gebruik als grasland, maar verspreid ook als bouwland en er zijn enkele boomkwekerijen. Natuur speelt een ondergeschikte rol. De waardevolle natuurgebieden liggen op ruime afstand. Het gebied heeft wel betekenis als overwinteringsgebied voor ganzen en andere wintergasten.

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden ingepast. Het respecteren van de afwisseling tussen open en besloten delen en de lijnen van het landschap zijn daarbij een belangrijke voorwaarde.

#### 3.1.1 Huidige situatie Dommelerdijk 36a en Dommelerdijk 36

Het perceel Dommelerdijk 36a ligt ten zuiden van de kern Nieuwleusen. Het agrarisch bedrijf dat er gevestigd is (varkenshouderij met fokzeugen) beschikt over een bedrijfswoning en een totaal van 2.483 m<sup>2</sup> aan stallen en schuren. De bedrijfswoning dateert uit 1961 en draagt streekeigen kenmerken. De stallen en schuren niet. Verder is er zo'n 1000 m<sup>2</sup> aan erfverharding.

De bedrijfswoning (boerderij) ligt met de voorgevel op het zuiden, parallel aan de weg. Het erf is aan de noordzijde ingepast door een singel met streekeigen bomen en struiken. Direct aan de zuidzijde ligt de Dommelerdijk 36. Hier is ook een agrarisch bedrijf (paardenhouderij) gevestigd. Aan de noordzijde van het erf ligt de ontsluitingsweg. Deze loopt door tot het achtererf, langs een watergang van het Waterschap Groot Salland.

**Kaart 7.**





*Dommelerdijk 36a in en daaronder de Dommelerdijk 36 in Dalfsen.  
Bron: Giskit Viewer2005 gemeente Dalfsen*

### **3.1.2 Huidige situatie Dommelerdijk/Middeldijk ong.**

Het perceel Dommelerdijk/Middeldijk ongenummerd ligt iets ten noorden van de Dommelerdijk 36a. Het perceel is niet bebouwd en is in gebruik als bouwland. Langs de noord- en oostzijde van het perceel staan bomenrijen. Deze benadrukken de lijnen van het landschap. Langs de zuid- en westzijde is geen beplanting aanwezig.

Aan de overzijde van de Middeldijk ligt het Palthebos. Dit is een kleinschalige maar waardevolle landschappelijke invulling ten zuiden van de kern Nieuwleusen die de noord- zuid gerichte lijnen van het landschap versterkt. Het Palthebos is ongeveer 5 ha. groot en is in gebruik als natuur- en wandelgebied.

#### **Kaart 8.**



*Dommelerdijk/Middeldijk ong. in Dalfsen  
Bron: Giskit Viewer2005 gemeente Dalfsen*

## 3.2 Onderzoeken

De uitwerking van het bestemmingsplan is onderzocht. Daarbij zijn in ieder geval de volgende aspecten betrokken:

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

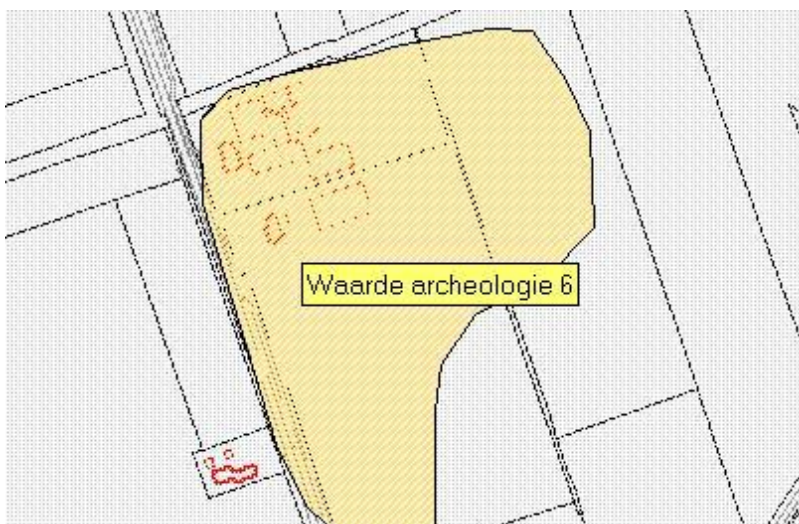
Het archeologiebeleid van de gemeente Dalfsen is via dubbelbestemmingen ook verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen.

#### 3.2.1.2 Dommelerdijk 36a

De Dommelerdijk 36a ligt in een gebied waarvoor 'waarde archeologie 6' geldt. In kaart 9 is het relevante gedeelte van de kaart bij het Beleidsplan Archeologie 2012 weergegeven.

#### **Kaart 9.**





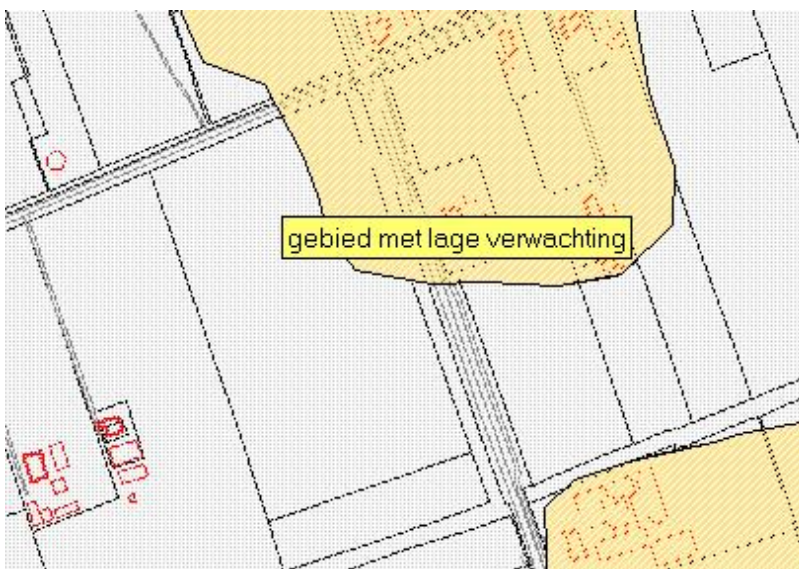
*Relevant deel kaart Beleidsplan Archeologie*

De voor 'Waarde archeologie 6' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (potentiële) archeologische waarden van de gronden. Naar verwachting zijn er in dit gebied weinig archeologische waarden te vinden. Volgens het Beleidsplan Archeologie is onderzoek pas nodig bij groundbewerkingen met grotere oppervlakte dan 5000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m - maaiveld. De groundbewerkingen aan de Dommelerdijk 36a blijven ruim binnen deze normen. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

### 3.2.1.3 Dommelerdijk/Middeldijk ong.

Het perceel op de hoek Dommelerdijk/Middeldijk ligt voor een deel binnen 'waarde archeologie 6', en voor een deel in gebied met lage verwachting. In kaart 10 is het relevante gedeelte van de kaart bij het Beleidsplan Archeologie 2012 weergegeven.

#### **Kaart 10.**



*Relevant deel kaart Beleidsplan Archeologie*

Voor deze locatie geldt hetzelfde als voor de Dommelerdijk 36a. De verwachtingswaarde is hier dusdanig laag dat er pas archeologisch onderzoek nodig is bij groundbewerkingen met grotere oppervlakte dan 5000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m - maaiveld. De ontwikkeling op het perceel valt ruim binnen deze norm. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

### 3.2.2 Bodem

De Wet bodembescherming vormt het wettelijk kader bij het verrichten van handelingen in of op de bodem. Het bij de Wet bodembescherming behorende 'Besluit bodembescherming' stelt regels voor het afgraven, vervoeren en hergebruiken van grond. Bij een functiewijziging naar 'wonen' is onderzoek naar mogelijke verontreiniging in de grond of het grondwater verplicht.

Van der Poel Milieu B.V. heeft in opdracht van de initiatiefnemer bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Dommelerdijk 36a en het perceel Dommelerdijk/Middeldijk ong. Met dit onderzoek zijn de eventuele verontreinigingen in de grond en het grondwater in kaart gebracht.

Uit het onderzoek blijkt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn. De grond is geschikt voor het toekomstig gebruik (wonen). De grond is alleen niet geschikt voor onbeperkt hergebruik, omdat een aantal achtergrondwaarden licht zijn overschreden. Als het nodig is grond af te voeren, dan moet de initiatiefnemer contact met de gemeente opnemen.

De bodemonderzoeken zijn als Bijlage 4 en Bijlage 5 bij deze toelichting gedaan.

### 3.2.3 Duurzaamheid

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

Duurzaamheid betekent letterlijk: geschikt om lang te bestaan.

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

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

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, projectafwijkingsbesluiten 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 met name om de volgende speerpunten:

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

#### 3.2.3.1 Planinformatie

Het hoofddoel van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Net als in de rest van Nederland, stoppen er steeds meer agrariërs. De bedrijfsopstallen komen vervolgens leeg te staan, waardoor deze dreigen te verpauperen.

Dit bestemmingsplan maakt een duurzame vervolgfunctie mogelijk (wonen) voor een perceel dat anders dreigt te verpauperen (Dommelerdijk 36a). Hier mag een extra woning worden gebouwd. Omdat er een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het nodig is om de kosten van de sloop te dekken mag er volgens het beleid een tweede compensatiewoning worden gebouwd. Deze wordt op een perceel op de hoek van de Dommelerdijk/ Middeldijk gebouwd. Het geheel zorgt voor een duurzame investering in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

### 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 instandhouden van natuurlijke en half natuurlijke 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 en 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.

Ecologisch Adviesbureau Mulder heeft een 'quickscan Flora- en fauna' uitgevoerd in opdracht van de initiatiefnemer. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar Bijlage 3 bij deze toelichting. In het onderstaande wordt een samenvatting van de conclusies gegeven.

#### 3.2.4.1 Flora- en faunawet

Volgens de quickscan kunnen effecten op de meeste (strik) beschermde plant- en diersoorten op voorhand worden uitgesloten. Voor volgens ontstaat er mogelijk wel een probleem. In de te slopen opstallen zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van enkele vogelsoorten aangetroffen, waaronder de Huismus, de Boerenzwaluw, Merel en een duivensoort. Voor deze soorten geldt de zorgplicht. Negatieve effecten moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Dat kan door zogenaamde 'mitigerende maatregelen' (voorzorgsmaatregelen) te treffen.

De Merel en de Duif zijn algemene soorten waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Het vermijden van de broedperiode (half maart tot eind juli) is voldoende. In dit geval gaat dat ook op voor de Boerenzwaluw. De nesten van de Boerenzwaluw zijn soms jaarrond beschermd, maar niet in dit agrarische landschap met veel broedgelegenheden.

Voor de huismus zijn zwaardere maatregelen nodig. De nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. De nesten worden namelijk ook buiten het voortplantingsseizoen gebruikt als schuil- en slaapplek. De broedperiode duurt ook langer, van circa half maart tot en met augustus.

Om aan de zorgplicht te kunnen voldoen en te voorkomen dat artikel 11 van de Flora- en faunawet wordt overtreden moet de initiatiefnemer:

- de sloopwerkzaamheden buiten het kwetsbare seizoen van de huismus uitvoeren;
- nestkasten ophangen (ruim voor het broedseizoen) om de nesten die verloren gaan te compenseren.

De initiatiefnemer is op de hoogte van deze voorwaarden en verplichtingen.

### 3.2.4.2 *Natuurbeschermingswet 1998*

De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn verwerkt in de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet). Het plangebied ligt niet in een beschermd gebied en ook niet in de buurt daarvan. Bovendien is er sprake van een verbetering. Door het stoppen van het agrarisch bedrijf aan de Dommelerdijk 36A neemt de stikstofemissie af.

Het bestemmingsplan heeft geen effect op de door de NB-wet beschermde gebieden.

### 3.2.4.3 *Ecologische Hoofdstructuur*

Het plangebied ligt niet in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur. De regelgeving op dit gebied is dan ook niet van toepassing.

## 3.2.5 **Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Ook risico's van het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. De wettelijke kaders voor externe veiligheid zijn o.a. het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). In deze besluiten is geregeld dat als er gevaarlijke stoffen in een gebied aanwezig zijn, de risico's en effecten moeten voldoen aan veiligheidsnormen en richtwaarden.

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

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

De percelen Dommelerdijk 36a en Dommelerdijk/Middeldijk ong. liggen niet binnen het effect- of invloedsgedebied van een aardgastransportleiding, een route gevaarlijke stoffen of een inrichting die vanuit veiligheidsaspecten in overweging moet worden genomen. De ontwikkelingen in het plangebied zijn vanuit externe veiligheidsaspecten aanvaardbaar.

## 3.2.6 **Milieuzonering**

In de nabije omgeving van het plangebied aan de Dommelerdijk 36a in Dalfsen is één agrarisch bedrijf aanwezig. Dit is de paardenhouderij op het naastgelegen perceel; de Dommelerdijk 36. In verband met milieuwetgeving (geurhinder) mogen er binnen 50 meter van deze paardenhouderij geen gevoelige objecten, zoals een woning, worden gebouwd. De milieuzone van het bedrijf is één van de redenen dat er aan de Dommelerdijk 36a maar plaats is voor één extra woning. Om er zeker van te zijn dat de milieuzone van 50 meter in acht wordt genomen, wordt er een bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning neergelegd. De woning moet binnen dit bouwvlak worden gebouwd.

De bedrijfsbebouwing op de percelen Dommelerdijk 36 en 36a waren vroeger onderdeel van één agrarisch bedrijf waarvoor één milieuvergunning was. In de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen staat dat als de intensieve tak van een gemengd bedrijf wordt beëindigd (ontmenging) de extensieve tak geen extra bedrijfsbebouwing meer mag oprichten. In de regels bij dit bestemmingsplan wordt dan ook vastgelegd dat de paardenhouderij niet meer mag uitbreiden. Ook omschakelen naar intensieve veehouderij is uitgesloten. De eigenaar van de paardenhouderij is hiervan op de hoogte.

In de omgeving van het plangebied aan de Dommelerdijk/Middeldijk ong. zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. De woning op dit perceel krijgt overigens ook een bouwvlak, maar dat is vanwege landschappelijke redenen.

### 3.2.7 Geluid

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

De twee beoogde compensatiewoningen liggen volgens het Milieumodel geluidhinder van de gemeente Dalfsen in een zone waarbij er sprake is van 43-48 dB op de voorgevels van de woningen. De voorkeursgrenswaarden worden dus niet overschreden.

### 3.2.8 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 stikstofoxide en kleine zwevende deeltjes (PM10) van belang zijn. Bij de overige verontreinigende stoffen zijn in Nederland nauwelijks overschrijdingen gemeten.

In de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende 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.

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkeling mogelijk waardoor de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' zal verslechteren. Het is niet nodig maatregelen te treffen.

### 3.2.9 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.

### **Verskil nieuwbouw - bestaande bouw**

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

### **Certificaat Veilige Woning**

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

Het politiekeurmerk is voor dit bestemmingsplan niet relevant. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van een politiekeurmerk.

### **3.2.10 Verkeerssituatie**

Voor de nieuwvestigingslocatie op de hoek Dommelerdijk/Middeldijk ong. wordt een aansluiting op de Middeldijk (noordzijde) gemaakt. Deze aansluiting veroorzaakt geen verkeersonveilige situatie. De ontsluiting van de Dommelerdijk 36a blijft hetzelfde. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe ten opzichte van het gestopte agrarisch bedrijf.

De ontwikkelingen hebben geen negatieve gevolgen voor de verkeerssituatie.

### 3.2.11 Water

#### 3.2.11.1 Watertoets

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

#### 3.2.11.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidsstukken over water vastgesteld. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsvisie en – verordening van de provincie Overijssel, het Waterbeheersplan 2010 – 2015 van het Waterschap Groot Salland en het gemeentelijk rioleringsplan en Waterplan van de gemeente Dalfsen.

#### 3.2.11.3 Invloed op de waterhuishouding

In dit plan wordt een oppervlakte van 2.483 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing gesaneerd. Ook wordt er een mestbasin van 442 m<sup>2</sup> en ongeveer 1000 m<sup>2</sup> aan erfverharding verwijderd.

In de nieuwe situatie wordt er op het bestaande perceel Dommelerdijk 36a één woning met bijgebouw gebouwd. Op het nu niet bebouwde perceel op de hoek Dommelerdijk/Middeldijk wordt ook één woning met bijgebouw toegestaan. In totaal gaat het om ongeveer 400 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak. Dit betekent een aanzienlijke afname van het bebouwd oppervlak.

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

Het plangebied ligt niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor. Wel grenst het perceel Dommelerdijk 36a aan een watergang (zie paragraaf 3.2.11.6).

#### 3.2.11.4 Dommelerdijk 36a/Dommelerdijk/Middeldijk ong.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevant?	Toelichting
Veiligheid.	Nee.	Binnendijks gebied.
Riolering en afvalwaterketen.	Nee.	Woningen aansluiten op voorziening.
Wateroverlast (oppervlaktewater).	Ja.	Hemelwater van verhard oppervlak moet in het plangebied worden vastgehouden en/of geborgen.
Grondwateroverlast.	Nee.	De locatie heeft grondwatertrap IV en VI. Er is geen grondwateroverlast bekend.
Grondwaterkwaliteit.	N.v.t.	-
Volksgesondheid.	Nee.	Geen risico's voor de volksgezondheid.
Verdroging.	Nee.	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Natte natuur.	Nee.	Het plangebied maakt geen deel uit van een ecologische hoofdstructuur of verbindingszone.

Inrichting, beheer en onderhoud.	N.v.t.	Het plangebied grenst watergang DV.30.128. Deze wordt beschermd door de keur van het Waterschap Groot Salland. Hier is rekening mee gehouden. Er wordt niet binnen de beschermingszone van 5 m. gebouwd.
Recreatie.	N.v.t.	-
Cultuurhistorie.	N.v.t.	-

### 3.2.11.5 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. Dakwater wordt als relatief schoon gezien.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe woningen moeten worden aangesloten op een voorziening. Dit kan zijn een IBA of indien de afstand niet te groot is, een aansluiting op het rioelstelsel.

### 3.2.11.6 Watertoetsproces

Het plangebied grenst aan watergang DV.30.182. Deze wordt beschermd door de keur van het waterschap. De beschermingszone, ook wel keurzone genoemd, bedraagt in dit geval 5 meter. Als de initiatiefnemers werkzaamheden willen uitvoeren binnen 5 meter van de watergang, dan hebben zij een watervergunning nodig.

Het bestemmingsplan is in het vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) met het waterschap besproken.

### 3.2.11.7 Overstromingsrisicoparagraaf

Er zijn geen grote overstromingsrisico's. Het gebied waarbinnen het Rood voor Rood-plan wordt uitgevoerd is aangemerkt als potentieel overstroombaar, maar er zijn geen maximale overstromingsdieptes aangegeven. Bron: <http://nederland.risicokaart.nl>.



## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

### 4.1 Algemeen

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

### 4.2 Gewenste situatie

#### 4.2.1 Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen

De Dommelerdijk 36a en het perceel Dommelerdijk/Middeldijk ong. (plangebied) liggen in het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen', dat op 24 juni 2013 door de gemeenteraad van Dalfsen is vastgesteld. De agrarische bestemming van de Dommelerdijk 36a is tijdens deze laatste actualisatie omgezet naar 'wonen' omdat dit al enige tijd het feitelijk gebruik is. Het agrarisch bedrijf is namelijk al gestopt.

De eigenaar wil gebruik maken van de saneringsregeling die de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen biedt. Het hoofddoel van dit beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. In ruil voor het slopen van 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing en een investering in ruimtelijke kwaliteit kan er een extra bouwkaavel voor een woning worden toegekend. Bij het slopen van een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> wordt gesloopt zijn er zelfs meerdere bouwkaavels mogelijk als deze nodig zijn om de sloopkosten te dekken.

#### Kaart 11.



*Dommelerdijk 36a en direct daaronder de Dommelerdijk 36*

*Bron: Giskit Viewer2005 gemeente Dalfsen*

De eigenaar van de Dommelerdijk 36a heeft aangetoond dat alle agrarische bebouwing op zijn perceel (2.483 m<sup>2</sup>) landschapsontsierend is en dat er een tweede compensatiewoning nodig is

om de sloopkosten te dekken. Volgens de beleidsregels is terugbouwen op de slooplocatie verplicht, tenzij dit niet mogelijk is. In dit geval is er maar plek voor één extra woning op de slooplocatie, omdat een tweede vanwege de paardenhouderij aan de Dommelerdijk 36 milieutechnisch niet uitvoerbaar is. De paardenhouderij heeft een milieuzone van 50 meter, waarbinnen geen gevoelige objecten, zoals een woning, mogen worden gebouwd. Ook is het landschappelijk niet wenselijk om aan de Dommelerdijk 36a twee extra woningen te bouwen.

De Dommelerdijk 36 en 36a waren vroeger onderdeel van één agrarisch bedrijf waarvoor één milieuvergunning was. De beleidregels geven aan dat als de intensieve tak van een gemengd bedrijf wordt beëindigd (ontmenging) de extensieve tak geen nieuwe bedrijfsbebouwing meer mag oprichten. Dit betekent dat de paardenhouderij (Dommelerdijk 36) niet meer mag uitbreiden. Ook omschakelen naar intensieve veehouderij is uitgesloten.

#### **Kaart 12.**



*Dommelerdijk/Middeldijk ong.*

*Bron: Giskit Viewer2005 gemeente Dalfsen*

De tweede compensatiewoning wordt op het perceel Dommelerdijk/Middeldijk ong. gebouwd. Dit perceel ligt direct ten zuiden van het Palthebos dat van de kern van Nieuwleusen tot aan de Middeldijk strekt. Het Palthebos is ongeveer 5 ha. groot en is in gebruik als natuur- en wandelgebied. Het is een kleinschalige maar waardevolle landschappelijke invulling die de noord- zuid gerichte van het landschap versterkt.

Het perceel Dommelerdijk/Middeldijk ong. is vooral geschikt omdat op de bestaande besloten structuur van het Palthebos wordt aangesloten. Hiermee wordt aan een belangrijke voorwaarde uit de Structuurvisie Buitengebied voldaan. De afwisseling tussen open en besloten delen wordt namelijk gerespecteerd. De primaire landbouwkundige functie van het gebied wordt niet beperkt door de extra woning. De agrarische bedrijven in de omgeving liggen op ruime afstand van het perceel, waardoor zij geen hinder vanuit milieuwetgeving ondervinden. De omliggende bestemmingen zijn allemaal woonbestemmingen.

## 4.2.2 Inpassing in het landschap

Het slopen van landschapsontsierende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing geeft een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Als compensatie kan de initiatiefnemer één of meerdere bouwkaavel(s) voor een woning krijgen. In dit geval zijn dat er twee. Goede Inpassing is daarbij belangrijk. Daarnaast wordt er een extra investering in ruimtelijke kwaliteit gevraagd, welke voor beide percelen bestaat uit een erfbeplantingsplan.

In het onderstaande wordt kort beschreven hoe de woningen op de kavels komen te staan en welke beplanting er wordt toegevoegd. De uitgebreide toelichting, de situatietekeningen en de beplantingslijst zijn door de initiatiefnemer uitgewerkt in het inrichtingsplan dat als bijlage Bijlage 2 bij deze toelichting is gedaan. Het plan is in overleg met de gemeente en de ervenconsulent van Het Oversticht gemaakt.

### 4.2.2.1 Dommelerdijk 36a

De nieuw te bouwen woning wordt met de voorzijde op de Dommelerdijk gericht, zodat deze zich in het lint voegt, dat zich verder naar de kern verdicht. De woning heeft één bouwlaag en een met pannen bedekt zadeldak. Vanwege de beperkte staat de nokrichting van de nieuwe woning parallel op die van de bestaande (voormalig agrarische) woning.

De woning vormt het eindpunt van de bestaande oprit aan de noordzijde van het nieuwe erf en vindt via deze oprit aansluiting op de Dommelerdijk. Voor de nieuwe woning wordt een bijgebouw geplaatst met de nokrichting dwars op die van de woning. Het bijgebouw wordt omsloten met bomen.

Bij de singelbeplanting langs de oprit en de watergang is er sprake van achterstallig onderhoud. Deze beplanting wordt waar nodig uitgedund en waar er open plekken zijn aangevuld met streekeigen beplanting. De bomen aan het begin van de oprit naar het erf worden aangevuld met nieuwe exemplaren. Aan de zuidzijde van de oprit wordt een korte rij met bomen aangeplant, en hetzelfde wordt gedaan langs de Dommelerdijk (zuidwestzijde van de bestaande woning). Beukenhagen markeren de randen van het erf. Verder wordt er aan de zuidzijde van beide woningen een kleine fruitgaard geplant.



*Dommelerdijk 36a: bestaande woning met bouwkaavel 1*

De bebouwing en beplanting op het erf is compact gehouden, zodat er een mooi contrast met het omringende grootschalige open landschap ontstaat. Het groen dat langs de erfanden en het op erf zelf wordt aangebracht is kenmerkend voor de erven in de omgeving.

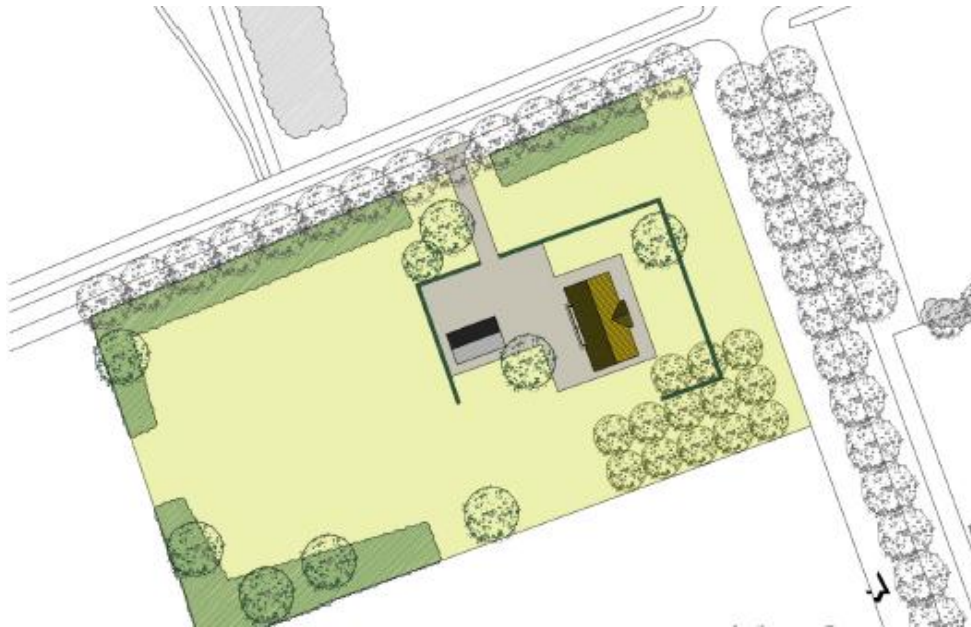


#### 4.2.2.2 Dommelerdijk/Middeldijk ong.

De nieuwe woning aan de Dommelerdijk/Middeldijk ong. wordt met de nokrichting parallel op de Dommelerdijk gericht. De entree van de woning komt ook aan de kant van de Dommelerdijk. De woning heeft een eenduidig hoofdvolume met een sober karakter, waardoor deze passend is voor het landelijk gebied. Het gaat om een woning met één bouwlaag met zadeldak en een met riet bedekte kap. Op het achtererf wordt een bijgebouw met een zadeldak voorzien van dakpannen geplaatst.

De toegang tot het erf wordt aan de aan de Middeldijk gerealiseerd op enige afstand van de kruising met de Dommelerdijk. Dit voorkomt verkeershinder aan de Dommelerdijk, welke in verhouding tot de Middeldijk veel verkeersbewegingen heeft.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft aangegeven dat op de kaartbeelden rond 1900 is te zien dat ten zuiden van het Palthebos (plangebied) vroeger een besloten structuur van singels was met daarin open weiden. Nu is deze beplanting geheel verdwenen. Dit geeft inspiratie tot herstel. De beplanting die wordt aangebracht vormt een kamerachtige open ruimte die aansluit op die van het Palthebos. Daarmee wordt de kwaliteit zoals die rond 1900 was in ere hersteld. De woning en het bijgebouw worden in de kamerruimte gebouwd.



*Dommelerdijk hoek Middeldijk: bouwkael 2*

De bestaande boombeplanting langs de Dommelerdijk en Middeldijk wordt intact gelaten. Aan de noord-, west- en zuidzijde van het perceel wordt singelbeplanting aangelegd. In de opzet is rekening gehouden met doorzicht en uitzicht vanaf de kavel naar het open landschap. Aan de zuidoostzijde van het perceel wordt een kleine fruitgaard geplant, die de kavelgrens markeert. Verder wordt er aan de noord-, west- en zuidwestkant een beukenhaag geplant, die ook als markering voor de randen van de kavelgrens zijn bedoeld. De haag blijft aan de westkant gedeeltelijk open, zodat er doorkijk naar het open landschap is.

#### 4.2.3 Bestemmingen na herziening

De Dommelerdijk 36a krijgt een extra woonbestemming (maatvoeringsaanduiding 2), met voor beide woningen een bouwvlak. De bestemming van de Dommelerdijk 36 blijft 'agrarisch' met de aanduiding 'paardenhouderij'. Hieraan wordt 'intensieve veehouderij uitgesloten' toegevoegd. In de regels wordt vastgelegd dat de paardenhouderij geen extra bebouwing meer mag oprichten. Deze beperkingen voor de paardenhouderij zijn voorwaarden vanuit het de beleidsregels 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen (zie ook paragraaf 4.2.1).

Op het perceel Dommelerdijk/Middeldijk ong. komt een geheel nieuwe bestemming: 'wonen'. Deze komt in plaats van de bestemming 'agrarisch'. Voor beide percelen geldt dat woningen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Dit komt omdat het plan anders milieutechnisch niet uitvoerbaar is (paragraaf 3.2.6) en omdat de inpassing in het landschap (paragraaf 4.2.2) anders niet goed kan worden gerealiseerd.

De bestemmingen 'wonen' en 'agrarisch' sluiten aan bij het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen'.

## **Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels**

Dit bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen' dat op 24 juni 2013 door de gemeenteraad van Dalfsen is vastgesteld.

De regels van dit bestemmingsplan sluiten aan op die van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen. Het maatwerk dat voor dit bestemmingsplan is geleverd gaat vooral over de technische aspecten. De regels de verbeelding (aanduidingen) op dit gebied spreken voor zich en hebben geen nadere toelichting nodig.

De begripsomschrijvingen en de bestemmingen zijn hetzelfde gebleven. Voor een verdere toelichting op de regels bij dit bestemmingsplan wordt verwezen naar de regels bij het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen.

## Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat een bestemmingsplan economisch uitvoerbaar moet zijn. Gemeenten moeten dit onderzoeken bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

De gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager gesloten. In deze overeenkomst is onder andere vastgelegd dat de aanvrager de kosten voor de procedure (leges), de benodigde onderzoeken, de landschappelijke inpassing en (eventuele) planschade moet betalen. De gemeente is financieel niet bij het plan betrokken.

Het kostenverhaal is met een ontwikkelingsovereenkomst geregeld. Daarom is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen. Er is geen reden om aan te nemen dat het plan financieel niet uitvoerbaar is.

## Hoofdstuk 7    **Inspraak en overleg**

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. Daarom heeft de gemeente de mogelijkheid tot inspraak gegeven. Ook heeft er vooroverleg met betrokken overheidsinstanties plaatsgevonden.

Het voorontwerp bestemmingsplan '3<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Dommelerdijk 36a' heeft van 26 juni 2014 tot en met 24 juli 2014 voor iedereen ter inzage gelegen bij de receptie van het gemeentehuis in Dalfsen en het servicepunt in Nieuwleusen. Het plan was ook digitaal beschikbaar op [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **7.1    Inspraak**

Van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen is geen gebruik gemaakt.

### **7.2    Overleg**

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) digitaal naar de betrokken overheidsinstanties gestuurd. Hieronder wordt een samenvatting van dit vooroverleg gegeven.

#### **7.2.1    Provincie Overijssel**

De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld met plannen waarvoor geen vooroverleg nodig is. Dit plan valt onder het bereik van deze lijst. Vooroverleg met de provincie is niet nodig.

#### **7.2.2    Waterschap Groot Salland**

Het waterschap heeft op 8 juli 2014 per mail opgemerkt dat het niet nodig is om voor watergang DV.30.182 een beschermingszone van 5 meter in het bestemmingsplan op te nemen. Dit komt omdat de watergang al door de Keur wordt beschermd. Als de initiatiefnemers werkzaamheden willen uitvoeren binnen de keurzone dan moeten zij een watervergunning aanvragen.

##### Reactie gemeente:

Het verbod op bouwen binnen de keurzone van 5 meter wordt uit de regels verwijderd (artikel 4.2.4) en de aanduiding 'Vrijwaringszone Waterschap Groot Salland' van de verbeelding.

De waterparagraaf (3.2.11.6 Watertoetsproces) in de toelichting op het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:

*'Het plangebied grenst aan watergang DV.30.182. Deze wordt beschermd door de keur van het waterschap. De beschermingszone, ook wel keurzone genoemd, bedraagt in dit geval 5 meter. Als de initiatiefnemers werkzaamheden willen uitvoeren binnen 5 meter van de watergang, dan hebben zij een watervergunning nodig.'*

*Het bestemmingsplan is in het vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) met het waterschap besproken.'*

De inspraakreactie van het Waterschap Groot Salland is overgenomen.

#### **7.2.3    Veiligheidsregio IJsselland**

Externe veiligheid speelt voor dit bestemmingsplan geen rol. Het plangebied ligt niet binnen het effect- of invloedsgedebied van risicobronnen. Voor ontwikkelingen waarbij externe veiligheid geen rol speelt is vooroverleg met de veiligheidsregio (werkafpraak gemeente/veiligheidsregio) niet nodig. De veiligheidsregio is dan ook niet om advies gevraagd.



## Hoofdstuk 8      Zienswijzen en kennisgeving

Op 6 augustus 2014 is in De Dalfser Courant en de Staatscourant gepubliceerd dat het ontwerp van de '3e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Dommelerdijk 36a' van 7 augustus 2014 tot en met 18 september 2014 ter inzage is gelegd bij de receptie van het gemeentehuis in Dalfsen en het servicepunt in Nieuwleusen. Het ontwerp plan is ook beschikbaar gesteld op [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Daarnaast is het ontwerp bestemmingsplan is via de elektronische weg beschikbaar gesteld aan de betrokken overheidsdiensten.

Iedereen kon zienswijzen indienen tijdens de termijn van inzage. Alleen het Waterschap Groot Salland heeft gereageerd, maar slechts met een tekstuele opmerking op de toelichting van op het bestemmingsplan.

### **Waterschap Groot Salland**

Het waterschap vraagt de tekst van de toelichting op het bestemmingsplan aan te vullen met de tekst van 'De Watertoets'. Het waterschap heeft daarvoor een tekstvoorstel gedaan.

#### Reactie gemeente:

*Dit bestemmingsplan is in het vooroverleg al met het waterschap besproken. Het waterschap heeft in het vooroverleg aangegeven dat de ontwikkeling vanuit waterschapsbelang acceptabel is. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 7.2.2. Voor het bestemmingsplan is geen gebruik gemaakt van de tool op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het waterbelang is voldoende verzekerd door overleg met het waterschap. Het aanpassen van de toelichting is in dit geval niet nodig.*



## **Bijlagen bij de toelichting**

## **Bijlage 1 Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen**

**Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het  
Buitengebied van de Gemeente Dalfsen**  
Regels voor rood voor rood, hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing en  
Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Ontwikkeling en Grondzaken

Vastgesteld 23 juni 2014

# 1 Inhoudsopgave

2	INLEIDING.....	3
2.1	Algemeen.....	3
2.2	Doel van dit beleid.....	3
2.3	Reden om dit beleid te voeren.....	3
2.4	Status van deze beleidsregels.....	3
2.5	Leeswijzer.....	4
3	ALGEMEEN KADER VOOR ONTWIKKELING IN HET BUITENGEBIED.....	5
4	ROOD VOOR ROOD.....	6
4.1	Algemeen.....	6
4.2	Onderscheid tussen lichte en reguliere aanvragen.....	6
4.3	Wat is licht?.....	6
4.4	Waarom in deze gevallen?.....	6
4.5	Voorwaarden regulier rood voor rood.....	7
4.5.1	Sloop.....	7
4.5.2	Bouwkavel compensatiewoning.....	7
4.5.3	Kosten en investering.....	8
4.5.4	Investering in ruimtelijke kwaliteit.....	9
4.6	Specifieke regels voor rood voor rood bij bedrijfsverplaatsing.....	9
4.7	Principe verzoek.....	9
5	HERGEBRUIK VRIJGEKOMEN (AGRARISCHE) BEBOUWING.....	11
5.1	Algemeen.....	11
5.2	Toetsingscriteria algemeen.....	11
5.3	Specifieke criteria voor bepaalde functies of nevenactiviteiten.....	11
5.3.1	Hergebruik voor wonen.....	11
5.3.2	Wonen en Zorg.....	12
5.3.3	Nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf.....	12
5.3.4	Hergebruik bebouwing op landgoed.....	12
5.4	Criteria voor sloop en nieuwbouw bij hergebruik voor een niet agrarische functie.....	12
5.5	Principeverzoek.....	12
6	COMBINATIE ROOD VOOR ROOD EN VAB.....	13
6.1.	Compensatiekavel rood voor rood voor bedrijfsdoeleinden.....	13
6.2	Combinatie van rood voor rood en VAB.....	13
7	ALGEMEEN PROCES KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING.....	14
7.1	Inleiding.....	14
7.2	De stappen.....	14
7.3	Gebiedeigen of gebiedsvreemde functie.....	15
7.4	Eigenbelang of maatschappelijk belang.....	15
7.5	Schaal/impact op de omgeving.....	15
7.6	Proces en maatwerk – benutten lokale kansen.....	15
7.7	Procedure.....	16
8	PROCEDURE, AFSPRAKEN EN HANDHAVING.....	17
8.1	Procedure.....	17
	BIJLAGE 1 STAPPENPLAN BEHANDELING AANVRAGEN.....	18
	BIJLAGE 2 BEGRIPPEN.....	20
	BIJLAGE 2A GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE.....	22
	BIJLAGE 3 DE ERVENCONSULENT VAN HET OVERSTICHT.....	23
	BIJLAGE 4 WAARDERING VOOR LANDSCHAP, ERF EN GEBOUWEN.....	24
	BIJLAGE 5 HET ERFINRICHTINGSPLAN.....	29

## 2 Inleiding

### 2.1 Algemeen

De gemeente Dalfsen heeft beleid voor rood voor rood en hergebruik van Agrarische bebouwing (VAB). In 2012 is de Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen vastgesteld en in 2013 een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Daarom is het goed om de actualiteit van deze beleidsregels eens te bekijken. Ook zijn de provinciale uitvoeringskaders Rood voor Rood en VAB inmiddels vervangen door de algemene regeling van de “Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving” in de Omgevingsverordening Overijssel.

Daarnaast is er ook gekeken hoe de regelingen en de werkwijzen eenvoudiger, sneller, integraler en beter kunnen. Daarom worden de verschillende regelingen in deze beleidsnota samengevoegd.

### 2.2 Doel van dit beleid

Het hoofddoel van het toepassen van rood voor rood, hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente.

### 2.3 Reden om dit beleid te voeren

*Uitgangspunt Structuurvisie Buitengebied: Ontwikkelen met Kwaliteit*

De ambitie zoals vastgelegd in de Structuurvisie Buitengebied is : “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 voor de langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld”.

De kernbegrippen hierbij zijn: economische vitaliteit, landschappelijke (ruimtelijke) kwaliteit en duurzaamheid. Deze beleidsregels zijn een specifieke uitwerking voor ontwikkelingen die gewenst zijn volgens de structuurvisie maar wel een investering in ruimtelijke kwaliteit als tegenprestatie vragen.

*Versterken van economische vitaliteit*

Het aantal landbouwbedrijven blijft ook in de gemeente Dalfsen de komende jaren dalen door de voortzetting van de schaalvergroting. Een heel aantal erven blijft niet agrarisch in gebruik. Hergebruik door een nieuwe bedrijfsfunctie (VAB) kan de economische vitaliteit helpen behouden.

Ook bestaande niet- agrarische functies uitbreidingsmogelijkheden bieden in het landelijk gebied, met daarvoor een tegenprestatie voor investering in kwaliteit (bijvoorbeeld in het landschap) (KGO), kan deze functies een goede toekomst geven.

*Verbeteren van Landschappelijke kwaliteit*

De eigenheid en verscheidenheid van het landschap wil de gemeente blijvend versterken. In samenhang met ontwikkelingen in het buitengebied wordt daarom een bijdrage aan het verhogen van landschappelijke kwaliteiten en de belevingswaarde van het landschap gevraagd. Uitbreidingen en nieuwe functies in het landelijk gebied krijgen alleen een plek als deze een bijdrage leveren aan de landschappelijke ambities van die locatie.

*Duurzame ontwikkeling*

Op een duurzame en verantwoorde manier omgaan met het buitengebied. Een ontwikkeling in het buitengebied moeten duurzaam zijn, hierbij wordt gekeken naar de volgende drie duurzaamheidsaspecten.

Ecologie: het respecteren van de natuurlijke omgeving

Sociaal: passend bij de Dalfsense karakteristiek en cultuur

Economie: een goede plek voor een functie zodat deze ook voor de langere termijn kan voortbestaan.

*Kansen realiseren maatschappelijke doelen*

Ontwikkelen met kwaliteit geeft ook kansen om ruimte te bieden voor bijvoorbeeld stimulering van duurzame energieopwekking, zorgfuncties of het behouden van landgoederen. Ook versterking van recreatieve route structuren, of bijzondere vormen van educatie kunnen wellicht door ontwikkelingen met kwaliteit in het buitengebied een kans krijgen.

### 2.4 Status van deze beleidsregels

De beleidsregels “Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen” hebben de status van beleidsregels, volgens titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in, dat

individuele verzoeken om deelname aan deze regeling hieraan worden getoetst. Van beleidsregels kan in bijzondere omstandigheden gemotiveerd worden afgeweken.

Met de vaststelling van deze nieuwe beleidsregels vervallen de beleidsregels “Rood voor rood met gesloten beurs” en “Hergebruik Vrijkomende Agrarische bebouwing”. Voor aanvragen die zijn ingediend voordat deze nieuwe beleidsregels in werking treden blijven de oude regels gelden. Als de nieuwe regels voor de aanvrager “gunstiger” zijn kunnen ook deze beleidsregels toegepast worden.

## **2.5 Leeswijzer**

In dit hoofdstuk is aangegeven wat de redenen zijn voor het beleid voor ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Vanaf hoofdstuk 3 is het toetsingkader opgenomen. In hoofdstuk 3 is het algemene kader opgenomen waar de gemeente op toetst bij aanvragen. In hoofdstuk 4 zijn de regels van de rood voor rood regeling opgenomen. In hoofdstuk 5 zijn de regels opgenomen voor hergebruik van gebouwen in het buitengebied. Hoofdstuk 7 geeft enkele aanvullende regels voor het combineren van de rood voor rood en hergebruik regels. In hoofdstuk 8 wordt daarna ingegaan op het proces voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Het afsluitende hoofdstuk 9 gaat in op procedures en handhaving. Bij het Beleidskader zijn ook enkele bijlagen opgenomen. Bijlage 1 geeft een algemeen stappenplan voor de afhandeling van aanvragen voor ontwikkelingen in het buitengebied. Bijlage 2 geeft een begrippenlijst voor in het beleid voorkomende termen. Bijlage 3 geeft tot slot aan wat de werkwijze is van de ervenconsulent en naar welke punten wordt gekeken of een gebouw of erf karakteristiek is.



### 3 Algemeen kader voor ontwikkeling in het buitengebied

Het uitgangspunt voor het landelijk gebied is om het landelijk te houden daarom kunnen niet alle functies en uitbreidingen zomaar toe worden gestaan. Waar kijkt de gemeente nu naar om een verzoek te beoordelen:

#### Stap 1. Past de ontwikkeling in het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen?

Het bestemmingsplan buitengebied kunt u [hier](#) bekijken.

- **Ja**, er kan dan, indien nodig, direct een omgevingsvergunning aangevraagd worden;
- **Ja, maar** er is een afwijking of een wijziging van het bestemmingsplan (zoals opgenomen in het bestemmingsplan) nodig. De voorwaarden hiervoor zijn ook in het bestemmingplan opgenomen. Het college beoordeelt of zij aan uw initiatief mee kunnen werken (voorwaarden uit bestemmingsplan en stap 4);
- **Nee**: er wordt verder gekeken of het initiatief past in de Structuurvisie Buitengebied (stap 2 en 3). In de meeste gevallen is de gemeenteraad dan ook bevoegd om uiteindelijk een besluit over het verzoek te nemen.

#### Stap 2. Past de ontwikkeling in de ontwikkelingsrichting Structuurvisie Buitengebied

De Structuurvisie Buitengebied is [hier](#) te bekijken.

Voor het beoordelen of een ontwikkeling past, wordt gekeken naar de ontwikkelingsrichting per functie die voor het betreffende deelgebied is aangegeven. Hierbij wordt het stoplicht principe toegepast:

- **groen** = goede mogelijkheden voor ontwikkeling, er moet wel specifiek gekeken worden naar de ontwikkeling en de locatie (zie beschrijving bij het betreffende icoontje in de structuurvisie);
- **oranje** = er zijn misschien mogelijkheden voor ontwikkeling, er wordt specifiek gekeken naar de ontwikkeling en de locatie;
- **rood** = geen mogelijkheden voor de ontwikkeling. Er kan niet mee worden gewerkt aan de ontwikkeling.

#### Stap 3. Kan de ontwikkeling voldoen aan de ontwikkelingscriteria van de Structuurvisie Buitengebied

In de ontwikkelingscriteria staan specifieke eisen voor ontwikkelingen in het betreffende deelgebied deze zijn ingedeeld in:

Economische duurzaamheid, Sociale duurzaamheid en Ecologische duurzaamheid.

Als duidelijk is dat een ontwikkeling hieraan niet kan voldoen kan er niet mee worden gewerkt. In sommige gevallen is met een aanpassing of voorwaarde het verzoek toch in te passen.

#### Stap 4. Andere mogelijke belemmeringen om aan het verzoek mee te werken?

Globaal wordt gekeken of er bijvoorbeeld vanuit milieu of ander gemeentelijk beleid of beleid of regelgeving van hogere overheden nog belemmeringen voor kunnen komen om de ontwikkeling te realiseren. Ontwikkelingen in de Zone Ondernemen met Natuur en Water uit de omgevingsverordening van de provincie Overijssel moeten hierbij altijd een investering leveren in deze zone voor natuur en water.

Als er echte wettelijke belemmeringen zijn kan er niet aan het verzoek mee worden gewerkt.

#### Haalbaar?

Als deze punten globaal doorlopen zijn en de ontwikkeling is mogelijk voor stap 2, 3, en 4 lijkt de ontwikkeling haalbaar. Het proces zoals aangegeven in Bijlage 1 Stappenplan behandeling aanvragen kan nu verder worden ingezet.

Er moet dan worden gekeken welk deel van dit beleidskader van toepassing is:

de specifieke regels voor rood voor rood en/of de specifieke regels Functieverandering (hoofdstuk 5, 6 en 7). Als de ontwikkeling daar niet onder valt dan komt de regeling Algemeen KGO (hoofdstuk 8) in beeld.

## 4 Rood voor rood

### 4.1 Algemeen

De rood voor rood regeling is in 2004 ingesteld vanuit de Provincie Overijssel. In 2007 heeft de gemeente Dalfsen hiervoor zelf beleid vastgesteld. Voor de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende schuren mag er een extra woning gebouwd worden. Ook moet de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het erf en omgeving verbeterd worden. Een aantal begrippen die in dit hoofdstuk gebruikt worden zijn in Bijlage 2 Begrippen verder uitgelegd.

### 4.2 Onderscheid tussen lichte en reguliere aanvragen

Rood voor rood aanvragen zijn complex en vragen veel voorbereiding en ambtelijke inzet. Door onderscheid te maken tussen minder complexe en complexe aanvragen kan voor zowel aanvrager als gemeente winst worden behaald. De winst zit vooral in de doorlooptijd van de aanvraag, ambtelijke ondersteuning bij het voorbereiden van aanvragen, en de investeringen in tijd en geld die de aanvrager vooraf moet doen. Zoals blijkt uit de opgegeven kosten in het verleden, liggen de adviseringskosten voor aanvragers ongeveer tussen de € 15.000,- tot € 25.000,-. Dit past bij de deregulering en vereenvoudiging van regels.

### 4.3 Wat is licht?

Lichte aanvragen rood voor rood aanvragen voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Er wordt minimaal 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing gesloopt op een erf of erven bij een (voormalig) agrarisch bedrijf;
- Alle aanwezige bebouwing moet gesaneerd worden, uitgezonderd de bedrijfswoning en maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken en karakteristieke bebouwing.
- Er sprake is van één compensatiewoning;
- De compensatiewoning wordt gebouwd op de slooplocatie en bij sloop op meerdere locatie op een locatie waar minimaal 300 m<sup>2</sup> gesloopt wordt;
- De compensatiewoning kan voldoen aan wet- en regelgeving en geeft geen belemmeringen voor (agrarische) bedrijven in de omgeving;
- Er wordt met een erfinrichtingsplan voor alle betrokken locaties aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Het erfinrichtingsplan moet voldoen aan de Structuurvisie Buitengebied, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota;
- Er is geen sprake van een combinatie met de regels voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan er zonder verdere financiële verantwoording mee worden gewerkt aan de benodigde ontwikkelingsovereenkomst en herziening van het bestemmingsplan.

### 4.4 Waarom in deze gevallen?

In deze gevallen is de sloop van de landschapsontsierende bebouwing samen met een goede nieuwe erfinrichting voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het berekenen van alle kosten, taxaties investeringen e.d. en de beoordeling hiervan heeft op dat moment geen meerwaarde meer. Uit de praktijk blijkt dat de financiën zodanig zijn dat er vrijwel geen extra's overblijven voor investeringen elders. Ook geeft een vereenvoudiging van de regeling een impuls om toch aan de slag te gaan met de rood voor rood regeling waardoor landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied wordt opgeruimd. Verder is de impact op de omgeving beperkt omdat er op een locatie wordt gebouwd waar al een grotere hoeveelheid bebouwing stond, een woning van 750 m<sup>3</sup> met bijgebouw van 150 m<sup>2</sup>. Het oppervlak zal daarom ook niet groter zijn dan 300 m<sup>2</sup>, wat minimaal op de slooplocatie gesloopt moet worden.

Alle aanvragen rood voor rood die niet aan deze voorwaarden voldoen, worden aangemerkt als reguliere aanvraag en worden getoetst aan de uitgebreide randvoorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 4.5 Voorwaarden regulier rood voor rood.

## 4.5 Voorwaarden regulier rood voor rood

### 4.5.1 Sloop

- Er moet minimaal een oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> landschapsontsiende bebouwing gesloopt worden;
- Bij sloop van kassen geldt dat er minimaal 4500 m<sup>2</sup> aan kassen gesloopt moet worden.
- Het gehele (voormalige agrarische) gebouwencomplex (met uitzondering van de (voormalige) bedrijfswoning en 150 m<sup>2</sup> bijgebouw) moet worden gesloopt. Daaronder vallen ook andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en sleufsilos;
- Als het vanuit ruimtelijke kwaliteit van het erf gewenst is meer bebouwing te behouden is dit mogelijk als hierover een positief advies van de ervenconsulent is ontvangen. De eis dat totaal minimaal 850 m<sup>2</sup> gesloopt moet worden blijft hierbij van toepassing.
- Het bundelen (samenvoegen) van sloopoppervlaktes van twee of meer locaties (erven) in één aanvraag is mogelijk;
- Als er sprake is van sloop in meerdere gemeenten vindt afstemming tussen de gemeenten plaats;
- Een erf moet in zijn geheel in één rood voor rood plan worden opgenomen. Het is niet mogelijk om de ene schuur in te zetten voor het ene plan en de overige voor een ander plan. (handel in bedrijfsoppervlaktes is niet mogelijk). Er kan maar eenmaal per locatie/erf rood voor rood worden toegepast.
- De sloop wordt in eigen beheer en onder eigen verantwoordelijkheid door de aanvrager uitgevoerd.

### 4.5.2 Bouwkavel compensatiewoning

#### Hoeveel kavels?

- Ter compensatie van de in paragraaf 5.2 bedoelde sloop kan onder voorwaarden één bouwkavel voor een woning worden toegekend;
- Alleen wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is en er een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> landschapsontsiende gebouwen of 4500 m<sup>2</sup> kassen wordt gesloopt, kan een extra bouwkavel voor een woning worden verkregen.

#### Situering bouwkavel

##### *Bouwkavel op slooplocatie*

- Uitgangspunt is het terugbouwen van de compensatiewoning op de locatie waar het meeste wordt gesloopt. Als terugbouwen op deze locatie niet mogelijk is, kan op een andere slooplocatie worden teruggebouwd;
- Toekenning van een bouwkavel voor een woning is mogelijk als:
  - een compensatiekavel aantoonbaar inpasbaar is in de bestaande structuren en kwaliteiten van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert;
  - ruimtelijke belangen (milieu, water, externe veiligheid, ecologie, archeologie, verkeer etc.) zich tegen het toekennen van een bouwkavel niet verzetten;
  - de bouwkavel voor een woning geen onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaakt. Voorkomen moet worden dat de toekenning van een bouwkavel voor een woning ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de afstanden die moeten worden aangehouden ten opzichte van deze bedrijven.

##### *Bouwkavel elders*

- Bouwen elders kan alleen als er op de slooplocatie(s) geen mogelijkheden voor het bouwen van de compensatiewoning zijn. Dit moet passend zijn vanuit het oogpunt van milieu, ruimtelijke ordening en overige beleidsregels. Ook kan het zijn dat een locatie wat betreft ruimtelijke kwaliteit niet geschikt is om terug te bouwen. Alleen op basis van een advies van de ervenconsulent van het Oversticht waaruit blijkt dat een woning niet op de slooplocatie kan worden ingepast mag teruggebouwd worden op een andere locatie dan de slooplocatie;
- Bij de situering van een bouwkavel voor een woning op een andere locatie moet aansluiting worden gezocht bij bestaande en eventueel aanwezige bebouwing (zoals kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren). Hierbij moet worden aangesloten bij de

karacteristieken zoals die per deelgebied zijn beschreven in de Structuurvisie Buitengebied, het Landschapsonwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie.

#### Waarde bouwkaavel

- Voor wat betreft de waardering van de waarde van de bouwkaavel wordt in principe uitgegaan van een grootte van de bouwkaavel van 1000 m<sup>2</sup> bij bouwen op de slooplocatie. De gemeente Dalfsen gaat uit van een waarde van € 200,00 per m<sup>2</sup> van de bouwkaavel op de slooplocatie. De kosten van bouwrijp maken van de grond en de waarde van de ondergrond worden op de waarde van de bouwkaavel in mindering gebracht;
- De aanvrager kan slechts gemotiveerd afwijken van deze waarde. Bij de beoordeling van de aanvraag beoordeelt de gemeente of de voorgestelde bouwkaavel voor een woning (ligging, omvang, waarde) realistisch en gewenst is. Bij twijfel over de getaxeerde waarde bij de aanvraag laat de gemeente een eigen taxatie uitvoeren op kosten van de aanvrager.

#### Omvang en aantal woningen

- De inhoudsmaat van de woning op de bouwkaavel is maximaal 750 m<sup>3</sup> (exclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m<sup>2</sup>);
- Deze inhoudsbeperking geldt niet als de woning binnen een dorpskern wordt gebouwd. Dan geldt de maatvoering zoals die in de omgeving van deze kavel gebruikelijk is;
- De grootte van de bouwkaavel is minimaal 1000 m<sup>2</sup>, tenzij ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit een kleine kavel aanvaardbaar is;
- Op een bouwkaavel voor een woning mag één woning worden gerealiseerd. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk.
  - Bij afspraken op basis van een integraal plan voor een nieuw landgoed, waarbij binnen het volume van 750 m<sup>3</sup> meer woningen (twee of drie) worden gerealiseerd die ten goede komen aan de kwaliteit van het landgoed;
  - Bij afspraken in het kader van een gemeentelijk plan waarbij woningen voor senioren en/of starters ontwikkeld worden. Hierbij zal er vanuit de gemeente op worden toegezien dat deze woningen via bestemmingsplan of via afspraken met woningbouwcorporaties of op een andere manier, beschikbaar blijven voor deze doelgroepen;
- Onder voorwaarden is, wanneer recht bestaat op meerdere bouwkaavels voor een woning, samenvoeging mogelijk tot een grotere woning. Uit de onderbouwing van de initiatiefnemer moet blijken dat hierdoor een grotere bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd en hiervoor een positief advies van de ervenconsulent is ontvangen. Voorkomen moet worden dat overal in het buitengebied woningen ontstaan van eenzelfde omvang en type, dat gelijkvormigheid de overhand krijgt en dat de structuur van het platteland wordt aangetast.

#### Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

- Wat terug gebouwd wordt moet een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het landschap zijn. De kwalitatieve inpassing in het landschap moet niet alleen architectonisch (beeldkwaliteit) maar ook door middel van een landschapsplan gewaarborgd zijn. De gemeente geeft de randvoorwaarden aan voor het opstellen van een landschapsplan door aanvrager. De gemeentelijke welstandsnota, het Landschapsonwikkelingsplan, de Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen en de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel moeten hiervoor als bron en leidraad worden gebruikt. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn: zichtlijnen, ritme van de bestaande bebouwing en afstand tot de weg, cultuurhistorie, erfinrichting, groene inpassing, materiaalgebruik, parkeren, verlichting etc.;
- De gemeente wint advies in bij de ervenconsulent van het Oversticht. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager volgens een vooraf aangegeven prijsopgave.

#### **4.5.3 Kosten en investering**

- Uit de waarde van de bouwkaavel voor een woning moet de aanvrager de sloopkosten en de investering in de ruimtelijke kwaliteit bekostigen, terwijl de aanvrager 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen landschapsontsierende gebouwen mag houden;
- De eventuele waardevermeerdering van de (bedrijfs-)woning - als gevolg van de sloop - komt ten gunste van de aanvrager aan de regeling en blijft buiten beschouwing in deze regeling;
- De waarde van de (compensatie)bouwkaavel(s) zal groter zijn dan de hoogte van de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Die meerwaarde moet aantoonbaar worden ingezet als investering ruimtelijke kwaliteit.

#### 4.5.4 Investering in ruimtelijke kwaliteit

- In onderling overleg tussen aanvrager en de gemeente worden afspraken gemaakt over inzet van de investering in ruimtelijke kwaliteit. Die vindt in principe op de slooplocatie en/of compensatie bouwka­vel plaats. De inzet kan ook elders op het perceel of in de gemeente plaatsvinden;
- De aanvrager moet de gemeente voldoende inzicht geven in de te realiseren meerwaarde van de investering in de ruimtelijke kwaliteit en in de opbouw van de kosten die hieronder worden geschaard;
- Als de (gehele) investering in ruimtelijke kwaliteit niet wordt ingezet door de aanvrager dan stort deze het restant in de door de gemeente ingestelde Reserve Ruimtelijke kwaliteit.

#### 4.6 Specifieke regels voor rood voor rood bij bedrijfsverplaatsing

- In de volgende situaties van bedrijfsverplaatsing mag er maximaal één extra bouwka­vel toegekend worden t.o.v. de bouwka­vel (of bouwka­vels) die nodig zijn voor de bekostiging van de sloopkosten:
  - Verplaatsing van een volwaardig (gemengd) agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij uit extensiveringsgebied (reconstructie) of de deelgebieden Vecht en Uiterwaarden en het Bos en Landgoederenlandschap zoals opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied;
  - Ontmenging waarbij een intensieve veehouderij tak van een agrarisch bedrijf stopt of verplaatst uit extensiveringsgebied (reconstructie) of de deelgebieden Vecht en Uiterwaarden en het Bos en Landgoederenlandschap uit de Structuurvisie Buitengebied;
  - Verplaatsing van een agrarisch bedrijf waarbij een ruimtelijk, maatschappelijk of ecologisch knelpunt<sup>1</sup>) wordt opgelost in het buitengebied van de gemeente Dalfsen;
  - Waarbij:
    - Subsidie op basis van een (provinciale VIV-) verplaatsingsregeling niet van toepassing is;
    - Er sprake is van verplaatsing van een bestaand volwaardig agrarisch bedrijf of intensieve veehouderij tak;
    - Verplaatsing plaatsvindt naar een **bestaand** bouwperceel met voldoende ontwikkelingsmogelijkheden;
    - Het bestemmingsplan aangepast wordt door de bestemming 'Wonen' op te nemen op de uitplaatsingslocatie of bij ontmenging een aanduiding op te nemen dat 'IV niet is toegestaan' en er gewaarborgd (publiek- en privaatrechtelijk) wordt dat er geen extra bedrijfsgebouwen voor de extensieve tak op de uitplaatsingslocatie meer worden opgericht en het bestemmingsplan wordt aangepast.
- Als sprake is van toekenning van een extra bouwka­vel in verband met bedrijfsverplaatsing wordt:
  - Uit de waarde van de eerste bouwka­vel (of zoveel meer als voor de sloop nodig zijn) de sloopkosten afgedekt, terwijl de aanvrager de (fiscale) heffingsgrondslag en de waarde voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de verplaatsing mag inzetten;
  - De waarde van genoemde extra bouwka­vel aanvullend - voor zover nodig – ook voor verplaatsingskosten ingezet. Daarbij mag de totale bijdrage aan de aanvrager het maximum dat volgens de provinciale VIV mogelijk zou zijn geweest, niet overschrijden;
  - Een eventuele restwaarde uit die extra bouwka­vel wordt ingezet als investering in ruimtelijke kwaliteit;
  - Aan alle overige regels zoals opgenomen in hoofdstuk 5 wordt voldaan.

#### 4.7 Principe verzoek

##### *Principeverzoek rood voor rood (licht)*

- Een principeverzoek voor rood voor rood moet in ieder geval ingaan op:
  - a) aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen (kaart/tekening);

---

<sup>1</sup> een ruimtelijk, maatschappelijk of ecologisch knelpunt, doet zich bijvoorbeeld voor:

- bij beëindiging en verplaatsing van een intensieve veehouderij vanuit de provinciale ecologische hoofdstructuur naar een gebied waar de landbouw zich kan ontwikkelen;
- bij de verplaatsing van agrarische bedrijven die in verband met de ligging tegen een kern niet kunnen uitbreiden; (41)
- bij verplaatsing van agrarische bedrijven in verband met toekomstige woningbouw. (41)
- in een verwevingsgebied<sup>1</sup> binnen een 250 meter Wav-zone (Wet ammoniak en veehouderij), waarbij een (gemengd) veehouderijbedrijf naar een gebied waar de landbouw zich kan ontwikkelen of naar een sterlocatie wil verplaatsen;
- bij een planmatige aanpak van een knelpunt bij lintbebouwing binnen of buiten reconstructiegebied; (40)

- b) situering, ligging en omvang van de bouwkavel en een eerste schets van de erfinrichting(en) en landschappelijke inpassing.

*Principeverzoek rood voor rood (regulier)*

- een principeverzoek voor rood voor rood moet in ieder geval ingaan op:
  - a) aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen (kaart/tekening);
  - b) de omvang van de sloopkosten, de berekening van 30% of taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de bijdrage t.b.v. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
  - c) situering, ligging en omvang van de bouwkavel en een eerste schets van de erfinrichting(en) en landschappelijke inpassing;
  - d) waarde van de kavel;
  - e) de globale inzet van de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Bij een principebesluit van het college wordt aangegeven welke gegevens (offertes, taxaties), onderzoeken (milieu e.d.) en andere randvoorwaarden (o.a. wat betreft landschap en beeldkwaliteit) nog aanvullend noodzakelijk zijn om definitief mee te kunnen werken en een ontwikkelingsovereenkomst te kunnen sluiten. Dit kan per aanvraag verschillen (maatwerk).

## 5 Hergebruik vrijgekomen (agrarische) bebouwing

### 5.1 Algemeen

Het VAB-beleid geldt voor het hele buitengebied van de gemeente Dalfsen. De nieuwe functie moet qua aard en omvang passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het erf. Er is geen limitatieve positieve of negatieve bedrijvenlijsten. Een aanvraag voor een functieverandering wordt beoordeeld aan de hand van de criteria in 5.2 Toetsingscriteria algemeen en de specifieke criteria die daarna zijn.

### 5.2 Toetsingscriteria algemeen

- De nieuwe functie (inclusief reclame-uitingen) moet leiden tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt getoetst aan: De Structuurvisie Buitengebied, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de Welstandsnota;
- Er moet uit een erfinrichtings- en/of landschapsplan blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de inpassing van het gehele erf in het omringende landschap. Elke aanvraag wordt in principe voorgelegd aan de ervenconsulent van het Oversticht (zie Bijlage 3 De ervenconsulent van Het Oversticht);
- De activiteiten worden voor het over grote deel binnen de bestaande bebouwing uitgeoefend. Alle activiteiten die buiten plaatsvinden moeten goed landschappelijk ingepast worden en mogen geen hinder voor de omgeving opleveren. Opslag moet binnen de begrenzing van het voormalige agrarische erf plaatsvinden en moet zeer ondergeschikt zijn en samenhangen met de nieuwe functie die in de gebouwen plaatsvindt;
- Alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt en niet karakteristiek is wordt gesloopt. Als het volgens het advies van de ervenconsulent gewenst, ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is, is het mogelijk om meer bebouwing te behouden. Bijvoorbeeld voor behoud van het erf en eventuele uitbreidingsruimte voor de bedrijvigheid binnen deze bebouwing op termijn;
- Bij nieuwe bedrijvigheid gaat het beleid uit van de combinatie wonen en werken. De bestaande (bedrijfs)woning blijft voor wonen bestemd en moet ook als zodanig in gebruik blijven op het perceel waar VAB wordt toegepast. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (bijvoorbeeld verhuur of verkoop);
- De nieuwe functie mag geen onaantoonbare verkeersaantrekkende werking hebben. *De capaciteit van de huidige ontsluiting wordt als uitgangspunt genomen.* De mate van toename van de verkeersintensiteit, mede in relatie tot de verkeersveiligheid wordt hierbij bekeken. Indien nodig zal uit verkeersonderzoek moeten blijken dat de toename van verkeersbelasting aanvaardbaar is;
- De agrarische bedrijfsvoering in de omgeving mag niet worden gehinderd. Het uitgangspunt is dat agrarisch bedrijven naar de toekomst toe nog wel uitbreidingsruimte hebben. Hierbij wordt gekeken naar de ontwikkelingsrichting voor landbouw zoals aangegeven in de deelgebieden in de Structuurvisie Buitengebied. Agrarische bedrijven hebben meer ontwikkelingsruimte in deelgebieden waar landbouw de ontwikkelingsrichting "groen" heeft, dan in de deelgebieden waar de ontwikkelingsrichting inzet op ruimte voor andere functies;
- De effecten op de milieukwaliteit, bijvoorbeeld stank, geluid, luchtkwaliteit, worden mede in het kader van de milieuvergunning of melding beoordeeld en moet uitvoerbaar zijn en voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving.

### 5.3 Specifieke criteria voor bepaalde functies of nevenactiviteiten

#### 5.3.1 Hergebruik voor wonen

- Agrarische bedrijfswoningen (de oorspronkelijke boerderij) kunnen worden gesplitst in twee afzonderlijke wooneenheden als de inhoud van het pand waarvan de voormalige bedrijfswoning deel uitmaakt tenminste 1000 m<sup>3</sup> is. Bij een inhoud boven 1500 m<sup>3</sup> zijn maximaal 3 wooneenheden toegestaan.
- Splitsing of het toestaan van meerdere woningen op een erf kan alleen bij karakteristieke / monumentale voormalige boerderijen. Naast de oorspronkelijke boerderij kan het ook gaan om hergebruik van karakteristieke bedrijfsbebouwing. In het bijzonder karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat die gesloopt worden. Deze gebouwen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen.

### 5.3.2 Wonen en Zorg

- Onder voorwaarden wordt meegewerkt aan initiatieven voor professionele zorg of dagbesteding voor specifieke lokale doelgroepen. Een vrijkomend agrarisch bedrijf kan geheel worden ingericht voor hergebruik voor zorg, mits een goede landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd. Ook het wonen in niet-karakteristieke bijgebouwen kan onder deze voorwaarden worden toegestaan. Hierbij wordt opgemerkt dat de inkoop van zorg en vergoeding van kosten de komende jaren gaan wijzigen. Meewerken aan een zorgfunctie in het buitengebied zal altijd in overleg gaan met de afdeling Sociale Zaken/Eenheid Maatschappelijk Ontwikkeling van de gemeente.

### 5.3.3 Nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf

- Het beleid mag ook toegepast worden op een gedeelte van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf. Per saldo mag toepassing van het VAB-beleid op een deel van de gebouwen van een blijvend agrarische bedrijf niet leiden tot een groter totaal bouwblok voor het agrarische en niet-agrarische deel van het bedrijf. Er moet sprake zijn van een nevenactiviteit bij het bestaande agrarische bedrijf (geen afzonderlijk bedrijfje) dit moet ook blijken uit de ruimtelijke uitstraling van de nevenactiviteit.

### 5.3.4 Hergebruik bebouwing op landgoed

- Het beleid mag ook toegepast worden op gebouwen die binnen de grenzen van een landgoed liggen. Het hoeft hierbij niet specifiek te gaan om een voormalige agrarische bebouwing. Het hergebruik moet passend zijn op het landgoed en bijdragen aan het duurzaam in stand houden van het landgoed.

## **5.4 Criteria voor sloop en nieuwbouw bij hergebruik voor een niet agrarische functie**

- Uitgangspunt van het beleid is hergebruik binnen bestaande gebouwen. Per geval wordt beoordeeld of het reëel is dat de bestaande gebouwen gebruikt kunnen worden voor de gewenste functie. Als dat niet het geval is kan rood voor rood toegepast worden;
- Het is denkbaar dat in sommige situaties hergebruik van bestaande bebouwing niet gewenst is. Sloop en nieuwbouw is dan mogelijk:
  - Als dit ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit volgens de kwalitatieve criteria uit Structuurvisie *Buitengebied*, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota, **en**
  - Als dat noodzakelijk is vanwege functionele en of bouwtechnische redenen;
- De oppervlakte van de bebouwing mag niet toenemen en er zal altijd sprake moeten zijn van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit waarover een positief advies van de ervenconsulent van het Oversticht moet worden afgegeven;
- Sloop en nieuwbouw is in principe niet toegestaan bij karakteristieke bebouwing.

## **5.5 Principeverzoek**

### *Principeverzoek VAB*

- Een principeverzoek VAB moet in ieder geval ingaan op:
  - a) Huidige situatie en gebruik;
  - b) Aantal, ligging en oppervlakte van de huidige, te hergebruiken en eventueel te slopen bedrijfsgebouwen (kaart/tekening);
  - c) Inzicht in de nieuwe functie, omvang en aard werkzaamheden, verkeersaantrekkende werking en uitstraling naar de omgeving (globaal bedrijfsplan);
  - d) Eerste schets van de gewenste nieuwe erfinrichting en bij sloop en nieuwbouw ook inzicht in de uitstraling van de nieuwbouw (gevels);
  - e) Bij functieverandering naar wonen, inzicht (foto's) van de gebouwen en onderbouw van de karakteristiek.

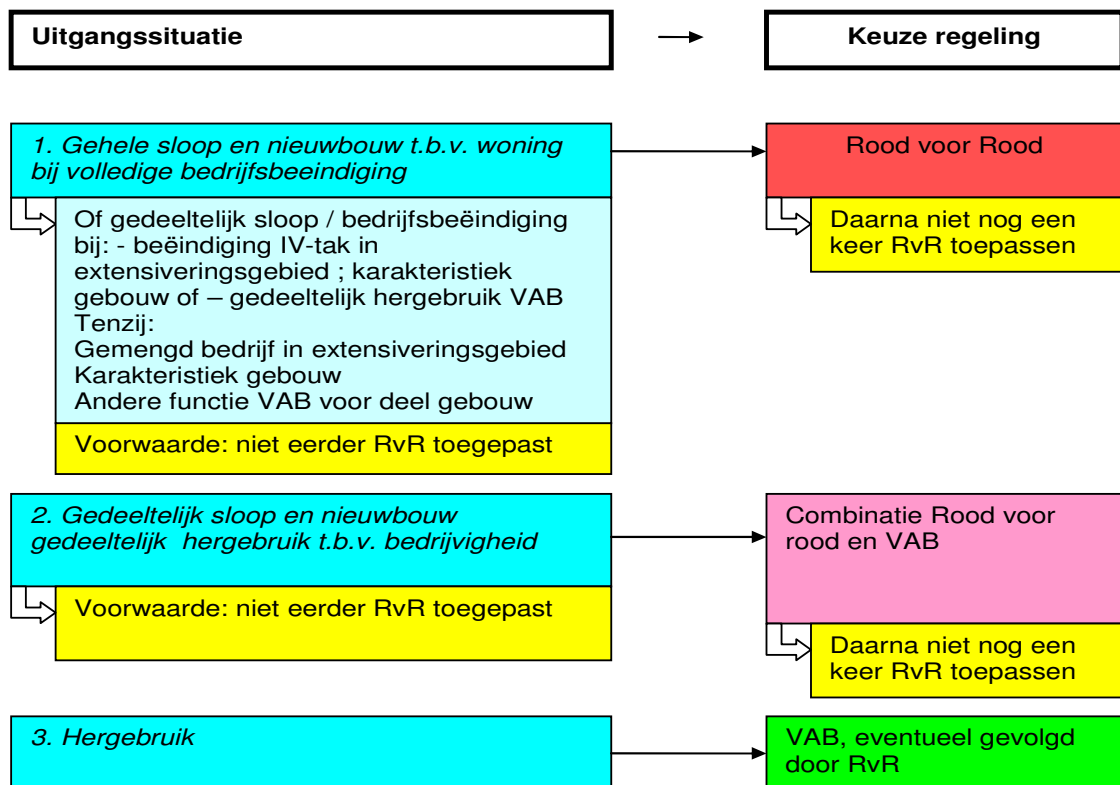
Bij de principe-uitspraak wordt aangegeven welke gegevens (offertes, taxaties), onderzoeken (milieu e.d.) en andere randvoorwaarden (o.a. wat betreft landschap en beeldkwaliteit) nog aanvullend noodzakelijk zijn om definitief mee te kunnen werken en een ontwikkelingsovereenkomst te kunnen sluiten. Dit kan per aanvraag verschillen (maatwerk).



## 6 Combinatie rood voor rood en VAB

### 6.1. Compensatiekavel rood voor rood voor bedrijfsdoeleinden

- In plaats van een compensatie bouw-kavel rood voor rood voor een woning kan een bouw-kavel voor een bedrijfsmatige functie worden toegekend. Voorwaarden hiervoor zijn:
  - Dat er altijd een combinatie is met de functie Wonen;
  - De bedrijfsmatige functie ondergeschikt is aan de functie Wonen;
  - Dat de aard en omvang van de bedrijfsmatige functie past in de beleidsregels voor vrijkomende agrarische bebouwing;
  - Dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert;
  - Dat voor de compenserende bouw dezelfde voorwaarden gelden als voor een compenserende woning volgens de rood voor rood regels.



### 6.2 Combinatie van rood voor rood en VAB

- Er zijn situaties denkbaar waarbij de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het buitengebied juist gediend zijn door een deel van de bedrijfsgebouwen bij toepassing van rood voor rood te behouden en deze voor een nieuwe functie her te gebruiken. Voorwaarden hiervoor zijn:
  - dat de te behouden bebouwing moet passen in de nieuwe erfstructuur en een verbetering moet zijn van de ruimtelijke kwaliteit, hiervoor moet een positief advies af zijn gegeven door de ervenconsulent van het Oversticht;
  - dat de nieuwe functie ondergeschikt is aan de functie Wonen.
  - de aard en omvang van de nieuwe functie past in de regels voor vrijkomende agrarische bebouwing.
  - dat de overige eisen rood voor rood (compensatie kavel en sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> landschapontsierende gebouwen) blijven gelden.
- Bij combinatie van VAB en rood voor rood op dezelfde locatie, zal de gemeente per situatie de afweging maken of de rood voor rood compensatie woning op de locatie mag worden gebouwd of elders. Vanwege de aanwezige bedrijvigheid zal de keuze voor een woning elders voor de hand liggen, afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid.
- Als bij toepassing van de VAB regels op een locatie sloop van een deel van de VAB plaatsvindt (als investering in ruimtelijke kwaliteit), mag die te slopen oppervlakte niet meer betrokken worden in een rood voor rood overeenkomst ter plaatse of elders.

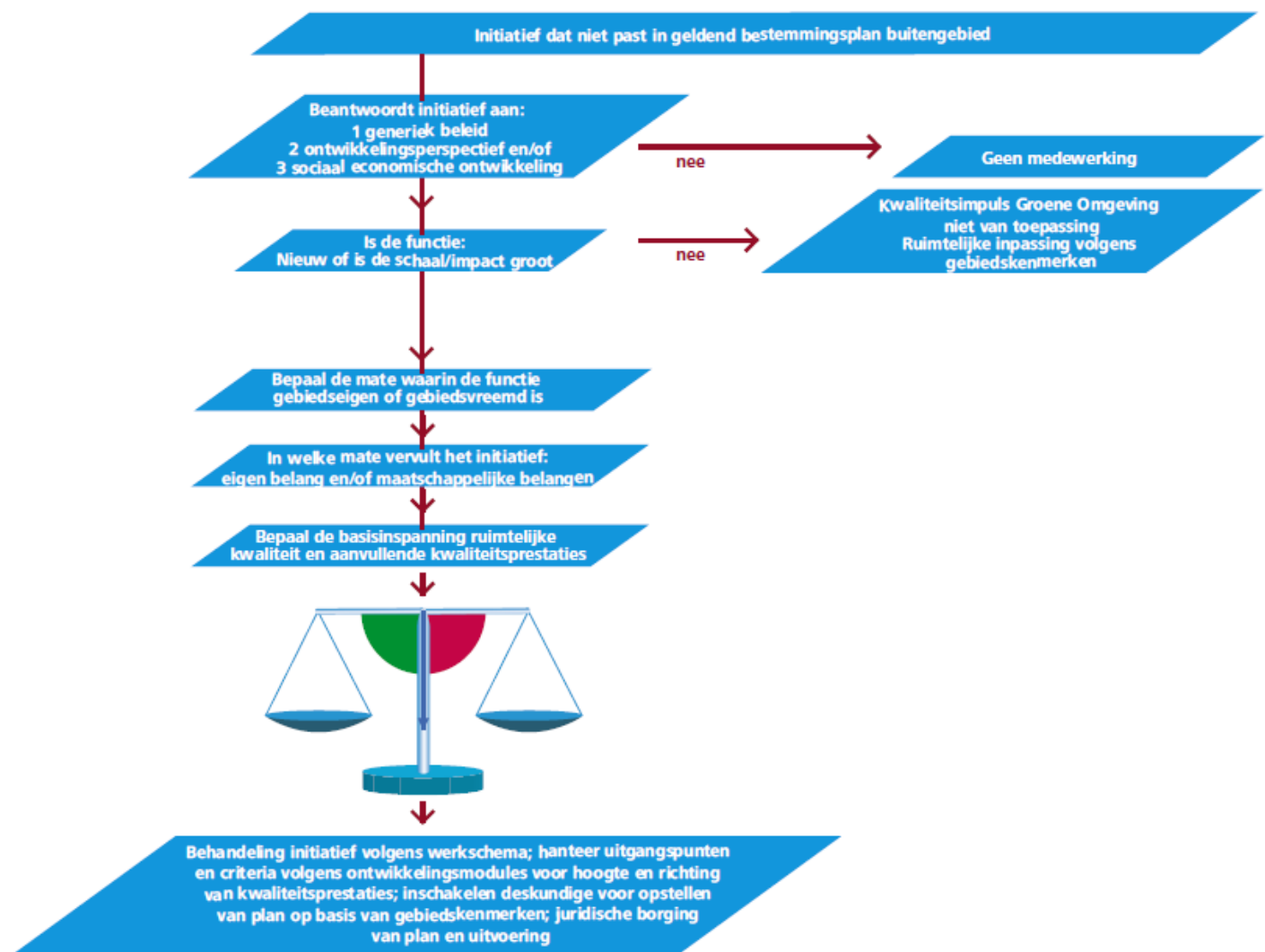
## 7 Algemeen proces Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

### 7.1 Inleiding

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is in de Omgevingsvisie Overijssel geïntroduceerd als algemene regeling waarbij ontwikkelingen/uitbreidingen in het buitengebied “in balans” moeten zijn met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het toepassen van de KGO is maatwerk. Ontwikkelingen in het buitengebied zijn zeer divers. Een set met regels voor de toepassing is daarom niet te geven. Wel is een stappenplan en de manier waarop de benodigde investering in ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald aan te geven.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke factoren bij de bepaling van de balans van belang zijn. Het processchema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit het Werkboek Kwaliteitsimpuls groene omgeving van de provincie Overijssel is hierbij uitgangspunt.



### 7.2 De stappen

De eerste twee stappen zitten in principe al in de algemene stappen voor toetsing van ontwikkelingen in het buitengebied die in hoofdstuk 3 zijn opgenomen. Uitbreidingen en functieveranderingen die niet in het bestemmingsplan buitengebied passen maar wel in de structuurvisie en er geen ruimtelijke belemmeringen zijn en niet binnen de regels van hoofdstuk 5, 6 of 7 vallen, worden eerst volgens dit schema behandeld. Het proces met als uitgangspunt het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is hierbij leidend. Waarbij de mate van investering in ruimtelijke kwaliteit door de factoren zoals opgenomen in paragraaf 7.3, 7.4 en 7.5 is weergegeven.

### 7.3 Gebiedeigen of gebiedsvreemde functie

Hierbij wordt gekeken naar de binding van de functie met het buitengebied en of de ontwikkeling van de functie op die locatie wenselijk is. Hierbij wordt gekeken naar het volgende:

#### 1. *Moet de functie uitgeoefend worden in het buitengebied (buitengebied gebonden)*

Vooraf grondgebonden functies zijn buitengebied gebonden, agrarische bedrijven, boomkwekerijen e.d. vallen hier onder. Verder geeft het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen de volgende begripsomschrijving van "Buitengebied gebonden bedrijf":

Een bedrijf dat naar aard van zijn activiteiten gebonden is aan het agrarische buitengebied of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied. Hierbij kan sprake zijn van de volgende (combinatie van) activiteiten:

- Het leveren van diensten aan agrarische bedrijven, zoals agrarische loon- en grondverzet bedrijven en agrarische hulpbedrijven, landbouw mechanisatiebedrijven en veehandelsbedrijven;
- Bewerking, verwerking, distributie en opslag van agrarische producten;
- Bijenteelt en hoveniersbedrijf.

Voor ontwikkeling en uitbreiding van alle andere functies die niet buitengebied gebonden zijn geldt dat er een hogere inspanning wordt gevraagd dan voor buitengebied gebonden functies.

Verder is de eis bij uitbreiding van niet-agrarische functies in het buitengebied (die verder gaat dan de mogelijkheden van het bestemmingsplan) altijd het principe dat per saldo het buitengebied niet verder versteend. Bij uitbreiding van een dergelijk bedrijf moet het extra oppervlak elders in de gemeente Dalfsen aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden (lieft in de directe omgeving van de uitbreiding). Deze slooplocatie wordt ook landschappelijk goed ingericht.

#### 2. *Is de functie passend in de ontwikkelingsrichting van het gebied*

Hierbij wordt gekeken naar de Structuurvisie Buitengebied. Als de functie als "oranje" is aangegeven is deze minder passend dan dat deze met "groen" is aangegeven. Ontwikkeling van functies die oranje zijn zal een hogere inspanning gevraagd worden dan een functie waarvoor het stoplicht op "groen" staat.

### 7.4 Eigenbelang of maatschappelijk belang

Een aantal ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het realiseren van maatschappelijke of sociale doelen. Voorbeelden hiervan zijn:

Het in stand houden en beheer op langere termijn van landgoederen;

Het in stand houden en beheren van cultuurhistorie (monumenten en karakteristiek);

Het verbeteren van recreatieve structuren (bijvoorbeeld verbetering van route-structuren).

In de Structuurvisie zijn per deelgebied onder sociale en ecologische duurzaamheid een aantal richtingen aangegeven die de gemeente belangrijk vindt. Hiernaast kunnen ook andere maatschappelijke en of sociale doelen bekeken worden. Als een ontwikkeling een "maatschappelijk" belang dient is de te leveren inspanning lager dan als er zuiver een eigenbelang is.

### 7.5 Schaal/impact op de omgeving

Schaal en impact op de omgeving zijn afhankelijk van de grootte van de ontwikkeling, maar ook van de aard van de ontwikkeling en de ligging. Hierbij wordt gekeken naar de karakteristiek van het deelgebied in de Structuurvisie buitengebied. Een jong heideontginningslandschap kan grotere bouw volumes aan dan een kleinschalig bos en landgoederen landschap of essenlandschap. Ook per functie kan dit verschillen.

### 7.6 Proces en maatwerk – benutten lokale kansen

Het proces zoals aangegeven in Bijlage 1 is de leidraad. Een goed proces leidt in veel gevallen tot een goed resultaat. De gemeente is hierbij regisseur en bepaald uiteindelijk of de balans tussen ontwikkeling en kwaliteitsimpuls voldoende is. De kwaliteitsimpuls is altijd maatwerk omdat per functie, locatie en ontwikkeling de bovenstaande aspecten verschillen. Bij het benutten van lokale kansen wordt ook de ontwikkeling van natuur betrokken in de (nabij gelegen) Zone Ondernemen met natuur (ONW) en water buiten de Ecologische Hoofdstructuur bekeken. Bij ontwikkelingen binnen de Zone ONW moet de investering in deze zone in natuur en waterdoelen plaatsvinden.

Aansluiten bij lokale versterking van het landschap en sociale en maatschappelijke doelen heeft hierbij de voorkeur zodat er win-win situaties kunnen ontstaan. De ontwikkeling moet in balans zijn met de investering in ecologische, sociale en economische duurzaamheid.

## **7.7 Procedure**

### *Principeverzoek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*

- Een principeverzoek Kwaliteitsimpuls moet in ieder geval ingaan op:
  - a) inzicht in de huidige situatie en in de nieuwe of uit te breiden functie, omvang en aard werkzaamheden, verkeersaantrekkende werking en uitstraling naar de omgeving (globaal bedrijfsplan) bij een uitbreiding van een bestaande functie, de noodzaak van de uitbreiding;
  - b) eerste schets van de gewenste nieuwe erfinrichting en bij nieuwbouw ook inzicht in de uitstraling van de nieuwbouw (gevels);
  - c) aanzet (evt. financiële onderbouwing) en inzet investering in ruimtelijke kwaliteit.

Bij de principe-uitspraak wordt aangegeven welke gegevens (offertes, taxaties), onderzoeken (milieu e.d.) en andere randvoorwaarden (o.a. wat betreft landschap en beeldkwaliteit) nog aanvullend noodzakelijk zijn om definitief mee te kunnen werken en een ontwikkelingsovereenkomst te kunnen sluiten. Dit kan per aanvraag verschillen (maatwerk).

## **8 Procedure, afspraken en handhaving**

### **8.1 Procedure**

Na een positief besluit over het principeverzoek is een definitief verzoek om herziening van het bestemmingsplan of een aanvraag omgevingsvergunning met project afwijking nodig om mee te werken. Bij het principebesluit wordt per aanvraag aangegeven onder welke voorwaarden er mee wordt gewerkt en welke informatie nodig is voor deze definitieve aanvraag. Dit verschilt per plan. Het proces dat doorlopen wordt is in het processchema in de Bijlage 1 Stappenplan behandeling aanvragen opgenomen.

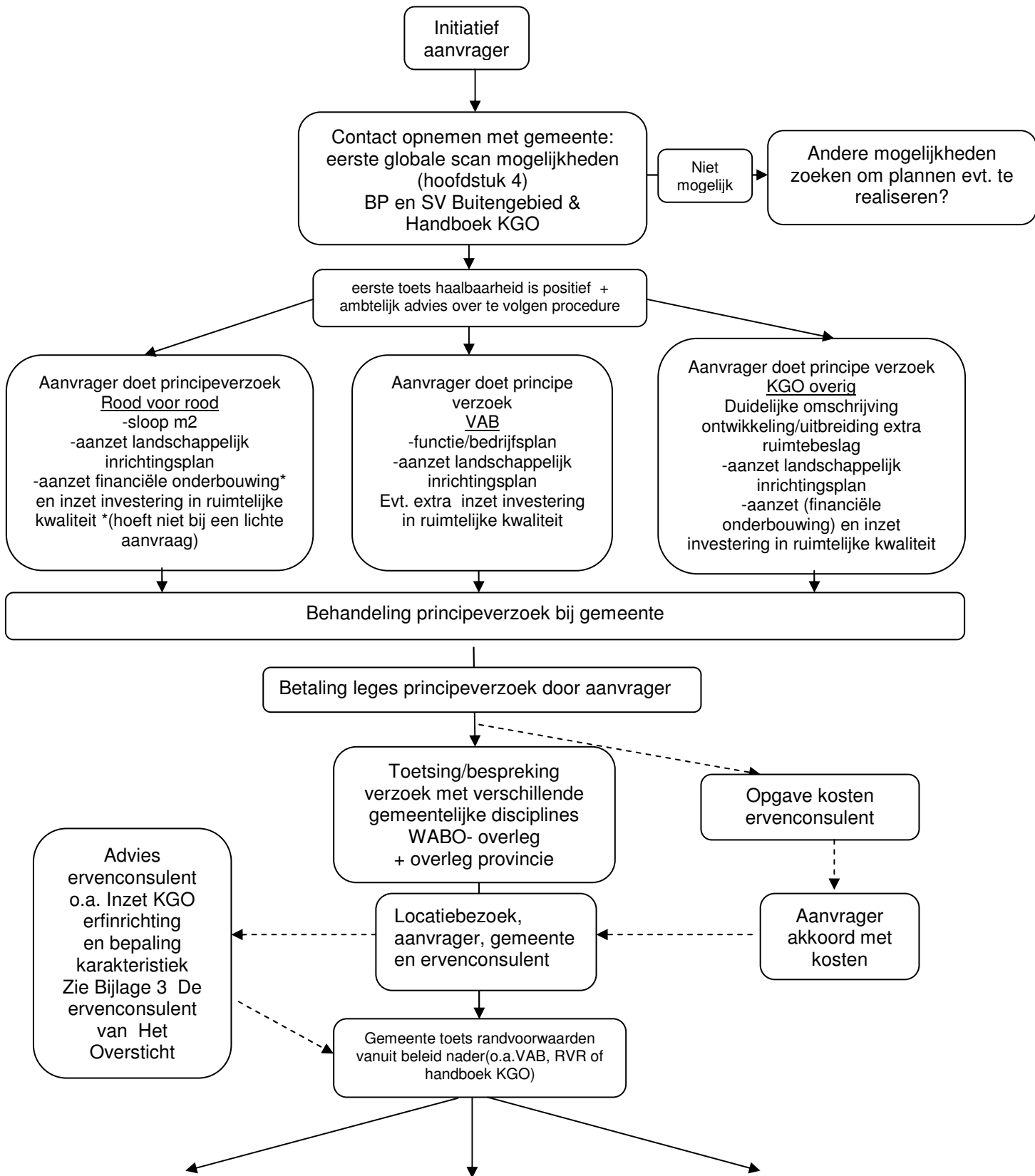
### **8.2 Afspraken**

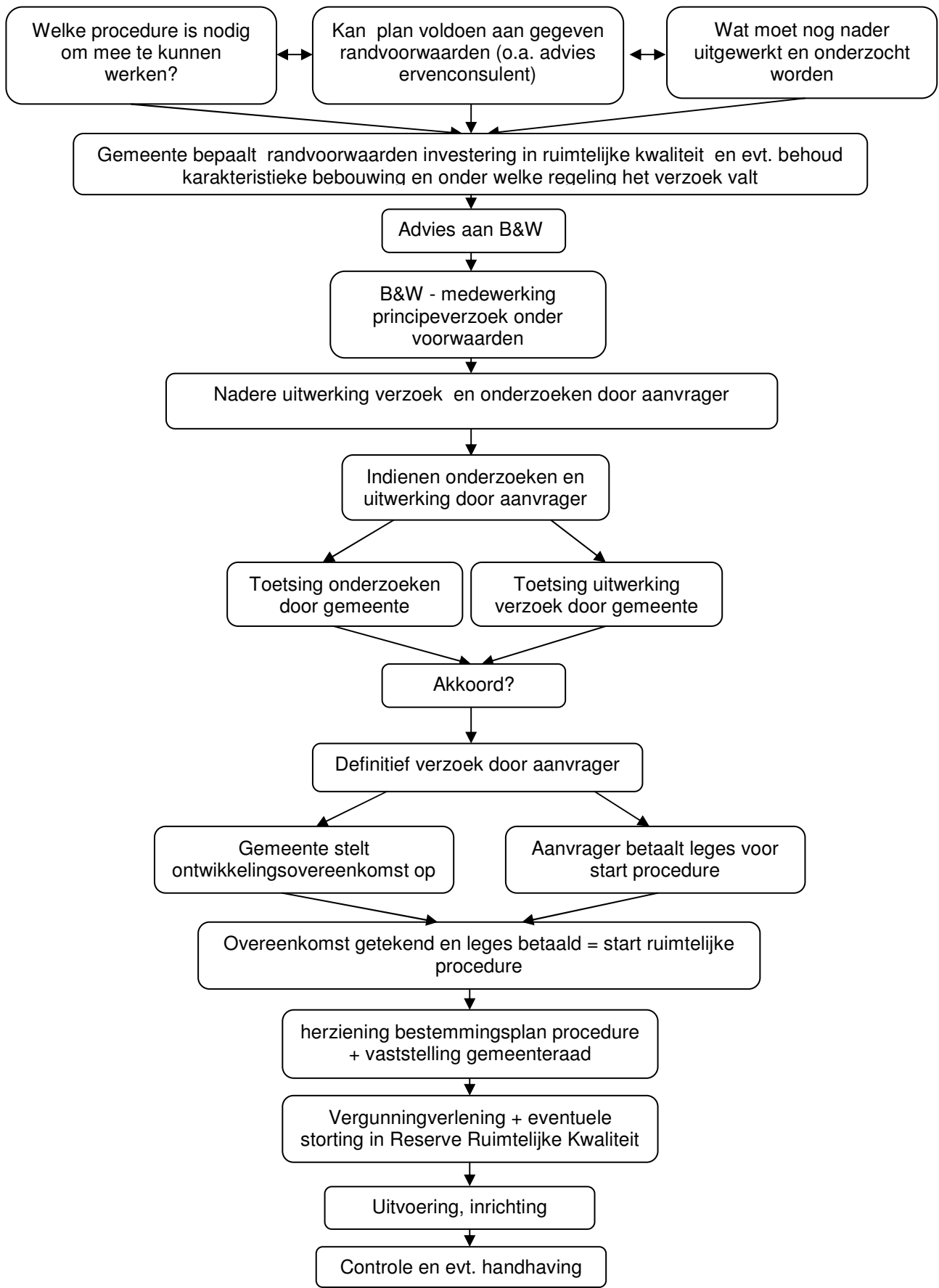
Afspraken worden in een privaatrechterlijke ontwikkelingsovereenkomst vastgelegd. Het gaat bijvoorbeeld over afspraken over sloop van bebouwing, investeringen in ruimtelijke kwaliteit maar ook over planschade en eventuele andere plankosten kunnen afspraken vastgelegd worden. Verder kunnen voorwaardelijke verplichtingen of voorwaarden vastgelegd worden in het bestemmingsplan of bij de omgevingsvergunning. Bijvoorbeeld dat er eerst gesloopt moet worden voordat er gebouwd kan worden of dat een perceel volgens een landschapsplan ingericht moet worden.

### **8.3 Handhaving**

De voorwaardelijke verplichtingen, voorwaarden en overeenkomsten worden achteraf getoetst. Eerst bij de vergunningverlening, de uitvoering van het bouwplan en het uitvoeren van het inrichtingsplan. Bij het niet nakomen van afspraken worden de bestuursrechtelijke en privaatrechtelijke middelen ingezet om te zorgen dat afspraken ook na worden gekomen.

# Bijlage 1 Stappenplan behandeling aanvragen





## Bijlage 2 Begrippen

In deze bijlage zijn de begrippen vermeld die van belang zijn voor de rood voor rood en VAB en Kwaliteitsimpuls regeling.

### **Erfinrichtings- en/of landschapsplan:**

Een plan voor de inrichting van een erf (gebouwen, groen en water) of voor het vernieuwen wijzigen van landschapelementen of natuur zoals is aangegeven in Bijlage 5 Het erfinrichtingsplan

**Gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW):** De gecorrigeerde vervangingswaarde is de vervangingswaarde, rekening houdend met de aard en bestemming van de zaak. Ook wordt rekening gehouden met de sinds de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking worden genomen. Zie Bijlage 2a Gecorrigeerde vervangingswaarde.

**Geldbedragen:** De in deze beleidsregels genoemde bedragen zijn exclusief btw.

### **Investering in ruimtelijke kwaliteit:**

Aantoonbare investering in:

- Landschappelijke inpassing van het bestaande en/of nieuwe erf (of erven) en realisatie van nieuwe landschapselementen, natuur of waterdoelen op eigen perceel of elders in de gemeente Dalfsen;
- De beeldkwaliteit van (karakteristieke) bestaande bebouwing die niet gesloopt wordt. In principe gaat het hierbij niet om investering in het woonhuis, tenzij deze karakteristiek is. Maximaal 50% van de extra investering in bebouwing kan gerekend worden als investering in ruimtelijke kwaliteit. Ook moet de ervenconsulent een positief advies uit hebben gebracht over de erfinrichting en het behoud van de bebouwing op het erf;
- Investerings die bijdragen aan een duurzame instandhouding van een landgoed;
- Het duurzaam opwekken van energie op een locatie waar rood voor rood wordt toegepast. Deze investeringen kunnen voor 50% ten laste worden gebracht van het budget voor investering in ruimtelijke kwaliteit;
- De kosten voor asbestsanering op basis van twee offertes van gecertificeerde bedrijven;
- De advieskosten van het opstellen van de noodzakelijke plannen, de kosten van het advies van de ervenconsulent<sup>2</sup>, de (leges) kosten voor de planologische procedure en de kosten voor ruimtelijk onderzoek kunnen ten laste komen van het bedrag aan meerwaarde dat ingezet moet worden voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De totale kosten voor leges en advisering (incl. ervenconsulent) mogen niet meer dan € 25.000 zijn.

### **Karakteristiek:**

Een gebouw of bouwwerk of erf dat met bepaalde kenmerken typerend en gezichtsbepalend is voor een zekere historische tijdperiode. Het gaat in ieder geval om gebouwen en bouwwerken die zijn opgenomen op de (Rijks- of gemeentelijke) monumentenlijst. Als niet duidelijk is of een gebouw of erf karakteristiek is wordt advies gevraagd van het Oversticht (ervenconsulent en/of adviseur ruimtelijke kwaliteit/welstand) In Bijlage 4 Waardering voor landschap, erf en gebouwen is weergegeven hoe dit beoordeeld wordt.

### **Kleinschaligheid:**

De grens van wat kleinschalig is voor de hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing wordt bepaald op basis van de volgende criteria:

- De karakteristiek van de bebouwing en het erf moet blijven bestaan;
- De vervolgactiviteit mag geen achteruitgang betekenen voor natuur, landschap en milieu maar bij voorkeur een verbetering;
- De vervolgactiviteit mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben. De capaciteit van de huidige ontsluiting wordt als uitgangspunt genomen. De mate van toename van de verkeersintensiteit, mede in relatie tot de verkeersveiligheid wordt hierbij bekeken;
- De activiteiten moeten hoofdzakelijk plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing.

---

<sup>2</sup> Er wordt altijd advies ingewonnen bij de ervenconsulent en de kosten hiervoor worden in rekening worden gebracht bij de aanvrager. Vooraf worden de kosten voor dit advies aan de aanvrager kenbaar gemaakt.



**Landgoed:**

Landgoed zoals aangewezen op basis van de Natuur Schoon Wet (NSW) en die minimaal 30 hectare oppervlakte heeft (hieronder vallen in ieder geval de historische landgoederen Rechteren, Den Berg, Den Aalshorst, Mataram en De Horte en Hessum).

**Landschapsontsierende gebouwen:**

Alle (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen die:

1. Voor 2004 zijn gebouwd (of aantoonbaar minimaal 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest) in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, waarvoor een bouwvergunning is verleend of vallen onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan;
2. Niet zijn aangemerkt als karakteristieke gebouwen;
3. Geen onderdeel zijn van eerdere overeenkomsten over sloop in het kader van deze regeling (RvR), het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) of er afspraken over de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) zijn gemaakt;
4. Nog niet gesloopt zijn, tenzij hierover voor de sloop afspraken zijn vastgelegd met de gemeente.

**Ontwikkelingsovereenkomst:** een privaatrechtelijke (ontwikkelings)overeenkomst waarin in ieder geval de volgende afspraken worden vastgelegd:

- De oppervlakte en locatie(s) van de te slopen of te handhaven bebouwing;
- De locatie en inrichting van de erven en (compensatie) kavel(s);
- De hoogte van de investering in ruimtelijke kwaliteit (rood voor rood);
- De wijze waarop de investering in ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt;
- Dat akkoord gegaan wordt met de wijziging/herziening van de bestemming;
- Eventuele aanvullende afspraken die nodig zijn voor wijziging/herziening van de bestemming;
- Dat eventuele planschade die de wijziging/herziening veroorzaakt voor rekening van de aanvrager zijn;
- Afspraken over aanpassing of intrekking van geldende omgevingsvergunningen (o.a. milieu)
- Een uitvoeringsverplichting dat de investering in ruimtelijke kwaliteit binnen één jaar na oplevering van de compensatie woning of VAB locatie of –indien de plannen nog niet gerealiseerd zijn- binnen drie jaar na onherroepelijk worden van de wijziging/herziening van het bestemmingsplan;
- Voor de aan te leggen groenvoorziening wordt een instandhoudingstermijn opgenomen van minimaal 10 jaar. Binnen deze termijn zijn normaal onderhoud en uitbreidingen (mits passend in het landschap) toegestaan;
- Een boetebeding ten aanzien van de verplichtingen uit de overeenkomst;
- Een “kettingbeding”, zodat de overeengekomen prestaties ook blijven gelden voor eventuele nieuwe eigenaren van de locatie.

**Sloopkosten:** 25 euro per m<sup>2</sup> te slopen oppervlakte in het kader van de rood voor rood regeling.

**Sloopoppervlakte rood voor rood:**

In onderstaande tabel is aangegeven welke objecten meegenomen mogen worden in het sloopoppervlak (en de sloopvergoeding) in het kader van de rood voor rood regeling.

<b>Object</b>	<b>Oppervlakte voor m<sup>2</sup> sloop rvr?</b>
Stal, opslagruimte, kas	Ja
Mestsilo's, torensilo's en silogebouwen	Ja
Mestkelder, niet onder gebouwen	Ja, voor 50% van de oppervlakte
Mestzak, Foliebassin	Nee
Laad- en spuitplaatsen	Nee
Sleufsilos, mestplaat met wanden	Nee
Kuilvoerplaat of mestplaat (zonder wanden)	Nee
Silovoet voersilo	Nee
Overige erfverharding	Nee
Bebouwing die wordt herbouwd	Nee

**Vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing:** gebouwen die minstens 3 jaar vóór de aanvraag legaal als agrarisch gebouw zijn opgericht en aantoonbaar minstens 3 jaar ook agrarisch in gebruik zijn (geweest).

## Bijlage 2a      Gecorrigeerde vervangingswaarde

- Bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt de methode gebruikt die is beschreven door Dienst Landelijk gebied (DLG) in het Rapport 'Informatie Gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de rood voor rood regeling provincie Overijssel'. In het kort gaat het bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde om het volgende:
  - de vervangingswaarde van het bedrijfsgebouw op basis van actuele bouwkosten minus de standaard tot te kennen restwaarde van 25%.
  - met betrekking tot de 75% resterende vervangingswaarde moet worden bepaald:
    - De technische veroudering (levensduur, afschrijvingspercentage, eventuele renovaties)
    - De functionele veroudering, te koppelen aan aspecten: 'vraag naar de gebouwen (is het gebouw economisch en bouwtechnisch nog interessant?) en 'eventuele belemmeringen in de gebruiksmogelijkheden en 'eventuele excessieve gebruikskosten'.
- Voor bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde gelden de volgende richtlijnen
  - Voor de bepaling van de vervangingswaarde, het afschrijvingspercentage etc. dienen de gegevens en normen van de meest actuele Kwalitatieve Informatie Veehouder (KWIN) te worden toegepast. Wanneer voor een bepaalde sector geen KWIN bekend is, mogen er vergelijkbare, alternatieve getallen gebruikt worden, mits deze door DLG of de gemeente akkoord zijn bevonden;
  - De restwaarde is vastgesteld op 25%;
  - Voor de bepaling van de leeftijd van de gebouwen of gebouwonderdelen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de op het bedrijf of bij de gemeente aanwezige boekhouding, bouwvergunningen en bijbehorende tekeningen;
  - Bij onduidelijkheid over bouwjaren van de bebouwing en eventuele investeringen moet de aanvrager bewijsmateriaal overleggen;
  - Er wordt geen rekening gehouden met eventuele aanwezige bodemverontreiniging;
  - Er wordt geen rekening gehouden met de waardeverandering van het overblijvend onroerend goed;
  - Bij de waardebepaling wordt geen rekening gehouden met de waarde van stalonderdelen die bij de ontmanteling van het bedrijf nog een waarde vertegenwoordigen;
  - Er wordt van uitgegaan dat het gebruik van het bedrijfsgebouw overeenstemt met de omgevingsvergunning onderdeel milieu of melding activiteitenbesluit milieu voor het object;
  - Voor de bepaling van de vervangingswaarde wordt uitgegaan van het feitelijk aantal aanwezige eenheden in het bedrijfsgebouw. Het aantal aanwezige eenheden wordt in de feitelijke situatie opgenomen en vergeleken met de aanwezige milieuvergunning of melding. De milieu vergunning/melding is een controle middel en niet bepalend voor het aantal eenheden. Wel kan het aantal eenheden nooit de milieuvergunning of melding te boven gaan (zie het punt hiervoor).

## Bijlage 3 De ervenconsulent van Het Oversticht

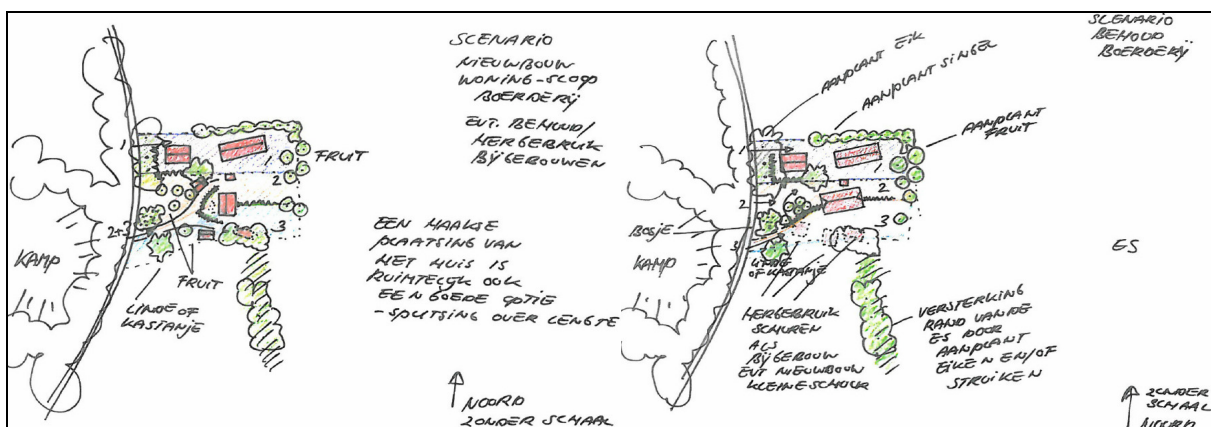
### De ervenconsulent geeft onafhankelijk advies over ruimtelijke kwaliteit van erf en landschap

De ervenconsulent is werkzaam bij Het Oversticht en gaat samen met de ambtenaar altijd eerst naar de locatie op om een ruimtelijke opgave in een vroeg stadium te verkennen. We noemen dit 'het keukentafelgesprek'. De consulent is een spin in het web tussen initiatiefnemer, adviseur, gemeente en provincie. De consulent kan vanuit haar professie ondersteunen in de advisering over transformaties van erven (zoals opschalen, (functie)wijziging), wijzigingen op landgoederen en andere wijzigingen in het buitengebied in brede zin. Door 'een goed gesprek' in een beginstadium van de planvorming is het mogelijk gezamenlijk af te stemmen over de wijze van inzet van ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is een breed begrip en kan worden ingezet in rood (gebouwen), groen (landschap en natuur), maar ook in duurzaamheid en sociaal maatschappelijke kwaliteit.

Het contact met de ervenconsulent verloopt in de meeste gevallen via de gemeente. Aan de advisering zijn kosten verbonden die door de initiatiefnemer worden betaald. Kortom:

- De ervenconsulent is een onafhankelijk adviseur. Bij transformatie van erven geeft de ervenconsulent ruimtelijke randvoorwaarden aan: waarmee moet je rekening houden als je het erf gaat veranderen?
- De ervenconsulent gaat hiervoor in gesprek met beleidsadviseurs van gemeenten/provincie, initiatiefnemers en hun adviseurs;
- De ervenconsulent adviseert liefst in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming.
- De ervenconsulent maakt geen erfontwerp maar een advies bestaande uit een schets op hoofdlijnen en een toelichtende tekst over de erfstructuur. In het advies is rekening gehouden met de wensen van de initiatiefnemers en met de gestelde beleidsuitgangspunten van provincie en gemeente;
- De schets vormt de basis voor het daaropvolgende proces tot de planuitwerking. Externe advies- en ontwerpbureaus maken een ontwerp op basis van het advies en de instemming daarover van initiatiefnemer en beleidsmakers. Als dit wenselijk is kan de consulent in een later stadium beoordelen of het uitgewerkte plan voldoet aan het eerder gegeven advies;
- Als de ervenconsulent ook adviseert over rood (gebouwen) is er in een vroeg stadium overleg met de adviseur ruimtelijke kwaliteit van de gemeente (welstandsadviseur). Op deze manier kan het traject van plannen over het erf tot de uiteindelijke bouwtekening van de bebouwing op het erf soepel verlopen.

Doel van de advisering: het landelijk gebied landelijk houden, de bijzondere waarden van het landschap en de erven behouden en waar mogelijk te herstellen. Met daarbij voldoende ruimte voor doorontwikkeling mogelijk te maken. Door (her)ontwikkeling vanuit de waarden van de streek wordt het unieke karakter van landschap, erf en gebouwen gekoesterd en duurzaam bewaard.



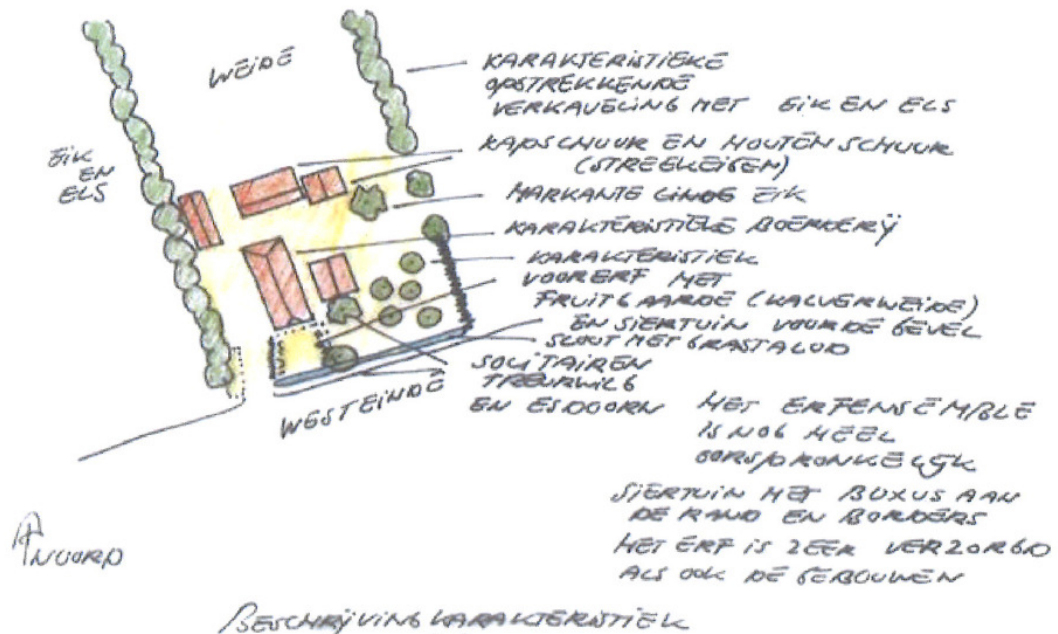
Voorbeeld adviesschets (met varianten) van de ervenconsulent

## Bijlage 4 Waardering voor landschap, erf en gebouwen

Om te bepalen of een erfensemble (cluster van gebouwen en beplanting), erf of gebouw karakteristiek of kenmerkend is voor een bepaald gebied, een bepaalde periode of stijl, richt Het Oversticht zich op drie hoofdonderdelen, namelijk de relatie met het landschap, de erfstructuur en -inrichting en tot slot het gebouw. Het gaat namelijk niet alleen om de individuele gebouwen, maar ook om de landschappelijke situaties of het 'ensemble' dat tezamen de historische kwaliteit bepaalt. Deze hoofdonderdelen vormen de basis van de zeven criteria die Het Oversticht bij de waardering van een erf en voor karakteristieke gebouwen hanteert.

1. Relatie met het landschap (landschap & erf, met gebouwen & beplanting);
2. Erfstructuur (gebouw en beplanting);
3. Erfinrichting (beplanting);
4. Streekeigen verschijningsvorm (gebouw);
5. Herkenbaarheid (gebouw);
6. Mate van gaafheid (gebouw);
7. Architectuur- en cultuurhistorische waarde (gebouw).

Beschrijving van de ervenconsulent over karakteristiek van een erf

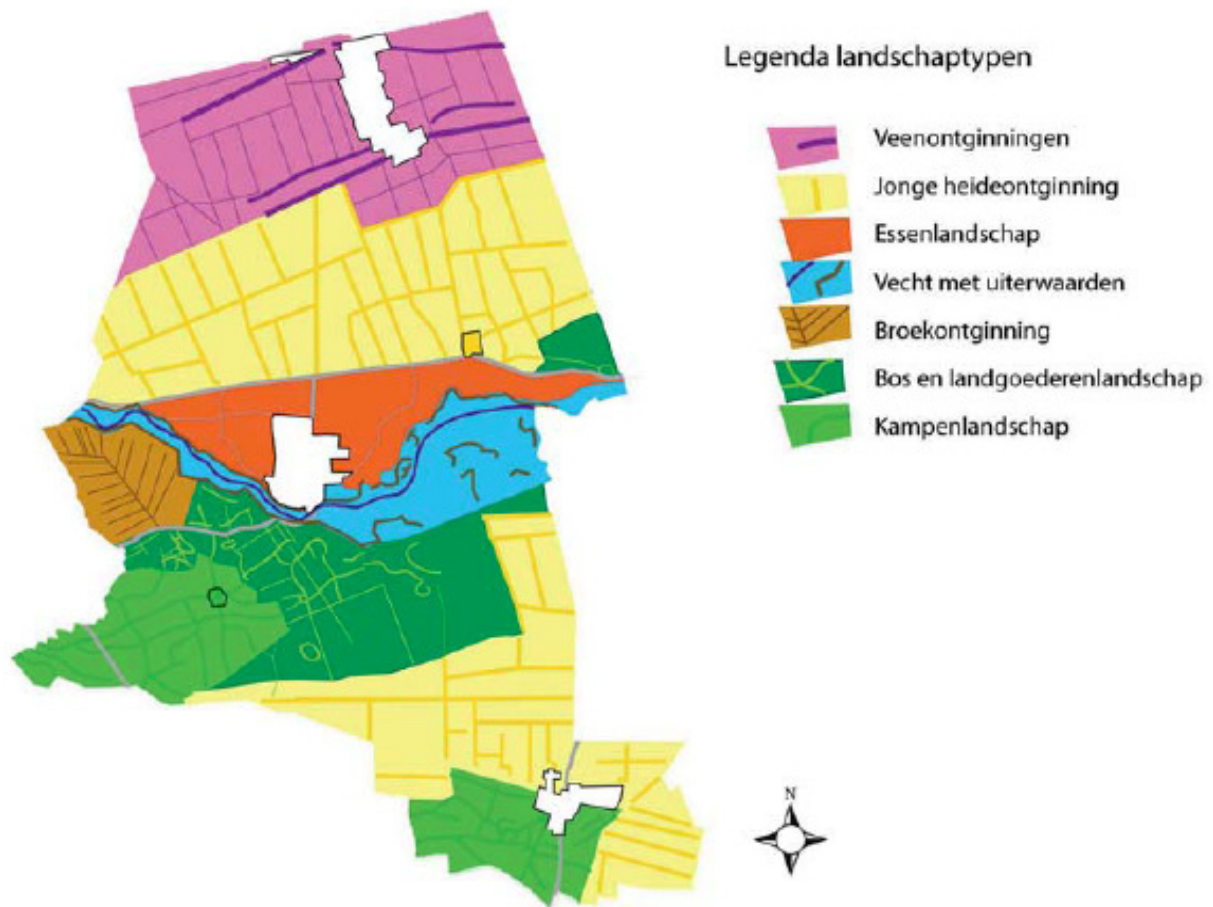


### 1. Relatie met het landschap

Hoe ligt het erf in het landschap? Bij dit criterium wordt gekeken naar de ligging van het object in het landschap, met accent op de relatie tussen het gebouw en het landschap en de mate waarin het gebouw beeldbepalend is voor zijn directe omgeving. Verschillende landshapstypen kennen een eigen kenmerken voor de ligging van erven en de situering van de gebouwen en hun relatie tot het landschap.



De landschapstypen zijn: Essenlandschap, Vecht met uiterwaarden, Broekontginning, Kampenlandschap, Veenontginningen, Jonge heideontginning, Bos en landgoederenlandschap.



## 2. Erfstructuur

Waar staat alles op het erf? Bij dit criterium wordt gelet op de ligging van hoofd- en bijgebouwen en de onderlinge samenhang van de bebouwing en beplanting op het erf. De erfstructuur bepaalt de ordening van 'rode' (gebouwen), 'groene' (beplanting) en 'blauwe' (water) componenten op het erf. De ordening ten opzichte van elkaar, ten opzichte van de weg en ten opzichte van het landschap. De verschillende landschapstypen kennen hun eigen kenmerken in erfstructuur.

De volgende zaken zijn bijvoorbeeld van belang: Is de van oorsprong functionele scheiding tussen voorerf (wonen) en het achtererf (werken) te herkennen in zowel de boerderij als het erf (ook na eventuele herbestemming). Bestaan de erven uit een of meerdere gebouwen; hoe zijn de gebouwen ten opzichte van elkaar gesitueerd, zijn de erven groot of juist compact. Zijn er kenmerkende (bij)gebouwen zoals het boerderijtype (hallehuis, T-huis, kop, romp etc) of bakhuizen, geschakelde stallen, hooibergen of schaapskooien.





De boerderij met een veelheid aan diverse bijgebouwen



Een kippenhok



Een bakhuis



Een hooiberg

Een ensemble van meerdere, verschillende gebouwen



Een steltenberg



Een veldschuur



Solitair op het voorerf en beukenhaag



Veel bijgebouwen op het achtererf

### 3. Erfinrichting

Wat staat er op het erf? De erfinrichting bestaat uit de groene inrichting (sier- en nutstuinen), de erfverharding en de losse elementen zoals verlichting en waterelementen.

De volgende kenmerken zijn hierbij van belang. Zijn de erven rijk of sober ingericht, is er veel beplanting of juist weinig, is er veel verharding op het erf of juist weinig, zijn er hagen, of is het erf juist meer open van karakter. Is er een siertuin een nutstuintuin of een boomgaard aanwezig. Zijn er typische elementen aanwezig? Zoals (sier)hekjes, waterput (met haal), grote veldkeien (bij entree of op hoeken van schuren) bijvoorbeeld.



Erf met nutstuintuin (hoogstam en moestuintuin)





#### 4. Streekeigen verschijningsvorm

Hoe zien de gebouwen eruit? Onder streekeigen verschijningsvorm verstaat Het Oversticht een typische hoofdvorm en detaillering die kenmerkend is voor een bepaald gebied, architectuur of bouwperiode. Bij dit criterium wordt gelet op de streekeigen verschijningsvorm van hoofdgebouw en bijgebouwen. Vaak komen verschillende boerderijtypologieën voor: zoals bijvoorbeeld de hallenhuisboerderij, de T-of Krukhuis boerderij en de wederopbouwboerderij. Elk boerderijtype en elke periode heeft zijn eigen kenmerken of streekeigen architectonische details en materialisering.



Daarnaast kent elke streek zijn kenmerkende bijgebouwen of zijn sommige bijgebouwen kenmerkend voor een bepaalde periode. Het kan ook zijn dat sommige bijgebouwen helemaal niet voorkomen in een bepaald gebied. Bij boerderijen kunnen verschillende soorten bijgebouwen staan, voorbeelden hiervan zijn: kleinere stal naast boerderij, (diverse typen)hooibergen, open kapschuur, bakhuis, paardenstal, schaapskooi, kippenhok.



## 5. Herkenbaarheid

Bij dit criterium wordt gelet op de hoofdvorm en de (oorspronkelijke) functie van het gebouw nog af te lezen zijn. Hierbij wordt niet naar details gekeken maar wel naar de herkenbaarheid van vooral het silhouet van de gebouwen.

## 6. Mate van gaafheid

De mate van gaafheid zegt iets over de authenticiteit van de boerderij, authentieke elementen en materialen. De meest gave exemplaren met hoge architectonische waarde zijn over het algemeen al als rijks- of gemeentelijk monument beschermd. Bij karakteristieke panden gaat het bij dit criterium om gave exemplaren met minder hoge architectonische waarden er wordt ook minder naar details (zoals profileringen van vensters etc.) gekeken. Wijzigingen zijn echter niet per definitie fout: zij kunnen een pand ook een extra historische 'laag' geven. Gelet wordt op de mate van gaafheid, de manier van aanbrengen van wijzigingen en materialisering, of deze passend zijn uitgevoerd.

## 7. Architectonische en/of cultuurhistorische waarde

Tijdens de advisering/ een inventarisatie kan het voor komen dat panden benoemd worden die van architectuurhistorisch of cultuurhistorisch belang zijn. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld: een boerderij die bouwhistorisch interessant is, of dat een boerderij een relatie heeft met bijvoorbeeld een landgoed, of een juist niet streekeigen boerderijtype met architectonische waarde.



Dit kan ook bebouwing zijn die niet agrarisch is maar wel typerend voor het gebied zoals industrieel erfgoed, kassen, silo's, schotbalkloodsen, schoolgebouwen.

## Tot slot: Adviseren blijft maatwerk

Elk gebied heeft zijn eigen kenmerken en voor elke opgave is het adviseren over transformaties maatwerk. Immers niet alleen het landschap en het erf is telkens anders, maar ook de bewoners hebben ieder een eigen kijk op de omgeving en hebben ieder hun eigen wensen. Ook dit aspect wordt meegenomen in de advisering.



## Bijlage 5 Het erfinrichtingsplan

### *Waarom een erfinrichtingsplan*

Een wijziging op het erf in bebouwing en/of inrichting is altijd afhankelijk van de omgeving. Op perceelsniveau kan drastisch worden ingegrepen op een bestaande situatie. Om het uiteindelijke ontwerp in harmonie te brengen met de omgeving is een analyse van het landschap van belang. Hiervoor moet het gebied rond het perceel en de inrichting en bebouwing van het perceel zelf in kaart gebracht worden. Op basis van de analyse kan een onderbouwing worden gemaakt waarom de ontwikkeling past in het landschap of deze zelfs versterkt.

In de Structuurvisie Buitengebied en het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Dalfsen is het landschap op gebiedsniveau beschreven. De Welstandsnota gaat verder in op de architectuur van bebouwing. Het erfinrichtingsplan moet voldoen aan deze kaders. Als een plan niet kan passen binnen de kaders van de Welstandsnota moet hiervoor een zelfstandige welstandsparagraaf opgesteld worden als onderdeel van het erfinrichtingsplan. Daarnaast heeft de provincie Overijssel een Catalogus gebiedskenmerken. Het erfinrichtingsplan moet in ieder geval voldoen aan de normerende en richtinggevende uitspraken die daarin worden gedaan.

### *Bestaande en toekomstige situatie*

Een erfinrichtingsplan bestaat uit een ontwerp van het erf en omliggende gronden. Een erfinrichtingsplan bevat een uitwerking van de bestaande situatie en het uiteindelijke ontwerp, waarbij de volgende onderwerpen worden betrokken:

- Bebouwing (en bij nieuwbouw ook schetsen van de architectuur);
- Situering andere objecten die impact hebben op de omgeving (denk hierbij aan tenten, terras, etc.);
- Verharding;
- Parkeren;
- Water;
- Beplanting (alleen streekeigen soorten);
- Verlichting;
- Buitenactiviteiten;
- Reclame.

### *Algemene uitgangspunten bij het maken van een ontwerp*

- Behoud van het authentieke karakter van het boerenerf en het buitengebied;
- Landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische samenhang tussen bestaande en toekomstige situaties staat bij iedere ingreep voorop;
- Gebiedsspecifieke ruimtelijke kenmerken in bebouwing, inrichting, beplanting van het erf of landschapsinrichting worden meegenomen in het ontwerp. Concreet betekent dit aandacht voor vorm, verhoudingen, kleuren en materiaalgebruik van het hele erf, incl. de opstallen;
- Beplanting op of direct gelegen aan het erf;
- Erfbeplanting draagt bij aan de karakteristiek van het landschap;
- Er is één in- en uitrit;
- Overeenstemming in architectuur met de bestaande boerderij.
- In materialisering is in overeenstemming met de welstandsnota.

### *Welstandsparagraaf*

De Welstandsparagraaf gaat verder in op de architectuur van bebouwing op het erf. Het uiteindelijke bouwplan toetst welstand aan deze paragraaf. Deze paragraaf is daarom maatwerk waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de geldende Welstandsnota. In een welstandsparagraaf kunnen de volgende onderdelen voorkomen:

- Criteria voor aanpassing bestaande bebouwing;
- Criteria voor het voegen van de nieuwe bebouwing in bestaande structuur;
- Criteria voor ingrijpende herontwikkelingstrajecten.

Waarbij iets over gezegd kan worden:

- Gebiedsgerichte beoordelingskaders uit de welstandsnota moeten uitgewerkt worden; (concreet toepassen kaders op locatie);

- Vormgeving en materialisering van bouwwerken; (volume, kleur, dak, aanbouw, gevel, ramen, materiaal, plint),
- Vormgeving en materialisering van verharding, verharding, parkeren, erfafscheiding, verlichting, luifels, erkers, dakkapellen;
- Niveau afwerking/detaillering;
- Waarborgen karakteristieken en of criteria voor renovatie van karakteristiek.

### **Interessante webpagina's over erf en landschap**

- *Algemeen*  
<http://www.landschapoverijssel.nl/kennisbank>  
<http://www.landschapoverijssel.nl/interessante-links-voor-landschapsbeheer>
- *Boerenerven en erven in Dalfsen*
  - <http://www.dalfsen.nl/web/file?uuid=26fd6513-03b6-430b-845a-16b827db17ff&owner=2b713394-9cda-41c7-9d2b-87791195761c&search=streekeigen>
  - <http://www.ervenconsulent.nl/images/dynamic/Publicaties/Catalogus%20Boerenerven%20in%20Overijssel.pdf>
- *Oude en nieuwe bijgebouwen op erven*  
<http://www.ervenconsulent.nl/images/dynamic/Publicaties/Kwaliteit%20bijgebouwen%20op%20erven.pdf>
- *Transformatie van erven en boerderijen*  
<http://www.ervenconsulent.nl/images/dynamic/Publicaties/Traditie%20en%20vernieuwing.pdf>  
<http://www.bouwenbijboerderijen.nl/>
- *Stallenbouwboek*  
<http://www.ervenconsulent.nl/images/dynamic/Publicaties/Stallenbouwboek.pdf>

## **Bijlage 2 Landschaps-en verkavelingsplan**



Transformatie erf Dommelerdijk 36a Nieuwleusen  
*Inrichting erf en landschappelijke inpassing*

Transformatie erf  
Dommelerdijk 36a  
te Nieuwleusen  
(gem. Dalfsen)

*Inrichting erf en landschappelijke  
inpassing van de bouwkevel(s)*

2

---

*opdrachtgever:  
dhr. M. Ogink  
Dommelerdijk 36a  
7722 TG Nieuwleusen*

*bureau poortvliet & partners  
tuin- en landschapsarchitecten bnt  
postbus 16  
7360 AA Beekbergen  
+31 (0)55 506 298*

*projectnummer: wd-30210.10*

*Zwolle: 19 april 2013*

*i.s.m. Rombou BV Zwolle &  
LTO-Vastgoed BV Zwolle*



## INHOUDSOPGAVE:

### I. INLEIDING:

I.1. Aanleiding

I.2. Ligging locatie

### II. Beleidskader

II.1. Overheid

II.2. De partijen

1- Provincie Overijssel

2- Gemeente Dalfsen

3- Eigenaar/initiatiefnemer

4- Waterschap Groot Salland

II.3. Gemeentelijk beleid

### III. Bestaande situatie

III.1. Plangebied

III.2. Water en beplantingen

III.3. Bebouwing locatie

### IV. Landschap

IV.1. Ontginningen

IV.2. Ruilverkavelingen

### V. Herontwikkeling Dommelerdijk 36a

V.1. Ontwerp erf en terrein Dommelerdijk 36a

V.2. Ontwerp terrein locatie Dommelerdijk, hoek Middeldijk

VI. Beplantingplan + plantlijsten

VII. Kostenraming groenaanleg

Bijlagen:

## I. INLEIDING:

### I.1. Aanleiding.

Onderliggende landschappelijke onderbouwing heeft betrekking op de transformatie van het agrarische bedrijf Dommelerdijk 36a te Nieuwleusen, gemeente Dalfsen.

Het agrarisch bedrijf is thans in gebruik als varkenshouderij.

Aan de zuidzijde van de locatie is op naastgelegen perceel, Dommelerdijk 36 een paardenhouderij gevestigd. Aan de oost- en noordzijde wordt het bedrijf begrensd door agrarische gronden. De westzijde van het bedrijf sluit aan op de Dommelerdijk.

Door ruimtelijke beperkingen op deze locatie kan het agrarische bedrijf zich hier niet verder ontwikkelen en mede door slechte economische perspectieven in de varkenshouderij zijn de eigenaren voornemens het agrarische bedrijf te beëindigen. Daarom zijn zij gestart met de planvorming voor herontwikkeling van de locatie, op grond van de uitgangspunten conform het rood voor rood beleid (2007-2009) van de gemeente Dalfsen.

Op het perceel staan naast een boerderijwoning verschillende opstallen en andere agrarische bedrijfsgebouwen. De bestaande opstallen worden geamoveerd en als financiële drager, worden ter compensatie, een tweetal woningen teruggebouwd.

De boerderijwoning blijft hierbij gehandhaafd en zal als plattelands-burgerwoning worden bestemd.

De gemeente Dalfsen heeft op het initiatief instemmend gereageerd en wil in principe, zij het onder voorwaarden, meewerken aan het verzoek voor het toepassen van de RvR-regeling.

### I.2. Ligging locatie

De locatie voor herontwikkeling ligt aan de Dommelerdijk 36a, kadastraal bekend gemeente Dalfsen, Sectie W, perceelnummer 312 en heeft een oppervlakte van ongeveer 1.20 ha.

In het kader van de regeling RvR zullen de bestaande opstallen worden geamoveerd.

Het vrij komende bouwvolume wordt aangewend voor de herontwikkeling van twee compensatiekavels ten behoeve van de bouw van een woning.

Een compensatiekavel zal gerealiseerd worden op het eigen erf aan de Dommelerdijk 36a. Een tweede kavel wordt bouwrijp gemaakt aan de overzijde van de weg op het perceel aan de Dommelerdijk, hoek Middeldijk, kadastraal bekend gemeente Dalfsen, Sectie W, perceelsnummer 176.





*plangebied en ligging agrarische bedrijf*



## II. Beleidskader

De landbouw, als grootste grondgebruiker in het landelijke gebied van Nederland, bevindt zich in een enorm veranderingsproces. Hier ligt een complex stelsel van factoren aan ten grondslag. De zekerheid van bedrijfsopvolging bestaat niet meer en veel agrarische bedrijven zijn te beperkt van omvang om in de huidige prijzenmarkt te concurreren.

Daarnaast is de vrijheid van de agrariër in de loop van jaren sterk beperkt door een veelheid aan regelgeving en milieueisen, opgelegd door de overheid en/of onder druk van de talrijke maatschappelijke organisaties.

Om te voldoen aan die veelheid van regels en milieurandvoorwaarden zijn soms grote tot zeer grote investeringen nodig. Vooral kleinschalige en arbeidsintensieve agrarische veehouderij bedrijven kunnen door deze beperkingen en eisen niet optimaal meer functioneren. Uiteindelijk lukt het dan ook niet meer om een fatsoenlijk basis inkomen te genereren.

Andere factoren die deze bedrijfsvoering onzeker maken, zoals bij dierenconcentraties in een gebied, is het financiële en maatschappelijke effect van een calamiteit als gevolg van het uitbreken van dierziektes of brand. Afgelopen jaren hebben die vele malen plaats gevonden. De maatschappelijk impact op agrariërs in het landelijke gebied was daarbij zeer groot. Vrij recent nog zijn enkele stallen met dieren door brand verwoest.

Bovendien hebben we met een maatschappij te maken die gewend is geraakt aan het feit dat er voldoende (goedkoop) voedsel beschikbaar is en wat we zelf niet meer produceren wordt geïmporteerd.

### II.1. Overheid

Op hoofdlijnen worden deze veranderingsprocessen door de Rijksoverheid aangestuurd middels een tweetal nota's. Dit zijn de 'Nota Ruimte' (Ruimte voor ontwikkeling) en de 'Nota Vitaal Platteland'. De doelstelling van dit ruimtelijk beleid is ontwikkelingen die hebben geleid tot verrommeling en nivellering door onder meer de leegstand van agrarische bebouwing in het landschap af te remmen en waar mogelijk omkeerbaar te maken. Uitgangspunt hierbij is te streven naar een verbetering en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van het Nederlandse landschap. Daartoe stimuleert de regeling waar mogelijk hergebruik van voormalige (agrarische en semi-agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen (VAB) of de afbraak, om daardoor verpaupering als gevolg van leegstand tegen te gaan. In ruil daarvoor ontvangt de initiatiefnemer, als compensatie, de mogelijkheid één of meerdere woning(en) te ontwikkelen, in samenhang met een inspanning voor vergroening van het landschap. De uitwerking van de regeling en uitvoering van de plannen om de basiskwaliteit van het landschap te behouden en waar mogelijk te verbeteren is weer de zorg van de provincies en gemeenten.

Gedeputeerde Staten van Overijssel hebben het beleidskader voor de regeling Rood voor Rood nader uitgewerkt voor de provincie Overijssel.

Door de gemeenteraad van Dalfsen zijn de regels van deze regeling specifiek verfijnd in de nota 'Beleidsregels Rood voor Rood 2007-2009' voor het grondgebied van de gemeente. De regeling is door de gemeente Dalfsen in 2010 geëvalueerd en waar nodig aangepast. Voor de transformatie van Dommelerdijk 36a zijn echter de uitgangspunten van de regeling uit oktober 2007 van toepassing. In de beantwoording op het principeverzoek Rood voor rood, voor de functieverandering Dommelerdijk 36a, heeft de gemeente op 6 september 2010 aangegeven dat wordt getoetst conform het Rood voor rood beleid 2007-2009.

## II.2. De partijen

Bij de uitwerking van de Rood voor Rood regeling voor dit project zijn de volgende partijen betrokken:

- 1- Provincie Overijssel
- 2- Gemeente Dalfsen
- 3- Eigenaar/initiatiefnemer
- 4- Waterschap Groot Salland

### 1- Provincie Overijssel

In de provincie Overijssel wordt al vele jaren gewerkt met de regeling Rood voor Rood. Voor het toepassen van de regeling heeft de provincie een uitvoeringskader hergebruik VAB opgesteld, waarbinnen de gemeente ruimte heeft hun beleidskaders af te stemmen en de regeling als maatwerk te verfijnen. Het hoofddoel van de kaders Rood voor Rood is dat met een gesloten beurs wordt bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. Deze doelstelling kan worden bereikt door de sloop van overtollige, veelal ontsierende en niet streekeigen bebouwing op het erf en door verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit door de aanplant van groen op het erf, het landschap nabij het erf, of elders. Daardoor wordt binnen de provincie meer op kwaliteit gestuurd en minder op kwantiteit. De regeling is verankerd in het streekplan van de provincie. In 2009 is de regeling rood voor rood en het uitvoeringskader hergebruik VAB opgevolgd door de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Overijssel. Een groot aantal oude beleidsnota's en uitvoeringsplannen zijn nu samengebundeld. De provincie presenteert het belang en beleid voor de fysieke leefomgeving. Niet alleen maar beleid formuleren, ook anticiperen op de vele maatschappelijke opgaven in het landelijk gebied. Een belangrijk aspect van de omgevingsvisie ligt in het ontstaan van de gelaagdheid van het landschap ten gevolge van menselijk handelen. In de catalogus Gebiedskenmerken uit juli 2009 worden zeven kwaliteitsambities onderscheiden, die met elkaar worden verbonden in steeds terugkerende thema's en die in het uitvoeringsmodel van de drie sturende niveaus (Generieke beleidskeuzes, Ontwikkelingsperspectieven, Gebiedskenmerken) nader worden uiteengezet.

Met name de Gebiedskenmerken zijn van belang en zijn te onderscheiden in:

- 1/ Natuurlijke laag (onder en boven de bouwvoor)
- 2/ Laag van het agrarische cultuurlandschap (gebruik en inrichting)
- 3/ Stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur)
- 4/ Lust & Leisure laag (beleving, cultuurhistorie, en recreatie)

Per laagte worden op een lager schaalniveau verschillende gebiedstypes onderscheiden en beschreven. Voor de transformatie van dit erf is de laag van het agrarische cultuurlandschap van toepassing. In de catalogus worden de verschillende gebiedskenmerken per gebiedstype onderscheiden. In de Laag van het agrarische cultuurlandschap worden de gebiedstypen beschreven op basis van: Kenmerken, Ontwikkeling, Ambities en Sturing. Deze gebiedstypen zijn voor dit erf, met inachtneming van de andere Gebiedskenmerken, nader uitgewerkt.

De kenmerken geven een inzicht in de ontwikkeling van het landschap onder invloed van de mens.

De ontginningen, zoals beschreven in het landschappelijke kader geeft een inzicht in de ruimtelijke kwaliteiten die daardoor zijn ontstaan. Deze ontwikkelingen en met name de invloed van de ruilverkavelingen, opschaling van de percelen en landschapsmaat, schaalvergroting agrarische sector, e.d. hebben bijgedragen aan het ontstaan van het eigentijdse landschapsbeeld.

Door transformatie van dit erf kan aan de ambitie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie en in het gebied te verbeteren worden voldaan.

De groene ruimtelijke invulling van de kavels op de twee bouwlocaties dragen bij aan de lineaire structuren van de in het gebied aanwezige lanen, bosjes en houtsingels en beïnvloeden de ruimtematen van het landschap. Deze invulling heeft een sturend effect op het landschap. Het groene karakter van de twee bouwlocaties draagt in belangrijke mate bij aan het behouden van een aantrekkelijk landschap voor mens en dier.

De geaccepteerde bestaande regelingen, gebaseerd op het geldende streekplan worden blijvend als handvat gebruikt. Uitgangspunt van de regeling is dat door transformatie van een erf voor iedere 850 m<sup>2</sup> te slopen bedrijfsbebouwing ruimte vrijgemaakt wordt voor de ontwikkeling van een (bouw)kavel, waarop een woning van 750 m<sup>3</sup> kan worden gerealiseerd. Op dit erf ontstaat na sloop van de stallen ruimte voor de compensatie van twee bouwlocaties.

De compensatie met een bouwlocatie voor een woning kan zowel op het bestaande erf als elders plaatsvinden. Bij compensatie op een andere locatie dient echter zoveel mogelijk aansluiting te worden gezocht bij bestaande bebouwingsplekken. Dit kan eventueel in een buurtschap of dorpsrand zijn, maar ook ter versterking van een bestaande lintbebouwing.

De effectiviteit van de inwerkingtreding van deze regeling heeft op verschillende plaatsen in het landelijke gebied al tot een positief resultaat geleid en waarbij de uitwerking heeft bijgedragen aan het gewenste landschapsbeeld.

## 2- Gemeente Dalfsen

De gemeente heeft in de notitie 'Beleidskader VAB gemeente Dalfsen' de voorwaarden en omgevingscriteria gedetailleerd uitgewerkt voor de regeling. De aanvraag voor deelname aan de RvR regeling is op 4 november 2009 verstuurd en de ontvangst op 10 november 2009 door de gemeente bevestigd. Op 6 september 2010 heeft de gemeente in principe ingestemd met het verzoek tot toepassing van de regeling Rood voor Rood voor functieverandering voor Dommelerdijk 6a, onder volgende voorwaarden:

- *Nader onderzoek plaatsvindt door middel van een quickscan flora en fauna;*
- *Een verkennend bodemonderzoek plaatsvindt, mede om verhoogde concentraties verontreinigende (asbest)waarden uit te sluiten;*
- *Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd en landschaps- en inrichtingsplannen worden opgesteld conform het advies van de ervenconsulent voor (beide) locaties;*
- *Het verzoek financieel wordt nader uitgewerkt, waaruit de noodzaak voor een tweede bouwkaavel blijkt;*
- *Eén compensatiekaavel op de slooplocatie wordt gerealiseerd en dat de tweede kaavel wordt verplaatst naar de overzijde van de weg (sectie W, nummer 176);*
- *De meerwaarde van de compensatiekavels aantoonbaar wordt ingezet voor de ruimtelijke kwaliteit of wordt gestort in de gemeentelijke Reserve Ruimtelijke Kwaliteit;*
- *De naastgelegen paardenhouderij (aan de Dommelerdijk 36) geen verdere uitbreidingsmogelijkheden krijgt.*

### 3- Eigenaar/initiatiefnemer

De eigenaar die in de regel ook de initiatiefnemer is voor de aanvraag van een functieverandering draagt tegelijkertijd de verantwoording voor de uitvoering van de regeling. Om het resultaat van de uitvoering te bestendigen wordt privaatrechtelijk tussen de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst opgesteld om de handhaafbaarheid van de afspraken te waarborgen. De initiatiefnemer aanvaard daardoor de verplichting te investeren in de omgevingskwaliteit, waaronder de ruimtelijke kwaliteit in ruil voor de nieuwe bestemming. De overeengekomen prestaties blijven ook gelden bij eventuele vervreemding van de bouwkaavels of het gehele eigendom aan derden, zoals nieuwe eigenaren of een projectontwikkelaar.

De investering in de ruimtelijke kwaliteit op het erf en omgeving hebben betrekking op de sloop van de opstallen, sanering bodem, zorgplicht zoals is aangegeven in de Flora-Faunawet, aanleg erfbeplantingen, houtsingels en overige groenvoorzieningen.

De kosten voor deze investering(en) worden door de initiatiefnemer voorgefinancierd. De kosten dienen uiteindelijk te worden terugverdiend door compensatie, die voortvloeit uit de opbrengst van de verkoop van de bouwkaavels voor de woningen.

*Opgemerkt moet worden dat bij deze opgave medewerking van een kopende partij essentieel is om het gewenste resultaat voor de locatie te bereiken. De initiatiefnemer heeft wettelijk gezien slechts een beperkte invloed op het realiseren van de gewenste ruimtelijke kwaliteit na vervreemding van de bouwkaavel. Het wettelijke instrumentarium om het gewenste kwaliteitsbeeld ook daadwerkelijk gerealiseerd te zien worden, is een exclusief recht dat behoort tot één van de kerntaken van de overheid. Een burger bezit nu eenmaal niet een dergelijke wettelijke bevoegdheid.*

### 4- Waterschap Groot Salland.

Hoewel het waterschap geen direct betrokken partij is bij de herontwikkeling van deze locatie hebben zij om functionele redenen belang bij de uitwerking van het perceel. Langs de afwateringsloot aan de noordzijde van het erf aan de Dommelerdijk 36a ligt een Keurstrook die obstakelvrij moet worden gehouden. Het gaat hier om



een A-watergang, waarbij een schouw- en onderhoudsstrook met een breedte van 5.00 m vanaf de insteek van de watergang moet worden gevrijwaard. De strook grond dient gelijktijd als depot voor het vrijkomende maaisel. Bebouwing en de inrichting van een tuin moet buiten deze zone gesitueerd worden. Voor werkzaamheden binnen deze 5.00 m is een ontheffing op de keur van het waterschap benodigd.

In de 'Beheer- en onderhoudsvisie watergangen van het waterschap 2050' (B&O visie) is het plangebied voor de onderhoudsinrichting van de oevers van de waterlopen ingedeeld in het projectgebied Nieuwleusen Oost. Doel van de visie is te komen tot een standaard onderhoudsinrichting in het landelijke gebied. Deze onderhoudsroutes worden geschikt gemaakt voor breedspoor machines. Rasters en overige obstakels worden op een vooraf bepaalde afstand van de insteek van de watergang geplaatst. Dit heeft consequenties voor de aangelanden. Het maaisel wordt niet meer op het talud achtergelaten, maar op de onderhoudsroute. De afvoer van het maaisel vindt niet direct plaats, maar op een later tijdstip.

Dommelerdijk 36a ligt in het landelijk gebied, het gebruik wordt opgeheven en de agrarische bestemming vervalt na de planherziening. De nieuwe bestemming wonen en bijbehorende bestemming tuin voor het perceel vraagt een andere, verfijnde wijze van beheer voor het terrein en oevers van naast liggende watergang. Een privé terrein is immers geen agrarisch bouwland en daarvoor is een andere wijze van beheer noodzakelijk, dan de standaard onderhoudsinrichting. Het waterschap zal daarom, in overleg met de particuliere grondeigenaren, moeten zoeken naar een maatwerk oplossing voor het onderhoud van de oevers van deze watergang en het te gebruiken onderhoudsmaterieel.

### II.3. Gemeentelijk beleid

In de nota 'Plattelandsvisie van de gemeente Dalfsen' van april 2007, wordt een samenhangende en integrale visie op het landschap beschreven en worden toekomstige ontwikkelingen aangegeven. De plattelandsvisie wordt als toetsingskader gebruikt voor nieuwe initiatieven in het buitengebied. Hierin wordt ruimte gelaten voor maatwerk van projecten en agrarische ontwikkelingen en daarmee gaande veranderingsprocessen. De dynamiek in het landelijk gebied is door de ontwikkelingen te groot voor een statisch en behoudend beleid. Nieuwe inzichten met betrekking tot de inrichting en het gebruik van het platteland, maar ook initiatieven vanuit de markt en het te voeren beleid dienen steeds in samenhang te worden afgewogen.

Met het Landschapsontwikkelingsplan (LOP 2010) heeft de gemeente een handvat gekregen om sturend richting te geven aan de landschappelijke kernkwaliteiten van het buitengebied. Naast een visie op de veranderingen in het landelijke gebied, vormt het LOP een uitwerking van wensen en concreet uitvoerbare projecten. Het LOP wordt ingezet op verschillende schaalniveaus. Het vormt enerzijds een kader om ruimtelijke ingrepen in het landschap te toetsen, maar biedt ook een platform om het maatschappelijk draagvlak voor natuur en landschap te vergroten.

Een advies over de landschappelijke inpassing van bebouwing in het landschap versterkt de welstandbepalingen voor het buitengebied.

In 2012 is de Plan-MER Structuurvisie Buitengebied voor de gemeente Dalfsen vastgesteld. In deze structuurvisie buitengebied geeft de gemeente aan wat zij in de toekomst in het buitengebied wil bereiken en geeft een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen, die nog niet zijn vastgelegd in een bestemmingsplan. Omdat er een aantal beleidsstukken al in werking zijn getreden is het de bedoeling dat de structuurvisie buitengebied zoveel mogelijk aansluit bij het bestaande beleid uit de Plattelandsvisie en het LOP.

De noodzakelijke ontwikkelingen binnen het agrarische bedrijf aan de Dommelerdijk 36a passen binnen het beleidskader van de Plattelandsvisie, het LOP en de Structuurvisie Buitengebied. Bij de transformatie ligt de nadruk op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande erf en de twee nieuwe bouwkavels, waarvan één aan de Dommelerdijk en één aan de Dommelerdijk/Middeldijk wordt gerealiseerd.

### III. Bestaande situatie

In dit deel wordt de bestaande situatie van het plangebied en Dommelerdijk 36a beschreven. Het gaat hierbij om een agrarisch bedrijf dat in gebruik is als varkenshouderij met fokzeugen en de percelen die bij de transformatie betrokken worden. Aan de zuidzijde van de locatie ligt een agrarisch paardenbedrijf dat, als gevolg van milieutechnische eisen een volledige transformatie en herontwikkeling op het bestaande erf beperkt. Voor nieuwbouw van een burgerwoning op deze locatie dient een minimale afstand van 50.00 m<sup>1</sup> tot aan de erfgrans van naastliggende (paardenhouderij) bedrijf te worden aangehouden.

Om deze reden wordt een agrarisch perceel, op kleine afstand in noordelijke richting van het bestaande erf aan de linkerkant van de Dommelerdijk hoek Middeldijk gelegen, als tweede bouwlocatie in de planvorming betrokken. Nieuwbouw op deze locatie sluit aan op het in noordelijke richting verdichte bouwlint langs de Dommelerdijk tot aan de dorpsrand van Nieuwleusen.

De op het agrarische bedrijfserf aanwezige bebouwing heeft een oppervlakte van totaal 2.483,00 m<sup>2</sup>. Alle erfverharding tezamen heeft een oppervlakte van ca. 1.000,00 m<sup>2</sup>. In het kader van de herontwikkeling van de locatie zal alle agrarische bebouwing worden gesloopt. Met het slopen van de bebouwing en verwijderen van de erfverharding is een landschappelijke kwaliteitsverbetering te realiseren.



*bestaande locatie*



*nieuwe locatie*



### III.1. Plangebied

Het plangebied ligt ongeveer tussen het landschappelijke gebiedsdeel van de Wester weilanden en Het Broek en nabij het noordelijk gelegen Palthebos. In 1832 behoorde het plangebied tot het Oudleuserbroek en was het huidige perceel al in gebruik als bouwland.

Het landschapsbeeld van het plangebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van intensieve en extensieve agrarische bedrijven. In de omgeving van het plangebied zijn deze percelen hoofdzakelijk in gebruik als hooi/grasland. In de directe omgeving van de locatie worden echter meer percelen gebruikt voor de teelt van mais.

De bebouwing in het plangebied bestaan afwisselend uit burgerwoningen en agrarische bedrijven en liggen niet altijd direct gekoppeld aan een doorgaande weg, maar verspreid over het landschap.

Door het landschappelijk kader van houtopstanden langs wegen en op kavelgrenzen van de percelen is in de omgeving van het plangebied nu meer sprake van een coulisse landschap. Opvallend is de situering van de bebouwing op de erven. De wisselende kaprichting van de bebouwing vormt een opmerkelijk kenmerk in deze omgeving. De bebouwing staat zowel haaks als parallel op de percelen en langs de weg.

### III.2. Water en beplantingen

Aan de noordzijde van de locatie ligt een brede afwateringssloot van het waterschap Groot Salland. Op de kavelgrens langs deze afwateringssloot bevindt zich een opgaande singelbeplanting, bestaande uit bomen en struiken met streekeigen soorten. Langs de oprit aan de noordzijde van het agrarische bedrijf staan enkele markante bomen. Ook op het terrein staan enkele verspreide bomen. De laanbeplanting langs de Dommelerdijk en de beplante oprit van de tegenoverliggende woning draagt in sterke mate bij aan het groene karakter van de locatie.

Tegenover Dommelerdijk 36a ligt langs de afwateringssloot een brede rietzone als aanzet voor natuurontwikkeling.

Het nabij gelegen Palthebos is ongeveer 5 ha groot en voor een belangrijk deel in gebruik als wandel- en natuurgebied. Kenmerkend voor dit bosgebied is de kamerstructuur met open akkers en graslanden. Het bos is vernoemd naar de familie Palthe, die het bosgebied in de periode 1754 – 1804 in eigendom kreeg. Sinds 1928 is de naastgelegen hervormde kerk eigenaar.

### III.3. Bebouwing locatie

Het agrarische erf aan de Dommelerdijk 36a wordt gevormd door een ervenensemble, bestaande uit een boerderij-bedrijfswoning met streekeigen kenmerken en bijbehorende agrarische, niet streekgebonden, opstallen.



De boerderij dateert uit 1961 en heeft het karakter van een T-boerderij en ligt parallel gesitueerd langs de Dommeldijk. De voorgevel is naar het zuiden gekeerd. De woning en het aangebouwde stalgedeelte hebben tezamen een oppervlakte van ca. 170,50 m<sup>2</sup>.

De opstallen op het erf, in de vorm van varkensstallen, silo's en enkele bijgebouwen (voor de stalling van werktuigen en bedrijfsmachines) zijn in een aantal opeenvolgende jaren gebouwd. Een deel van de stallen hebben buitenmuren die bestaan uit metselwerk, de daken zijn overwegend voorzien van asbesthoudende golfplaten. Een jonger bedrijfsgebouw is opgebouwd uit plaatstalen wanden. De kapschuur heeft een metalen constructie met een golfplatendak. Een deel van de agrarische gebouwen verkeerd in een redelijke bouwkundige staat, een deel van de gebouwen is echter van een matige tot slechte bouwkundige kwaliteit. Investeren in het onderhoud en/of instandhouding van deze agrarische bebouwing is daarom economisch niet meer verantwoordt, maar ook niet meer mogelijk zonder zeer hoge kosten. De initiatiefnemer is daarom genoodzaakt te zoeken naar een andere bestemming voor de locatie en is voornemens de bedrijfsgebouwen te slopen en de erfverharding te verwijderen.

De agrarische bedrijfsgebouwen hebben gezamenlijk een omvang van 2.483 m<sup>2</sup>. De aanwezige agrarische opstallen worden allen gesloopt.

Het gaat hierbij om de volgende stallen/bedrijfsgebouwen:

1.	varkensstal	134,20 m <sup>2</sup>
2.	varkensstal	70,40 m <sup>2</sup>
3.	varkensstal	128,00 m <sup>2</sup>
4.	varkensstal	309,12 m <sup>2</sup>
5.	varkensstal	229,22 m <sup>2</sup>
6.	varkensstal	124,80 m <sup>2</sup>
7.	varkensstal	302,40 m <sup>2</sup>
8.	varkensstal	44,80 m <sup>2</sup>
9.	varkensstal	301,35 m <sup>2</sup>
10.	varkensstal	66,30 m <sup>2</sup>
11.	varkensstal	408,00 m <sup>2</sup>
12.	kapschuur	365,00 m <sup>2</sup> (loods t.b.v. stro en mestopslag)

Totaal te amoveren 2.483,59 m<sup>2</sup> (exclusief mestbassin en erfverharding)

Diverse extra te slopen bouwkundige opstanden en elementen:

mestbassin	442,00 m <sup>2</sup> (inhoud 822,00 m <sup>3</sup> )
erfverharding	ca. 1.000,00 m <sup>2</sup>



*te amoveren bedrijfsgebouwen, mestbassin en terreinverharding*



*overzicht bestaande bebouwing*



#### IV. Landschap

Het buitengebied van de gemeente Dalfsen wordt gekenmerkt door een grote mate van afwisseling van verschillende landschapstypen en landschapselementen die in samenhang de ruimtelijke structuur van het gebied bepalen.

Het plangebied ligt in een landschapstype dat is ontstaan door het in cultuur brengen van heide- en hoogveenontginningen. De veenontginningen zijn vooral rondom Nieuwleusen te vinden. Even ten zuiden van de veenontginningen grenst het plangebied aan het landschapstype van de jonge heideontginningen.

##### IV.1. Ontginningen

Het plangebied wordt gekenmerkt door een kleinschalige en rationele kavelstructuur en lintbebouwing langs de doorgaande wegen. Dit patroon is ontstaan door het vergraven van veengronden en de ontginning van moerasbos. De basis voor de verveningen in het plangebied rond Nieuwleusen vormde de West- en Oosteinde. Kenmerkend voor dit landschapsdeel is de oost-west ontsluitingsas, van waaruit de ontginningen plaatsvonden. Dit gebied bestaat dan ook uit een aaneenschakeling van lange smalle kavels in noord- zuidelijke richting met langs de wegen een dicht lint van veelal kleine verveningboerderijtjes. De wijze van het verkavelen, in lange en smalle percelen, met beplante kavelgrenzen (houtwallen- en singels) is een karakteristiek beeld dat kenmerkend is voor een slagenlandschap.

In de directe omgeving van Nieuwleusen zijn op veel plaatsen de oorspronkelijke verkavelings patronen van het slagenlandschap nog goed herkenbaar.

De ontsluitingswegen liggen in het verveningsgebied voornamelijk in oost-westelijke richting en de ontginningen zijn dwars op deze landsschappelijke as in het landschap in noord-zuidelijke richting ontwikkeld. De jonge heideontginningen nabij de locatie worden gekenmerkt door meer rechthoekige percelen, die evenwijdig aan of dwars op de noord-zuid gerichte ontsluitingswegen liggen. Opgaande beplantingen komen voor op de kavelgrenzen en langs wegen. Dit deel van het landschap is dan ook grootschaliger en heeft een overwegend open karakter.

Het kaartbeeld van de historische kaart van rond 1890 toont aan de westzijde van de Dommelerdijk een kleinschalig, door houtwallen- en singels omsloten gebied. Dit deel van het landschap sluit aan op het groene gebied dat bekend staat als het Palthebos. De Dommelerdijk is op dit kaartbeeld voorzien van een laanbeplanting.

##### IV.2. Ruilverkavelingen

Het landschap rond Nieuwleusen werd in het verleden vele malen getroffen door wateroverlast. Een fundamentele oplossing voor de wateroverlast en moeizame agrarische bedrijfsvoering werd gevonden in een ruilverkaveling rond 1925. In de periode 1949 en 1955 werd opnieuw een ruilverkaveling in de omgeving van Oosteinde uitgevoerd. Bij deze ruilverkaveling werden boerderijen verplaatst en werden de lange smalle kavels herverkaveld tot grotere en beter

bewerkbare stukken bouwland. In deze periode werd ook de laatste 120 ha woeste grond in cultuur gebracht! In het kader van de regeling 'Streekverbetering' werd een campagne opgezet om het welzijn van de bevolking te verbeteren. De laatste ruilverkaveling Nieuwleusen-Ruiterveen is begin deze eeuw tot uitvoering gekomen.

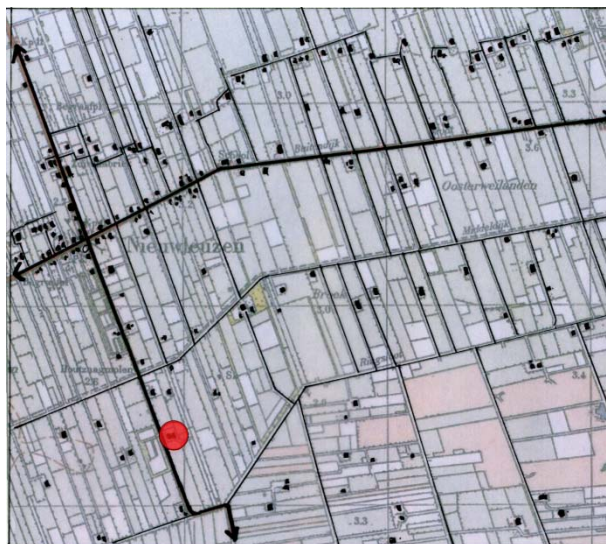
De ruilverkavelingen hebben in het algemeen positief bijgedragen aan een verbetering van de agrarische bedrijfsvoering en bedrijfsresultaten. Maar ook het welzijn van de bevolking werd door een prettige woon- en werkomgeving positief beïnvloed.

Deze ontwikkelingen en veranderingen hebben het karakter van het landschap een ander aanzien gegeven.

Het kleinschalige, door houtwallen- en singels omsloten slagenlandschap is in de loop van de jaren opgeschaald en heeft een meer open karakter gekregen. Het landschap is daardoor ook overzichtelijker geworden, een eigentijdse ontwikkeling met nieuwe karakteristieken en een nieuwe structuur met een eigen kwaliteit. In het gebied is deze kwaliteit terug te vinden in de verkavelingsstructuur en in het groen van de opgaande houtsingels op de kavelgrenzen, bosjes en laanbeplantingen. Daardoor bepalen de opgaande landschapselementen nu sterker dan in het verleden de ruimtelijke structuur van het gebied. Een gegeven dat aansluit bij de huidige tijd en zich komende jaren zal blijven doen ontwikkelen tot nieuwe kwaliteiten in het landschap.

Een nieuwe ontwikkeling van opschaling die momenteel in verschillende gebieden plaatsvindt, is dat agrariërs op basis van vrijwilligheid, veelal in samenwerking met de provinciale en lokale overheid en de landbouworganisatie LTO, tot kavelruil en/of herschikking van percelen overgaan. Op deze wijze wordt gewerkt aan een optimale aaneensluiting van de agrarische percelen rond het bedrijf. In een dergelijk gebied vormen erven, zoals in onderhavige situatie, belangrijke groene plekken in het landschap.

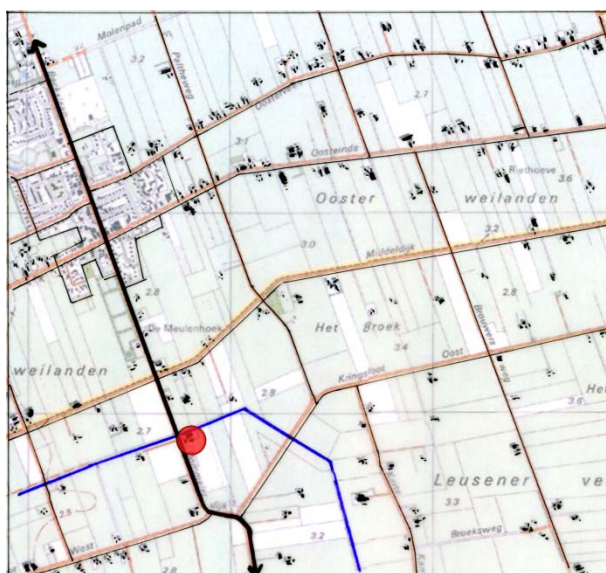
Ook de uitwerking van de regeling Rood voor Rood draagt in die zin bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap door enerzijds ontstening van agrarische bedrijven die worden beëindigd en anderzijds waar mogelijk bijdraagt aan een versterking en het plaatselijk opwaarderen van het groene karakter van het landschap.



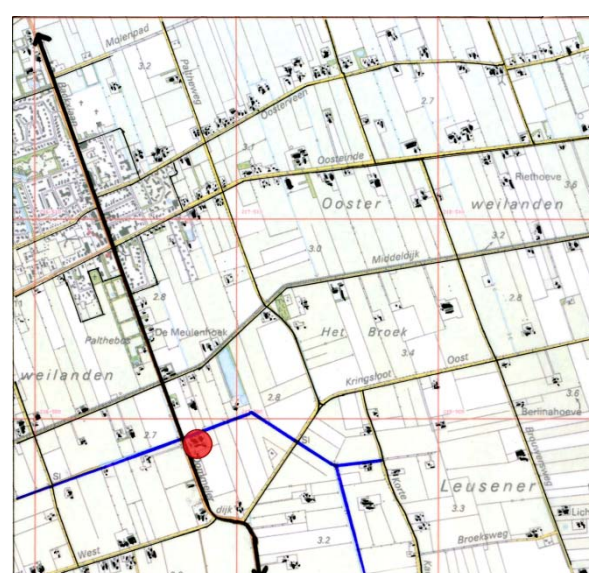
1933



1964



1988



2010

cultuurhistorie en ruilverkaveling van het plangebied



#### V. Herontwikkeling Dommelerdijk 36a

Bij de herontwikkeling van de locatie wordt de bestaande boerderijwoning gehandhaafd.

Voor herstel van het ervenensemble wordt het erf uitgebreid met een nieuw bijgebouw als garage/berging en een hooiberg voor de opslag van hooi en stro.

Met de sloop van de stallen en overige agrarische gebouwen wordt bijgedragen aan het herstel van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Als compensatie mag nieuwbouw plaatsvinden van twee woningen. De regeling stelt dat nieuwbouw in principe op de slooplocatie moet plaatsvinden. Dat is echter op deze locatie niet mogelijk.

Naastgelegen agrarische bedrijf beperkt, door gestelde milieueisen de bouw mogelijkheden, maar ook vanwege de te verwachten winst aan de ruimtelijke kwaliteit is de bouw van één woning op deze locatie gewenst en ook haalbaar.

In overleg met 'Het Oversticht' en de gemeente is een alternatief voor de bouw van de tweede woning, op het perceel ten zuiden van het Palterbos, nabij de kruising van de Dommeldijk en Middeldijk tot stand gekomen. Voor deze locatie is een investering in het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van belang. Dit betreft een investering in zowel de landschappelijke kernkwaliteiten, als in de architectuur van de bebouwing. Hierbij gaat het om een samenhangend en integraal ontwerp voor de inrichting van de kavel en de plaats en vorm van de bebouwing.



*bouwlocatie I en II*

Uitgangspunt voor de landschappelijke inrichting van beide bouwlocaties vloeit enerzijds voort uit het leveren van een bijdrage aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit en anderzijds ruimte bieden voor een toekomstbestendige en duurzame inrichting van de locaties.

Het ontwerp van het erf, woningen en de ruimtelijke inrichting van beide bouwlocaties wordt onderstaand nader toegelicht.

#### V.1. Ontwerp erf en terrein Dommelerdijk 36a

Het inrichtingsplan voor Dommelerdijk geeft aan hoe de ruimtelijke inrichting van het terrein in samenhang met de bebouwing als een groen ensemble voor deze locatie wordt ingevuld. In het ontwerp wordt aangegeven welke landschappelijke kwaliteiten aan de locatie worden toegevoegd. Door sloop van de stallen en andere agrarische bijgebouwen komt een oppervlakte van totaal 1.18.35 ha beschikbaar voor de herinrichting.

Hierbij wordt de oude ruimtelijke structuur van het erf behouden en het ruimtelijke karakter van het landschap, waar mogelijk versterkt. Bij de landschappelijke inpassing van het erf en de nieuwbouw vormt de cultuurhistorie en de geest van de plek (Genius logi) het vertrekpunt om de locatie een eigen identiteit te geven.

##### - *Bestaande bebouwing*

De bestaande boerderij heeft de vorm van een T-boerderij en bestaat uit een voorhuis (woning) en aangebouwd (stal)deel. De bebouwing heeft een totale oppervlakte van ca. 175,00 m<sup>2</sup>. Na splitsing van het agrarische perceel zal de boerderij beschikken over een kavel van ca. 5.085 m<sup>2</sup>.

Een nieuw bijgebouw is nabij de boerderij op het erf gesitueerd. Deze heeft de vorm van een kapschuur en wordt voorzien van een pannendak. Het grondoppervlak heeft een omvang van 75,00 m<sup>2</sup>. Voor bijbehorende hooiberg is gekozen voor een traditionele vierroedige berg met een vaste rieten kap. De hooiberg heeft een vloeroppervlakte van 64,00 m<sup>2</sup>. Beiden liggen direct aan het verharde erf gesitueerd. De bouwlocatie ligt min of meer verscholen achter de bomen langs de oprit. Daardoor vallen de bijgebouwen nauwelijks op vanuit de omgeving en ligt de nadruk op het ruimtelijke en groene karakter van het erf.

De nokrichting van het deel van de boerderijwoning ligt parallel aan de Dommelerdijk. De nokrichting van de veldschuur is daarom haaks op die van de hoofdbebouwing gesitueerd.

##### - *Nieuwbouw woning*

De bouwlocatie voor de nieuwbouw is aan de achterzijde van het agrarische perceel, met uitzicht op het open landschap gesitueerd. Deze kavel beschikt na splitsing van het agrarische perceel over een oppervlakte van ca. 6.750 m<sup>2</sup>, waarop een woning met een vloeroppervlakte van ca.



116,00 m<sup>2</sup> wordt gerealiseerd. De woning heeft één bouwlaag en een met pannen bedekt zadeldak. Aan de kopgevels is de woning voorzien van een kleine dakoverstek. De ligging op deze bouwplek draagt er aan bij dat de functie van de boerderijwoning als hoofdbebouwning aan het begin van het erf wordt gewaarborgd. In verband met de beperkte ruimte op het perceel volgt de nokrichting van de nieuwbouw de nokrichting van de bestaande boerderijwoning. De nieuw te bouwen woning richt zich daardoor met de voorgevel naar de Dommelerdijk en vormt gelijktijd het eindpunt van de oprit van het nieuwe erf. Op deze wijze sluit de nieuw te bouwen woning aan bij het verspringende bouwlint van de woningen langs de Dommelerdijk.

De nokrichting van het bijgebouw is dwars op die van de nieuwe woning geprojecteerd en ligt daardoor parallel aan de Dommelerdijk. Het bijgebouw ligt min of meer opgesloten achter een kader van bomen. Hiervoor is gekozen om een duidelijke hiërarchie aan te brengen op het erf en tussen de massa van de woning en het bijgebouw. Het bijgebouw ligt direct aan de verharde oprit, waardoor het karakter van een erf wordt versterkt. Dit bijgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm van een schuur en voorzien van een met dakpannen bedekt zadeldak. De schuur heeft een vloeroppervlakte van ca. 75,00 m<sup>2</sup>.

Kenmerkend voor de vorm van de nieuw te bouwen woning is de eigen identiteit.

Deze vormt een weerspiegeling van de landschappelijke context, een persoonlijke keuze in de geest van de tijd, anno 2012. Door het eigentijdse karakter van de woning sluit deze aan bij de rijke verscheidenheid aan bebouwingstypen in het ontginningslandschap rond Nieuwleusen.

De planontwerpen voor de woning en het bijgebouw zijn inmiddels met de rayonarchitect van Het Oversticht besproken. Op het landschapsonwerp en de schets van de woning(en) is instemmend gereageerd.

#### - *Ontsluiting*

De toegang tot het erf van beide woningen vindt plaats over de bestaande oprit vanaf de Dommelerdijk. Een tweede ontsluiting is ook niet passend op deze locatie, het zou bovendien de verkeersveiligheid belemmeren. De bestaande verharding van de oprit wordt waar mogelijk gehandhaafd, waar aanpassingen nodig zijn wordt deze uitgevoerd in een halfverharding. De erfverharding wordt afgewerkt met een natuurlijk uitzijnde grindtoplaag.

Het markeren of afsluiten van de toegang naar het erf met een metalen poort met bijbehorende gemetselde kolommen en topverlichting dient instemming van de gemeente te krijgen. Een dergelijke afsluiting is bovendien niet passend in het dit landelijke gebied. Indien er behoefte zou bestaan aan afsluiting kan dit door plaatsing van een eenvoudig houten landhek op 10.00 m vanaf de erfgrans. Het hek sluit dan aan op de beplanting.

#### - *Beplanting op het erf*

De bestaande erfbeplanting heeft een sterke relatie met de opgaande boombeplanting in de omgeving langs de Dommelerdijk en de tegenover liggende oprit. In de singelbeplanting langs de watergang is sprake van een zekere mate van achterstalling onderhoud. De beplanting wordt daarom waar nodig sterk gedund en de open plaatsen aangevuld met een streekeigen assortiment. Een nieuwe houtsingel is geprojecteerd aan de zuidzijde van het agrarische perceel, op de erfgrans met de paardenhouderij.

De overige op het perceel aanwezige beplanting staan gedeeltelijk nabij de te slopen opstallen. Waar mogelijk wordt deze beplanting zoveel mogelijk in stand gehouden. Na de sloop van de opstallen zal de kwaliteit van de beplanting worden beoordeeld. Op dat moment is het pas mogelijk een keuze te maken of deze beplanting in het plan is in te passen en/of moet worden vervangen.

De bomen aan het begin van de oprit naar het erf worden aangevuld met nieuwe exemplaren en tussen de houtsingel en de oprit wordt de laanbeplanting doorgetrokken. Dit bomenkader wordt ook rond het bijgebouw bij de nieuwbouw doorgezet.

De boombeplanting vormt de hoofdstructuur van het erf en vormt in deze opzet een overgang naar de boombeplanting van het landschappelijke kader langs de Dommelerdijk en omgeving. Beukhagen (*Fagus sylvatica*) markeren de randen van het erf en bijgebouwen.

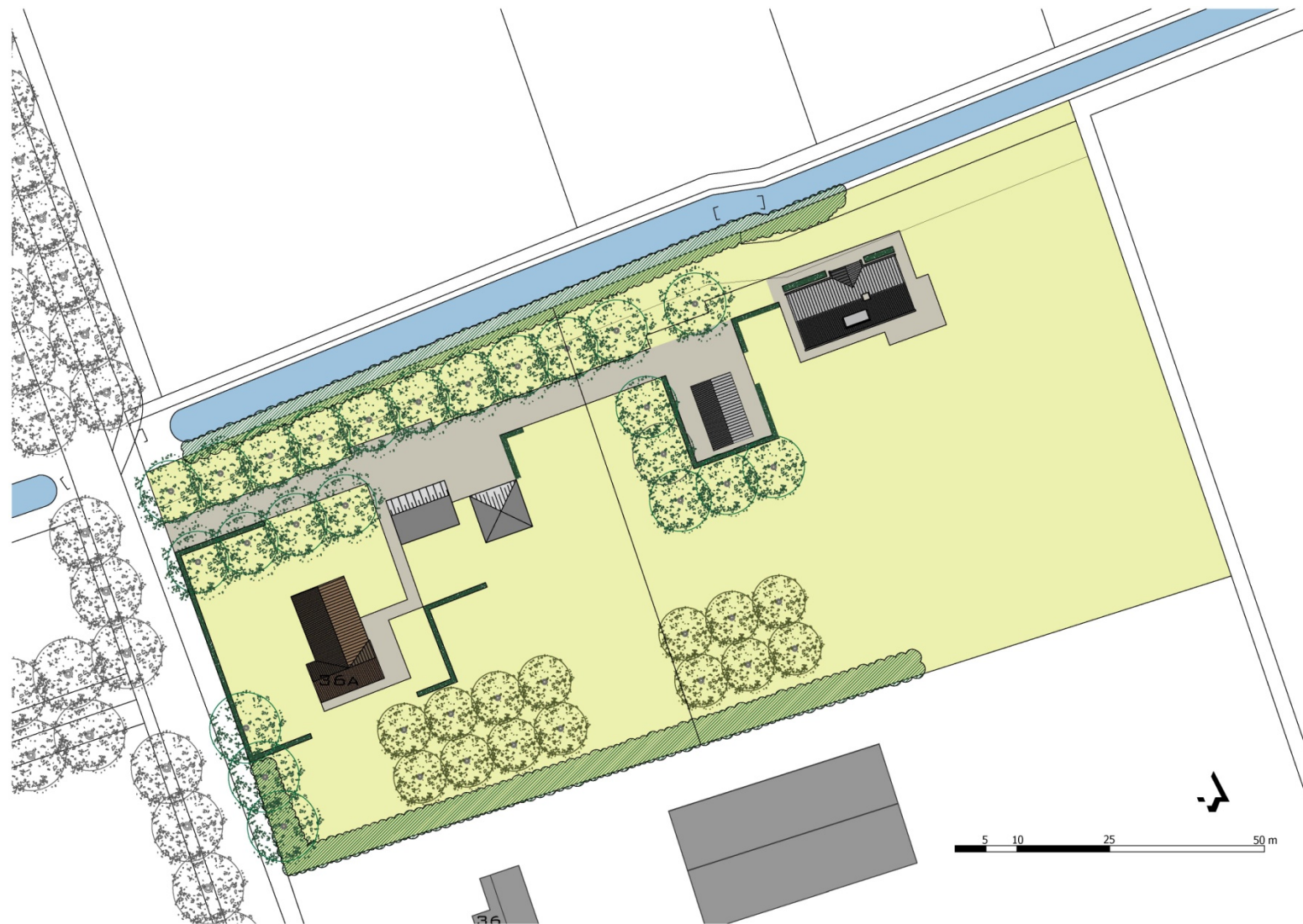
Het gebruik van beukenhagen is mede gebaseerd op het seizoensaspect van de beplanting. Daarnaast ligt de nadruk op het toepassen van een beperkt assortiment haagplantsoen en het lineaire karakter van de hagen dat bijdraagt aan de eenheid van het erf versterkt.

Op de erfgrans aan de straatzijde vormt een brede beukenhaag de scheiding tussen de privé tuin en het openbare fietspad. Omdat de ruimte voor een brede grasstrook, zoals de grasbermen elders langs de Dommelerdijk op deze plek ontbreekt is voor de oplossing van een haag gekozen.

Op beide kavels is in het ontwerp ruimte voor de aanleg van een kleine fruitgaard opgenomen. Het gaat hierbij om de inplant van hoogstamvruchtbomen.

De aanplant van bomen, houtsingels en hagen vormen niet alleen het landschappelijke kader, ze bieden de bewoners ook voldoende privacy. Binnen dit landschappelijk kader kunnen de bewoners, in de directe omgeving van de woningen, naar eigen wens een siertuin realiseren en aansluitend een gazon aanleggen. Het overige gebied wordt ingezaaid als bloemenweide, of is als weide voor bijvoorbeeld hobbyvee te gebruiken.

De keuze voor de aanleg van een moestuin wordt ook aan de bewoners overgelaten.



*Dommelerdijk 36a: bestaande woning met bouwkevel I*



V.2. Ontwerp terrein locatie Dommelerdijk, hoek Middeldijk.

De keuze voor deze bouwlocatie is in overleg met Het Oversticht en de gemeente tot stand gekomen. Op de bestaande locatie aan de Dommelerdijk 36a blijkt de ruimte, in verband met randvoorwaarden en milieueisen als gevolg van naastgelegen paardenhouderij, te beperkt voor de bouw van een tweede compensatie woning. Een tweede woning op deze locatie zou bovendien de gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te veel hebben beperkt. De bouwlocatie ligt ten zuiden van het Palterbos en door deze plek te bebouwen wordt in belangrijke mate bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De bouwlocatie voegt zich in het bebouwingslint aan de zuidzijde van Nieuwleusen. Dit bebouwingslint verdicht zich naar de kern en vormt daardoor een duidelijk landschappelijke overgang van het buitengebied naar de dorpskern.

Het inrichtingsplan geeft aan hoe de ruimtelijke indeling voor deze locatie zal plaats vinden. In het ruimtelijk ontwerp voor de bouwlocatie is aansluiting gezocht bij de cultuurhistorische ontwikkeling van de kamerstructuur van het Palthebos. Het behoud van doorzichten naar het open landschap is voor deze bouwlocatie van groot belang. Binnen de nieuwe groenstructuur sluit de kamerachtige open ruimte aan op die van het Palthebos. De woonfunctie is ingepast binnen dat groene kader.

- *Nieuwbouw*

Voor de bouw van deze woning is een kavel van ca. 10.500 m<sup>2</sup> beschikbaar.

De woning heeft een oppervlakte van ca. 131,00 m<sup>2</sup>. Daar deze woning geen ruimtelijk relatie heeft met het bestaande erf is deze met de nokrichting parallel aan de Dommeldijk gesitueerd.

De markante entree van de woning is wel aan de zijde van de Dommelerdijk gesitueerd.

Kenmerkend voor de woning is het eenduidige hoofdvolume met een sober karakter, waardoor deze passend is in het landelijke gebied. Het is een woning met één bouwlaag met zadeldak en een met riet bedekte kap. De geveleinden zijn meer gedetailleerd, de dakoverstek wordt ondermeer gesteund door een gebintachtige constructie.

Het bijgebouw is ondergeschikt aan de hoofdbebouwing en staat op het achtererf. De gevels zijn van hout en het zadeldak is voorzien van dakpannen.

Met een vloeroppervlakte van ca. 75,00 m<sup>2</sup> biedt deze ruimte voor twee auto's en voldoende bergruimte op de begane grond en kleine bergzolder.

- *Ontsluiting*

De toegang naar het woonerf vindt plaats vanaf de Middeldijk. Dit voorkomt een extra ontsluiting en mogelijke verkeershinder aan de Dommelerdijk. Oprit en erf worden voorzien van een halfverharding en grindtoplaag. Water op het erf kan op deze wijze eenvoudig in de bodem infiltreren.

Door de plaatsing van de toegang aan de Middeldijk wordt het zicht op het erf aan deze zijde behouden.

Ook voor deze toegang is voor het markeren of afsluiten een metalen poort met bijbehorende gemetselde kolommen en topverlichting instemming van de gemeente een vereiste. Indien er behoefte zou bestaan aan afsluiting kan dit door plaatsing van een eenvoudig houten landhek op overgang van het toegangspad naar het erf. Het hek sluit dan aan op de haag.

- *Beplanting*

De beplanting op dit perceel dient enerzijds ter versterking van de beplantingsstructuren in de omgeving, anderzijds dient zij de privacy van de bewoners te waarborgen. De opgaande boombeplanting langs de Middeldijk en Dommelerdijk draagt in belangrijke mate bij aan het groene landschappelijk kader van de bouwlocatie. Door de aanleg van een singelbeplanting aan de noord-, west- en zuidzijde van het bouwperceel wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landschappelijk kader verder uitgebouwd. De singelbeplanting sluit min of meer aan op de beplanting van het Palthebos. In de opzet van de singelbeplanting is rekening gehouden met doorzichten- en uitzicht vanaf de kavel naar het open landschap.

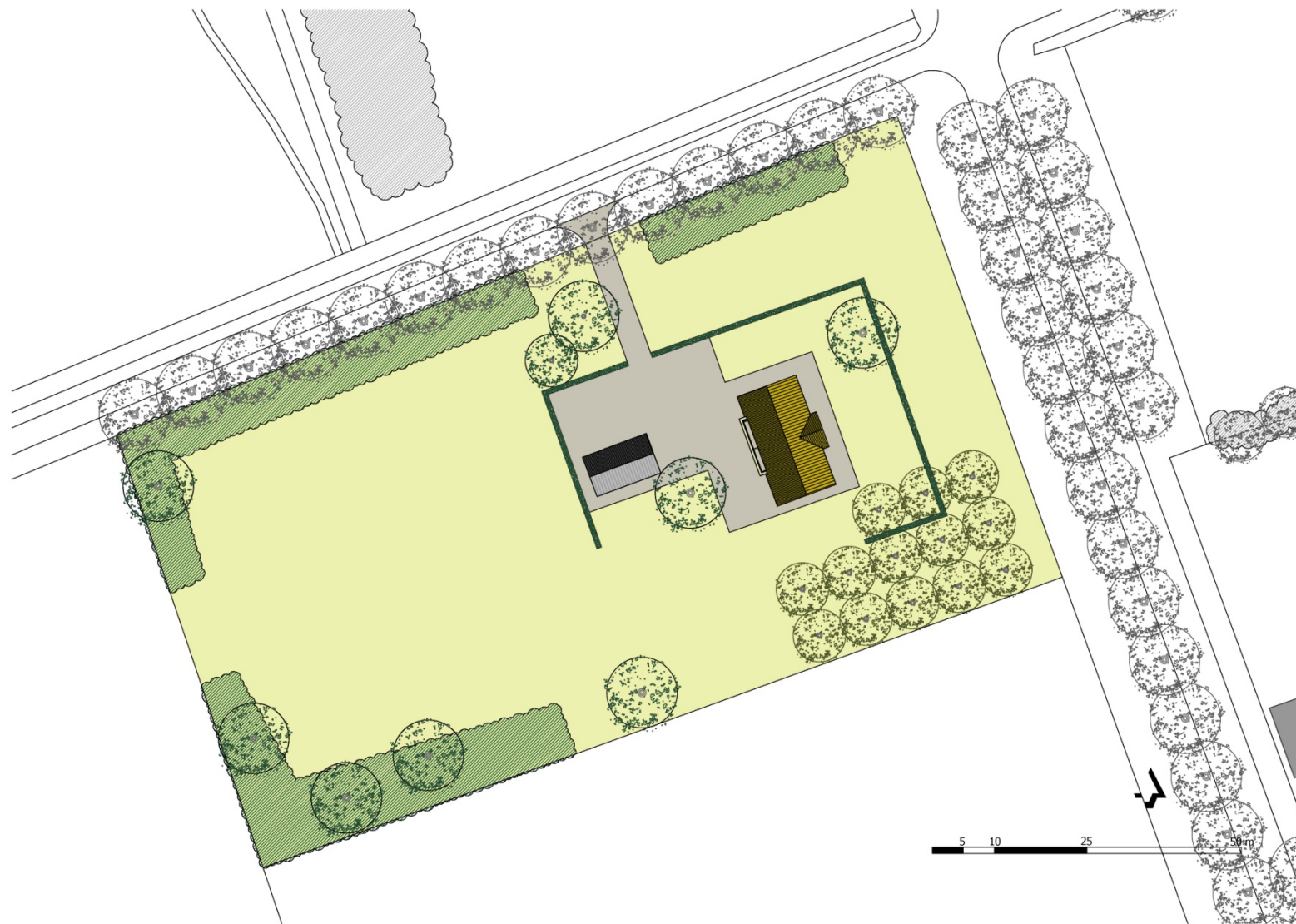
Aan de zuid- en oostzijde behoud het perceel, vanuit een landschappelijk perspectief, een open structuur. Aan deze zijde van het perceel markeert een kleine fruitgaard met hoogstamvruchtbomen de kavelgrens en zorg voor een transparant zicht op de locatie. In het voorjaar vormen de bloeiende vruchtbomen een aantrekkelijk beeld voor passanten. Dergelijke taferelen dragen bij aan de waardering van het landschap rond Nieuwleusen.

Op een lager planniveau markeert een lage brede beukenhaag (*Fagus sylvatica*) de randen van het woonerf en het deel van de kavel dat naar wens van de bewoners als siertuin kan worden ingericht. De toepassing van beukenhagen voor deze bouwlocatie is mede gebaseerd op het seizoensaspect van de beplanting. Door het gebruik van een beperkt assortiment haagplantsoen wordt ook het ruimtelijk kader van het erf versterkt.

Binnen dit kader is ruimte voor een gazon, daarbuiten past meer de ontwikkeling van een natuurlijke bloemenweide en ruimte voor een weide voor het houden van hobbyvee.

Een moestuin kunnen de bewoners naar eigen inzicht in de omgeving nabij het bijgebouw realiseren.





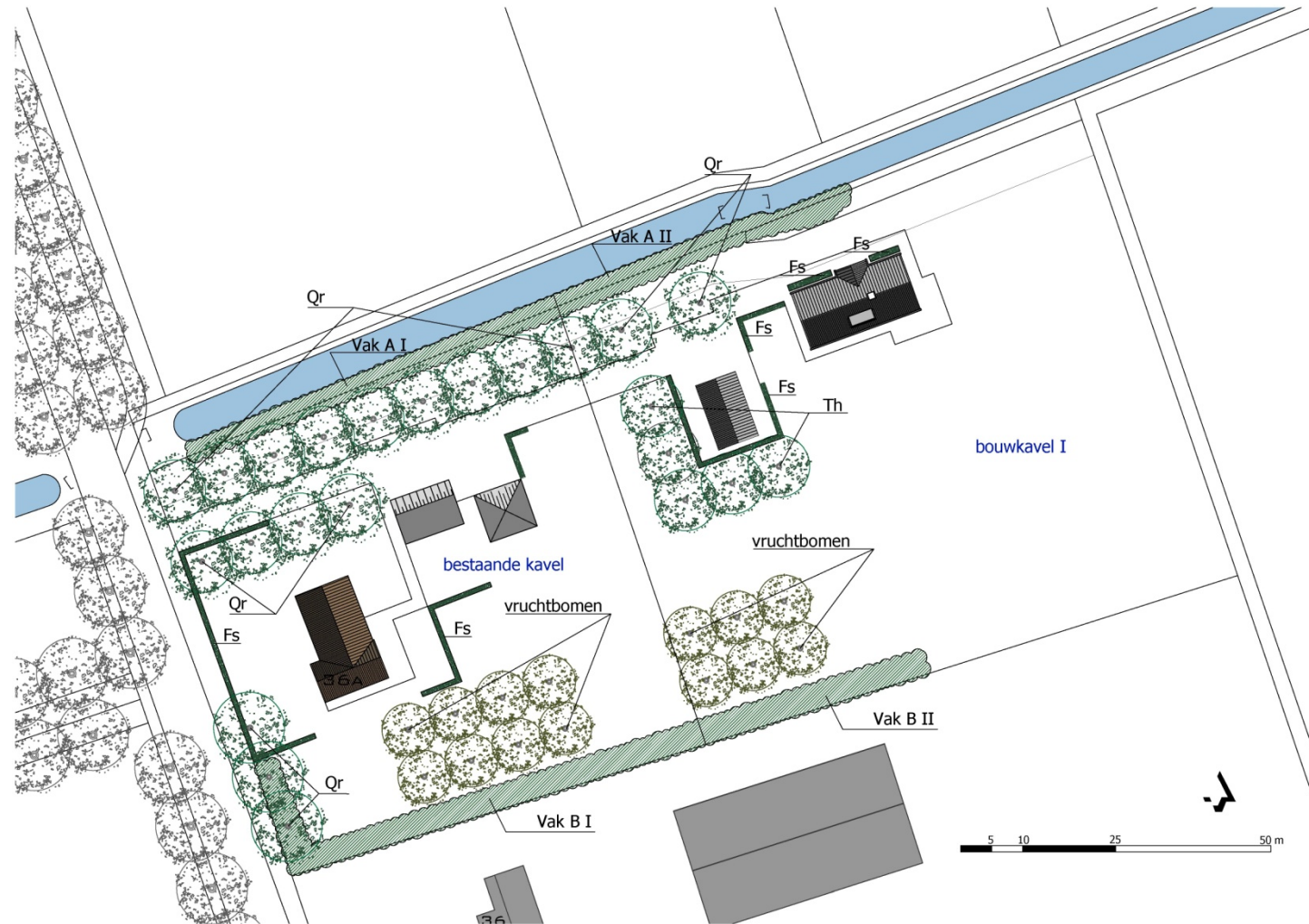
*Dommelerdijk hoek Middeldijk, bouwkaavel II*

## VI. Beplantingsplan en plantlijsten

Voor de bestaande kavel en de af te splitsen bouwkvavel I aan de Dommelerdijk 36a is een beplantingsplan met bijbehorende plantlijst opgesteld.

Ook voor de nieuw uit te geven bouwkvavel II aan de Dommelerdijk hoek Middeldijk is een dergelijk beplantingsplan met bijbehorende plantlijst opgesteld.

In de plantlijst is het toe te passen assortiment beschreven en zijn de bijbehorende kwaliteitseisen vermeld waaraan de beplanting bij aanplant dient te voldoen.



Dommelerdijk 36a: beplantingsplan bestaande kavel

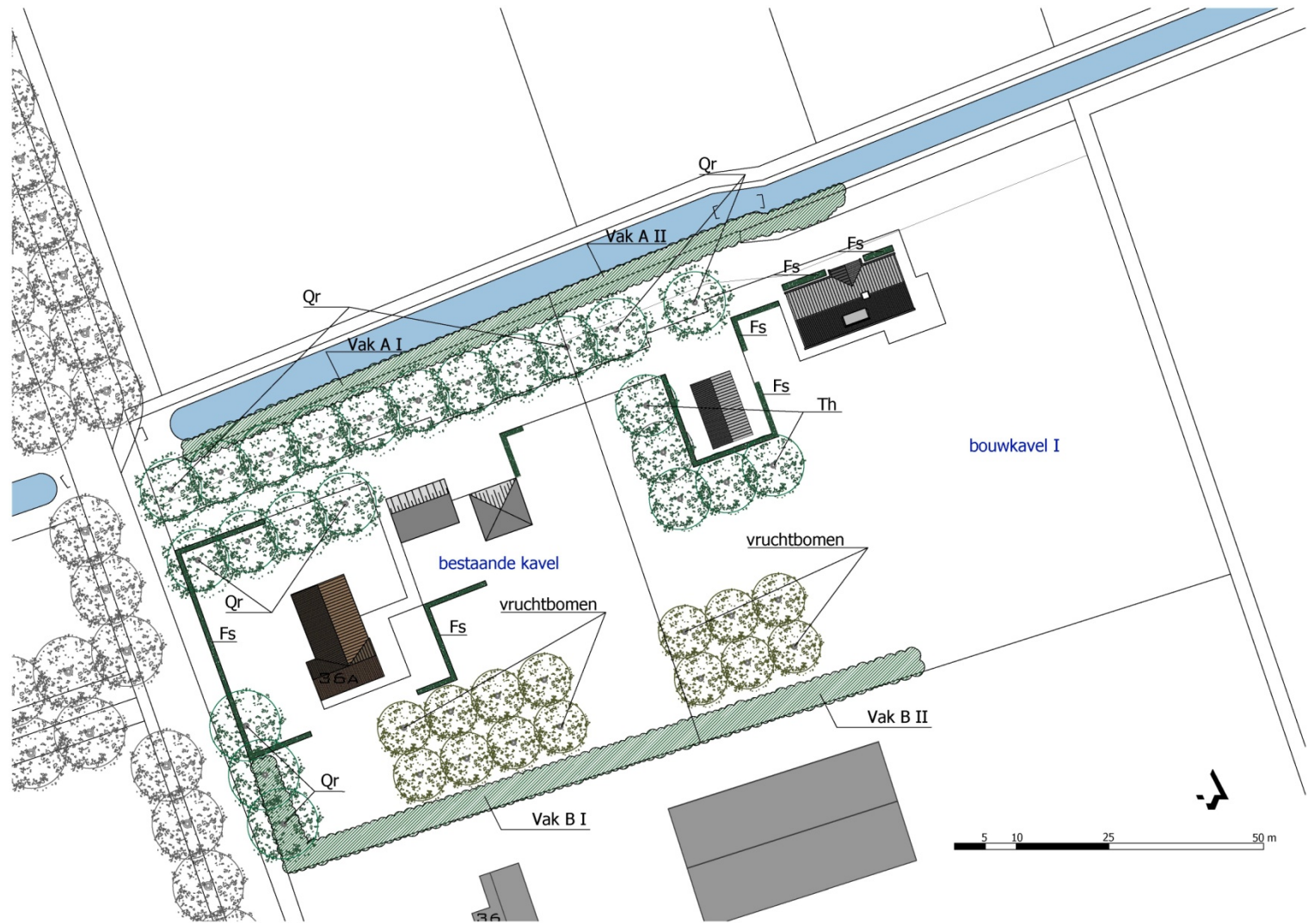
**BEPLANTING:**

project:	VAB Dommelerdijk 36a Dalfsen	projectnr.:	wd-30210-10	besteknr.:	
opdrachtgever:	fam. Ogink Dommelerdijk 36a 7722 TD Dalfsen	datum:	mrt 2013	teknr.:	3/1
		wijz:		bladnr.:	III
				bestaande kavel	
indeling vak/ aan- gebruik symb. tal	wetenschappelijke naam	maat	kwaliteit	diversen	

		<b>BOMEN:</b>					
	Qr	16	Quercus robur	16/18	3x vp drkl	incl. 2 kniepalen + boomband	
		<b>HAGEN:</b>					
100 m <sup>1</sup>	Fs	800	Fagus sylvatica	60/100	1/2	dubbele rij, 8 st/m <sup>1</sup>	
		<b>HOUTSINGEL:</b>					
260 m <sup>2</sup>	<b>A</b>	15	Acer campestre	80/100	1/2 gesneden	landschappelijke beplanting; bestaande wal 50 % dunnen. plantafst. 1,25 x 1,50 m Δ verb. aanplant in groepen van 3/5 st.	
		10	Alnus glutinosa	80/100	1/1		
		10	Corylus avellana	60/100	1/2 struik		
		10	Crateagus monogyna	80/100	1/2 gesneden		
		10	Sorbus aucuparia	60/100	1/1		
		15	Rosa rugosa		A		rand erfzijde
		<i>nieuwe aanplant</i>					
340 m <sup>2</sup>	<b>B</b>	30	Acer campestre	80/100	1/2 gesneden	plantafst. 1,25 x 1,25 m Δ verb. aanplant in groepen van 3/5 st.	
		40	Corylus avellana	60/100	1/2 struik		
		35	Crateagus monogyna	80/100	1/2 gesneden		
		30	Ligustrum vulgare	80/100	0/2 af 3 tak		
		20	Sorbus aucuparia	60/100	1/1		
		30	Rosa rugosa		A		vak fietspadzijde
		35	Viburnum opulus	60/80	1/1		rand terrein binnenzijde
		<b>VRUCHTBOMEN:</b>					
		1	Malus 'Bramley's Seedling'	12/14		hoogstam + twee kniepalen + boomband + boombescherming gemengd planten	
		1	Malus 'Notaris appel'	12/14			
		2	Malus 'Zoete Pippeling'	12/14			
		1	Pyrus 'Conference'	12/14			
		1	Pyrus 'Zwijndrechtse Wijnpeer'	12/14			
		1	Prunus 'Opal'	12/14			
		1	Prunus 'Reine Victoria'	12/14			

Dommelerdijk 36a: plantlijst bestaande kavel





Dommelerdijk 36a: beplantingplan bouwkavel I

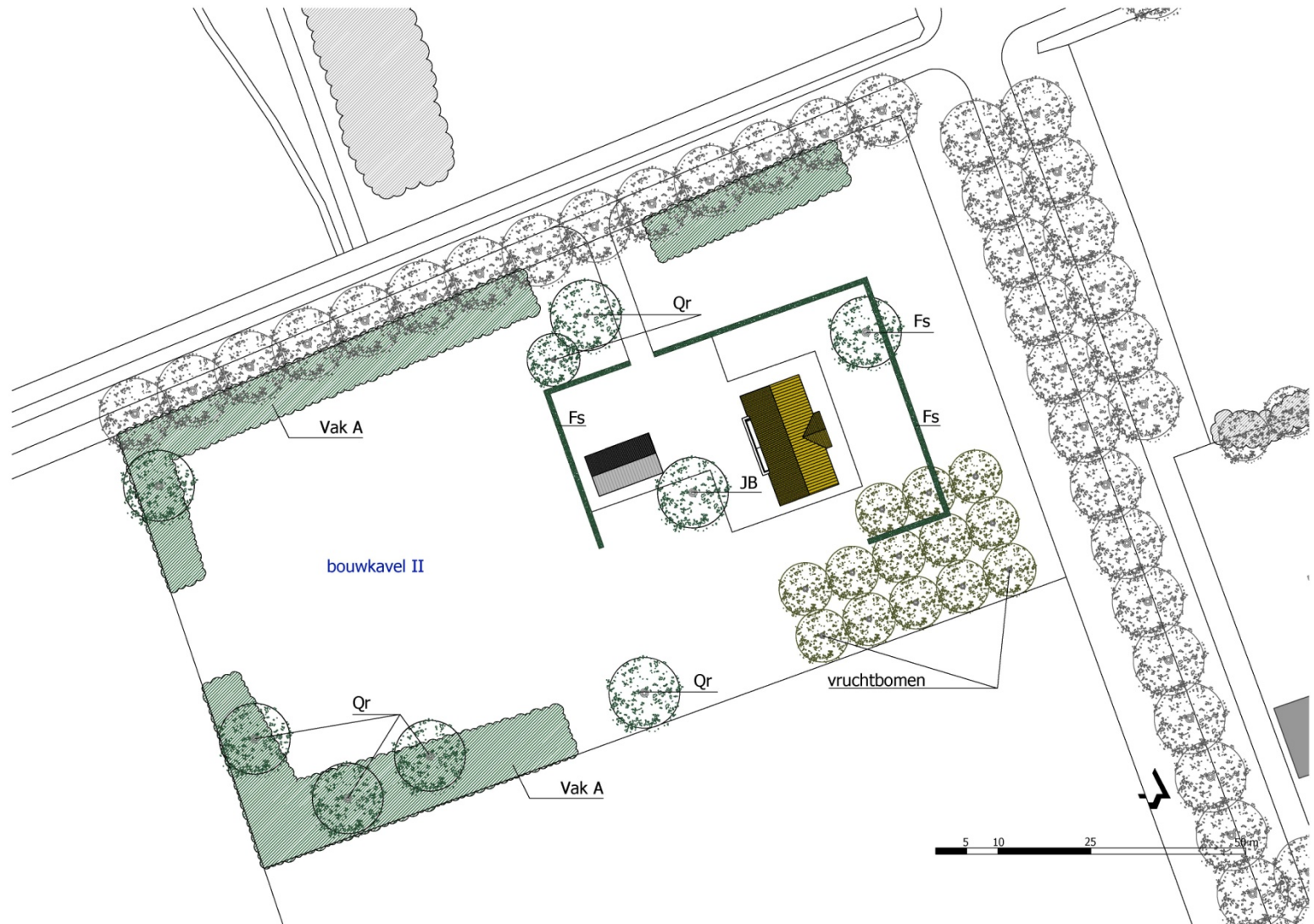


**BEPLANTING:**

project:	VAB Dommelerdijk 36a Dalfsen	projectnr.:	wd-30210-10	besteknr.:	
opdrachtgever:	fam. Ogink Dommelerdijk 36a 7722 TD Dalfsen	datum:	mrt 2013	teknr.:	3/1
		wijz:		bladnr.:	II
				bouwkavel II	
indeling vak/ gebruik symb. tal	wetenschappelijke naam	maat	kwaliteit	diversen	

						<b>BOMEN:</b>			<i>incl. 2 kniepalen + boomband</i>
	Fs	1	Fagus sylvatica	18/20	4xv drkl				
	JB	1	Juglans 'Buccaneer'	14/16	drkl				
	Qr	2	Quercus robur	16/18	3x vp drkl				
						<b>HAGEN:</b>			
130 m <sup>1</sup>	Fs	1050	Fagus sylvatica	60/100	1/2				<i>dubbele rij, 8 st/m<sup>1</sup></i>
						<b>HOUTSINGEL:</b>			<i>landschappelijke beplanting</i>
1600 m <sup>2</sup>	<b>A</b>	150	Acer campestre	80/100	1/2 gesneden				<i>plantafst. 1,25 x 1,25 m Δ verb. aanplant in groepen van 3/5 st.</i>
		60	Alnus glutinosa	80/100	1/1				
		125	Carpinus betulus	60/80	1/1				
		175	Corylus avellana	60/100	1/2 struik				
		125	Crateagus monogyna	80/100	1/2 gesneden				
		100	Malus sylvestris	60/100	1/2 gesneden				
		95	Sorbus aucuparia	60/100	1/1				
		100	Rosa rugosa		A				
		95	Viburnum opulus	60/80	1/1				<i>rand terrein binnenzijde</i>
						<b>VRUCHTBOMEN:</b>			<i>hoogstam + twee kniepalen + boomband + boombescherming</i>
		2	Malus 'Bramley's Seedling'	12/14					<i>gemengd planten</i>
		2	Malus 'Early Victoria'	12/14					
		2	Malus 'James Grieve'	12/14					
		2	Pyrus 'Conference'	12/14					
		2	Pyrus 'Zwijndrechtse Wijnpeer'	12/14					
		2	Prunus 'Reine Victoria'	12/14					
		1	Prunus 'Opal'	12/14					

Dommelerdijk 36a: plantlijst bouwkavel I



*Dommelerdijk hoek Middeldijk: beplantingplan bouwkavel II*

**BEPLANTING:**

project:	VAB Dommelerdijk 36a Dalfsen	projectnr.:	wd-30210-10	besteknr.:	
opdrachtgever:	fam. Ogink Dommelerdijk 36a 7722 TD Dalfsen	datum:	mrt 2013	teknr.:	3/1
		wijz:		bladnr.:	I
				bouwkavel I	
indeling vak/ gebruik symb. tal	aan- ta	wetenschappelijke naam	maat	kwaliteit	diversen

		<b>BOMEN:</b>				incl. 2 kniepalen + boomband
	Qr	2	Quercus robur	16/18	3x vp drkl	
	Th	5	Tilia hollandica	16/18	3x vp	
		<b>HAGEN:</b>				
65 m <sup>1</sup>	Fs	520	Fagus sylvatica	60/100	1/2	dubbele rij, 8 st/m <sup>1</sup>
		<b>HOUTSINGEL:</b>				landschappelijke beplanting: bestaande wal 50 % dunnen.
150 m <sup>2</sup>	<b>A</b>	10	Acer campestre	80/100	1/2 gesneden	plantafst. 1,25 x 1,50 m Δ verb. aanplant in groepen van 3/5 st.
		5	Alnus glutinosa	80/100	1/1	
		10	Corylus avellana	60/100	1/2 struik	
		10	Crateagus monogyna	80/100	1/2 gesneden	
		10	Rosa rugosa		A	rand erfzijde
			<i>nieuwe aanplant</i>			plantafst. 1,25 x 1,25 m Δ verb. aanplant in groepen van 3/5 st.
200 m <sup>2</sup>	<b>B</b>	25	Acer campestre	80/100	1/2 gesneden	
		40	Corylus avellana	60/100	1/2 struik	
		35	Crateagus monogyna	80/100	1/2 gesneden	
		25	Ligustrum vulgare	80/100	0/2 af 3 tak	
		20	Sorbus aucuparia	60/100	1/1	
		25	Rosa rugosa		A	vak fietspadzijde
		30	Viburnum opulus	60/80	1/1	rand terrein binnenzijde
		<b>VRUCHTBOMEN:</b>				hoogstam + twee kniepalen + boomband + boombescherming gemengd planten
		2	Malus 'Notaris appel'	12/14		
		2	Malus 'Zoete Pippeling'	12/14		
		2	Pyrus 'Conference'	12/14		
		2	Pyrus 'Zwijndrechtse Wijnpeer'	12/14		

Dommelerdijk hoek Middeldijk: plantlijst bouwkavel II

## VII. Kostenraming groenaanleg

De inrichtingskosten om te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteit vraagt een forse investering. Het betreft de investering voor het verbeteren van de landschappelijke kwaliteiten door het aanbrengen van erfbeplantingen. Hierbij gaat het om de aanleg van een boomgaard met hoogstamvruchtbomen, houtsingels, laanbeplantingen, solitaire bomen, hagen en bloemenweide en gazon. In principe zouden ook de kosten voor de aanleg van een erfverhardingen dienen bij te dragen aan een verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Voorkomen dient te worden dat een niet in het landschap passende verharding wordt aangebracht. De uitgangspunten conform het rood voor rood beleid (2007-2009) van de gemeentelijke Dalfsen voorziet daar echter (nog) niet in.

Voor de bestaande kavel Dommelerdijk 36a (blad III) is een kostenraming gemaakt voor verbetering van de landschappelijke kwaliteit op het perceel. De kostenraming voor de groenaanleg op de af te splitsen bouwkevel I (blad I) aan de Dommelerdijk 36a is gesplitst en separaat in beeld gebracht.

Ook voor de nieuw uit te geven bouwkevel II (blad II) aan de Dommelerdijk hoek Middeldijk is een dergelijke kostenraming gemaakt.

## **Bijlage 3 Quickscan Flora en fauna**



# Quickscan Flora- en fauna Dommelerdijk 36a te Dalfsen

Drs. John Mulder



Ecologisch  
Adviesbureau  
Mulder

## Colofon

Mulder,J.(2012): Quicksan Flora- en fauna Dommelerdijk 36a te Dalfsen. Ecologisch Adviesbureau Mulder, Apeldoorn.

In opdracht van: Fam. Ogink.

Datum rapport: 3 april 2012.

Ecologisch Adviesbureau Mulder  
Trekweg 70  
7322HS Apeldoorn  
telefoon: 055-3010085 / 06-30470511  
e-mail: [contact@ecologischadviesbureau.nl](mailto:contact@ecologischadviesbureau.nl)  
internet: [www.ecologischadviesbureau.nl](http://www.ecologischadviesbureau.nl)

© 2012 Ecologisch Adviesbureau Mulder.

Ecologisch Adviesbureau Mulder is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van Ecologisch Adviesbureau Mulder; opdrachtgever vrijwaart Ecologisch Adviesbureau Mulder voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.



# 1 Inleiding

Aan de Dommelerdijk 36a te Dalfsen staat een boerderij van de familie Ogink. Het perceel, kadastraal bekend onder Sectie W nummer 312, is gelegen in kilometerhok 216/508 en ligt in een uitgestrekt agrarisch gebied.

De eigenaar is voornemens in het kader van de rood voor roodregeling de vele varkensschuren af te breken en een woning te realiseren. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Voor de nieuwbouw is tevens een nabijgelegen tweede zoeklocatie, kadastraal bekend onder Sectie W nummer 176, voorhanden welke ook verkend werd op mogelijke natuurwaarden.

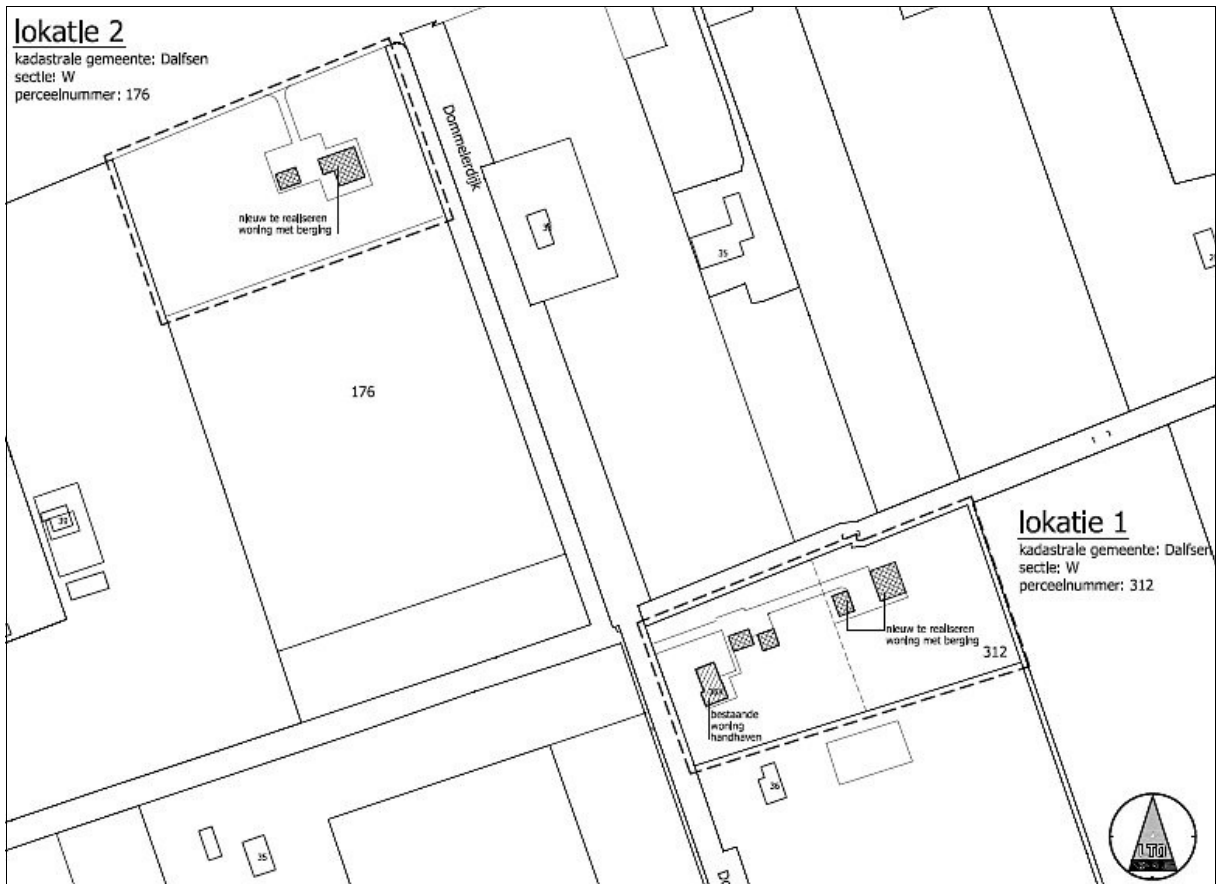
Zie Afbeelding 1 voor de locaties op de topografische kaart en Afbeelding 2 voor de kadastrale kaart.

Problemen met de natuurwetgeving dienen hierbij te worden voorkomen. In verband met de voorgenomen ingrepen is daarom besloten tot het laten verrichten van een quickscan Flora- en fauna. Zowel de soortbescherming (Flora- en faunawet) als de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur) worden behandeld.

Om naar de vele verschillende gebouwen te kunnen verwijzen zijn ze hier van letters voorzien (zie Afbeelding 3).



Afbeelding 1. Ligging van de planlocaties.



Afbeelding 2. Kadastrale kaart met beide locaties.



Afbeelding 3. Woning (A) en schuren (B-J).



## 2 Juridisch kader

### 2.1.1 Flora- en faunawet

Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is de verplichting ontstaan om ruimtelijke plannen aan deze wet te toetsen. Het doel van de wet is om in het wild levende planten en dieren te beschermen. Hiertoe is een lijst van soorten opgenomen die op landelijk dan wel op Europees niveau zeldzaam en/ of bedreigd zijn of worden. Door middel van een aantal verbodsbepalingen is de bescherming geregeld. Voor dit project zijn de volgende artikelen van de wet relevant:

- Artikel 2 legt een zorgplicht op. Dat houdt in dat ingrepen zodanig worden uitgevoerd dat de beïnvloeding van de in het wild levende soorten planten en dieren minimaal is.
- Artikel 8 verbiedt het plukken, verzamelen, afsnijden, uitsteken, vernielen, beschadigen, ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen van beschermde inheemse planten.
- Artikel 9 verbiedt het doden, verwonden, vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen van beschermde inheemse dieren.
- Artikel 10 verbiedt het verontrusten van beschermde dieren.
- Artikel 11 verbiedt het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van nesten of holen van beschermde inheemse dieren.
- Artikel 75 biedt de mogelijkheid ontheffing aan te vragen van de verbodsbepalingen.

### 2.1.2 Beschermingscategorieën Flora- en faunawet

Een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) omtrent artikel 75 is gepubliceerd in het Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 501 op 19 oktober 2004 en is op 23 februari 2005 van kracht geworden. Dit houdt in dat de Flora- en faunawet meer mogelijkheden biedt voor het verkrijgen van vrijstellingen, mits aan voorwaarden wordt voldaan. In de nieuwe opzet van de Flora- en faunawet zijn beschermde soorten onderverdeeld op basis van zeldzaamheid en bedreiging in drie categorieën (hierna ook wel genoemd de tabel 1-, 2- en 3-soorten), elk met hun eigen beschermingsregime, en worden vogels apart behandeld.

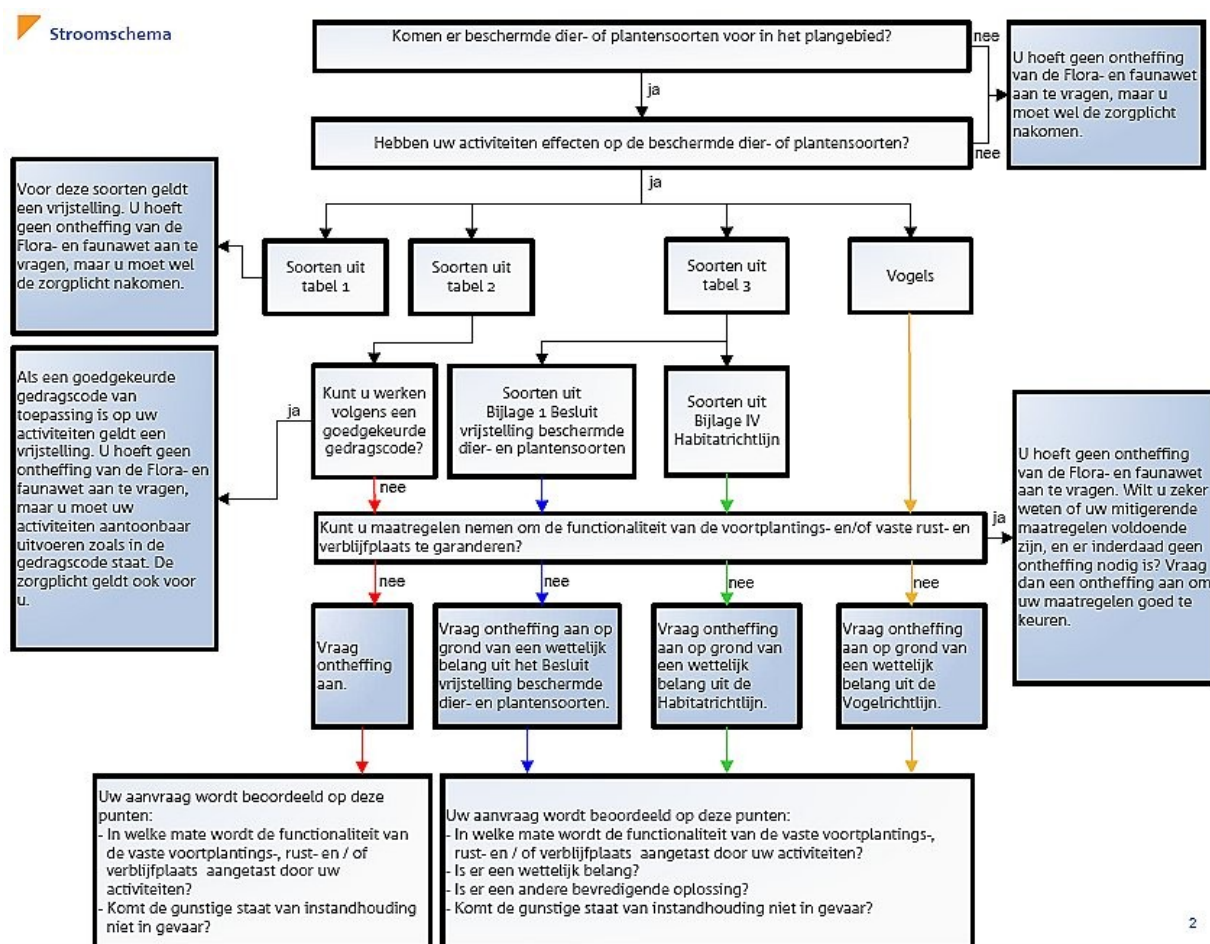
De 1e categorie betreft beschermde soorten die in Nederland algemeen voorkomen. Voor verstoring van deze soorten bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig onderhoud, beheer of gebruik, of bij ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, waaronder de geplande werkzaamheden vallen, geldt een algemene vrijstelling en is geen ontheffing nodig. Voor deze soorten is geen noodzaak voor inventarisaties. Soorten van de tweede en derde categorie zijn strenger beschermd. Voor deze soorten geldt een ontheffingsplicht bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Bij het afwegingskader is informatie over de verspreiding van de betreffende soort noodzakelijk.

De 2e categorie betreft middelhoog beschermde soorten waarvoor niet op voorhand vrijstelling wordt verleend, maar waarvoor eerst een gedragscode moet worden opgesteld. Deze gedragscode wordt door de sector of de ondernemer opgesteld, en door de minister getoetst. Totdat deze gedragscode is goedgekeurd zal voor soorten uit deze categorie ontheffing aangevraagd moeten worden. Voor de soorten, genoemd in tabel 2, is een 'lichte toets noodzakelijk'. In de lichte toets moet er voor worden gezorgd dat de gunstige staat van instandhouding wordt gegarandeerd en de activiteit moet een redelijk doel dienen.

Voor soorten, genoemd in tabel 3, geldt een 'zware toets'. Dit zijn soorten die vermeld zijn in bijlage 1 van bovengenoemde AMvB, alsmede soorten die voorkomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en die daardoor een strikte bescherming genieten. Vleermuizen vallen als groep geheel in deze categorie. Er mag hierin geen andere bevredigende oplossing zijn voor de geplande activiteit, de gunstige staat van instandhouding dient te worden gewaarborgd en er moet sprake zijn van een bij de wet genoemd belang. De gunstige staat van instandhouding van soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn dient lokaal beoordeeld te worden. Voor de overige soorten uit tabel 3 is de landelijke populatie van belang.

### 2.1.3 Beoordelingskader Flora-en faunawet

Het stroomschema in Afbeelding 4 geeft weer welke stappen doorlopen dienen te worden om vast te stellen of er een ontheffingsplicht is voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Indien er beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied en de activiteiten hebben een mogelijk negatief effect, dient te worden vastgesteld of het project kan worden uitgevoerd, waarbij een overtreding van de Flora- en faunawet wordt voorkomen door het nemen van voorzorgsmaatregelen.



Afbeelding 4. Stroomschema van de stappen, die doorlopen dienen te worden om vast te stellen of er een ontheffingsplicht is voor het uitvoeren van de werkzaamheden. [Bron: Ministerie van LNV]

#### **2.1.4 Mitigerende maatregelen**

Het is mogelijk om een overtreding van de Flora-en faunawet te voorkomen door, voordat de werkzaamheden van start gaan, voorzorgsmaatregelen te treffen. Het gaat dan om het behoud van de functionaliteit van de voortplantings-en/of vaste rust-en verblijfplaats van de soort. Het betreft de functies van het leefgebied die ervoor zorgen dat de soort succesvol kan rusten of voortplanten.

Mitigerende maatregelen zijn gericht op het voorkomen van de negatieve gevolgen van een activiteit. Dit moet gebeuren binnen het plangebied en voor de soorten die daar voorkomen. Het dient te worden voorkomen dat de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust-en verblijfplaats van de soort wordt aangetast.

Indien voor het uitvoeren van mitigerende maatregelen dieren gevangen en verplaatst moeten worden, is dat geen overtreding van artikel 9 (vangen) en 13 (verplaatsen). Het is namelijk niet de bedoeling om dieren aan de natuur te onttrekken. Het is toegestaan om soorten te verplaatsen uit de directe gevarezone naar een vergelijkbaar habitat in de directe omgeving. Dit moet gebeuren binnen de daarvoor benodigde tijd. De soorten dienen ook in één keer te worden verplaatst, zonder onnodig oponthoud. Het vangen en verplaatsen dient te gebeuren buiten de kwetsbare periode van de betreffende soort. Het vangen en verplaatsen dient te gebeuren door of onder de begeleiding van een ter zake deskundige ecoloog. Bovenstaande geldt niet voor stressgevoelige dieren, zoals muizen, vleermuizen en vogels.

#### **2.1.5 Ontheffingsplicht**

Er geldt een ontheffingsplicht als de functionaliteit van voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van een beschermde soort uit tabel 2 en 3 niet kan worden gegarandeerd door het nemen van mitigerende maatregelen. Belangrijke vragen voor het verkrijgen van een ontheffing zijn:

- In welke mate wordt de 'functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats' aangetast door de werkzaamheden?
- Is er een zogenaamd 'wettelijk belang' (niet bij soorten uit tabel 2)?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' (niet bij soorten uit tabel 2)?
- Hebben de werkzaamheden een 'redelijk doel' (niet bij soorten uit tabel 3)?
- Komt de 'gunstige staat van instandhouding' niet in gevaar?

#### **2.1.6 Tijdens het broedseizoen beschermde soorten vogels**

De bescherming van vogels neemt binnen de Flora-en faunawet een aparte positie in. In de Flora- en faunawet is de bescherming van de meeste vogelsoorten gericht op de nesten van broedvogels. Dit houdt in dat de nesten van broedvogels gedurende het broedseizoen zijn beschermd. Het is gedurende het broedseizoen verboden om de nesten van broedvogels te verstoren en/of weg te nemen. Vogelnesten vallen alleen tijdens het broedseizoen onder de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Buiten het broedseizoen zijn nesten van de meeste vogelsoorten niet beschermd. Een ontheffing is niet noodzakelijk als de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats vinden en ook niet als tijdig maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat er zich vogels vestigen op de bouwplaats. Binnen de Flora- en faunawet wordt echter geen standaardperiode voor het broedseizoen aangehouden. Afhankelijk van de soort en weersomstandigheden in een bepaald jaar kunnen soorten veel eerder of juist later broeden dan normaal het geval zou zijn. Voor de wet is slechts van belang of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. De vaak

geciteerde periode 15 maart t/m 15 juli is dus slechts een indicatie. De periode tot begin oktober kan theoretisch door broedvogels nog gebruikt worden als een broedperiode. Voor aanvang van de werkzaamheden dient altijd op broedgevallen gecontroleerd te worden.

### **2.1.7 Jaarrond beschermde soorten vogels**

Voor een aantal vogelsoorten geldt een uitzonderingspositie op het bovenstaande. Deze vogelsoorten zijn ingedeeld in een aantal categorieën en deze zijn gedurende het gehele seizoen beschermd en dan gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Flora- en faunawet ook gedurende het hele jaar, ook buiten het broedseizoen. Het betreft de volgende situaties:

- Nesten die behalve gedurende het broedseizoen als nest buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (bijvoorbeeld Steenuil);
- Nesten van koloniebroeders die elk seizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De fysieke voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (bijvoorbeeld Roek, Gierzwaluw en Huismus);
- Nesten van vogels (geen kolonievogels), die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De fysieke voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (bijvoorbeeld Ooievaar, Kerkuil en Slechtvalk);
- Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (bijvoorbeeld Ransuil, Boomvalk en Buizerd).;
- Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar ervoor hebben gebroed of de directe omgeving ervan, maar dan wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze soorten zijn buiten het broedseizoen niet beschermd, maar vragen wel extra onderzoek, omdat ze jaarrond zijn beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dit rechtvaardigen.

Voor de soorten uit bovenstaande categorieën kan een ontheffing (alleen volgens de wettelijke belangen veiligheid van het luchtverkeer, bescherming flora en fauna en menselijke gezondheid/openbare veiligheid) worden aangevraagd, in tegenstelling tot de groep tijdens het broedseizoen beschermde soorten (hiervoor wordt in de regel geen ontheffing afgegeven).

Belangrijke vragen bij de beoordeling van een ontheffingsnoodzaak zijn:

- Is voor de soort voldoende gelegenheid om zelfstandig een natuurlijk alternatief nest te vinden?
- Is er voor de soort voldoende mogelijkheid om met succes een kunstmatig alternatief nest aan te bieden?

### **2.1.8 Zorgplicht**

Naast bovenstaande verplichtingen voor beschermde soorten geldt bovendien voor alle soorten de zorgplicht. In de zorgplicht is opgenomen dat alle planten en dieren een intrinsieke waarde hebben en onvervangbaar zijn. De zorgplicht is een fatsoenseis en houdt

in dat handelingen waarbij vermoed kan worden dat er nadelige gevolgen voor planten of dieren mee kunnen worden veroorzaakt, zoveel mogelijk dienen te worden nagelaten of te worden beperkt.

## **2.2 Rode Lijsten**

Middels een ministerieel besluit houdende vaststelling Rode Lijsten flora en fauna uit 2004 worden soorten opgesomd die verdwenen, ernstig bedreigd, kwetsbaar of gevoelig zijn en waaraan bijzondere aandacht moet worden besteed voor de instandhouding.

De status van een soort op de Rode Lijst geeft een indicatie van de kwetsbaarheid van de soort. Afname van de populatieomvang en het verspreidingsgebied zal bij kwetsbare soorten eerder tot significante effecten op de staat van instandhouding leiden dan bij algemene soorten.

Provinciaal beleid kan tevens van belang zijn bij de planvorming. Dit kan inhouden, dat activiteiten met negatief effect op soorten van de Rode Lijst volgens het zogenaamde 'compensatiebeginsel' alleen kunnen worden uitgevoerd als aangetoond is dat er geen alternatieven zijn, en/of sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang voor de werkzaamheden en/of negatieve effecten zoveel mogelijk worden gemitigeerd (verzacht) en de resterende negatieve effecten worden gecompenseerd.

## **2.3 Natuurbeschermingswet 1998**

De Natuurbeschermingswet kent twee soorten gebieden, te weten Beschermde natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden. Onderhavig plangebied grenst aan laatstgenoemde categorie, het Natura 2000-gebied Veluwe.

Artikel 19d, lid 1 van de Nb-wet schrijft het volgende voor:

Natuurbeschermingswet artikel 19d, lid 1

Het is verboden zonder vergunning, of in strijd met aan die vergunning verbonden voorschriften of beperkingen, van gedeputeerde staten of, ten aanzien van projecten of andere handelingen als bedoeld in het derde lid, van Onze Minister, projecten of andere handelingen te realiseren onderscheidenlijk te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstelling de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een op grond van artikel 10a, eerste lid, aangewezen gebied of een gebied waarvan de aanwijzing als zodanig in overweging is genomen als bedoeld in artikel 12, derde lid, kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Zodanige projecten of andere handelingen zijn in ieder geval projecten of handelingen die de natuurlijke kenmerken van het desbetreffende gebied kunnen aantasten.

Artikel 19f, lid 1 schrijft het volgende voor:

Natuurbeschermingswet artikel 19f, lid 1

Voor nieuwe projecten of andere handelingen waarover gedeputeerde staten een besluit op een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 19d, eerste lid, nemen, en die niet direct verband houden met of nodig zijn voor het beheer van een op grond van artikel 10a, eerste lid, of het gebied waarvan de aanwijzing als zodanig in overweging is genomen als bedoeld in artikel 12, derde lid, maar die afzonderlijk of in combinatie met andere projecten of handelingen significante gevolgen kunnen hebben voor het desbetreffende gebied, maakt de initiatiefnemer alvorens gedeputeerde staten een besluit nemen, een passende



beoordeling van de gevolgen voor het gebied waarbij rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstelling van dat gebied.

In concreto betekent dit dat een project waarvan negatieve effecten worden verwacht, maar waarvan is uitgesloten dat deze effecten significante gevolgen kunnen hebben voor het gebied, volstaan kan worden met een toets van verslechtering en verstoring van de kwaliteit van het gebied (artikel 19d, lid 1).

Indien significante negatieve effecten uit te sluiten zijn, maar mogelijk wel effecten optreden kan worden volstaan met een onderzoek naar niet-significante effecten en een vergunningsaanvraag via de verslechtering- en verstoringstoets. Bij deze toets wordt nagegaan of activiteiten een kans met zich meebrengen op verslechtering van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten, dan wel dat deze een verstoring effect hebben op soorten. Bij de aanvraag brengt de initiatiefnemer gedetailleerd in kaart wat de effecten kunnen zijn van de activiteit op de natuurwaarde in het gebied en welke verzachtende maatregelen hij van plan is te nemen. Het bevoegd gezag geeft een vergunning af als de verslechtering of verstoring in het licht van de instandhoudingsdoelen aanvaardbaar is.

#### Definitie verstoring en verslechtering

Om een verslechtering- en verstoringstoets te kunnen uitvoeren is het allereerst van belang een eenduidige definitie van verstoring en verslechtering te hebben. In de Handreiking Natuurbeschermingswet (LNV 2005) worden beide begrippen uitgewerkt.

#### Verstoring

In tegenstelling tot kwaliteitsverslechtering heeft verstoring geen directe invloed op de fysische kenmerken van een gebied; een verstoring betreft soorten en is vaak in de tijd beperkt (lawaaï, lichtbronnen, enz.). Belangrijke parameters zijn derhalve: intensiteit, de duur en de frequentie van verstoring. Verstoring van een soort in een gebied treedt op wanneer uit de populatiedynamische gegevens betreffende die soort in dat gebied blijkt dat de soort het gevaar loopt niet langer een levensvatbare component van de natuurlijke habitat te zullen blijven.

#### Verslechtering

Onder 'verslechtering' wordt de fysische aantasting van een habitat verstaan. Hiervan is sprake als in een bepaald gebied van deze habitat, de oppervlakte afneemt of wanneer het met de specifieke structuur en functies die voor de instandhouding van de habitat op lange termijn noodzakelijk zijn, dan wel met de staat van instandhouding met de met deze habitat geassocieerde typische soorten, in dalende lijn gaat in vergelijking tot de instandhoudingsdoelstellingen.

## 2.4 Ecologische hoofdstructuur

De EHS heeft als doel een samenhangend systeem van natuurgebieden van een goede kwaliteit te vormen. Om dit doel te kunnen bereiken geldt er voor de gehele EHS een planologische basisbescherming conform de Nota Ruimte. Dit houdt in dat in deze gebieden in principe geen ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden die de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Het gaat om nieuwe ingrepen die nog niet planologisch zijn afgewogen en vastgelegd in streek- en bestemmingsplannen. Volgens het 'nee, tenzij'-principe staat de overheid dergelijke ingrepen alleen toe als de initiatiefnemer kan aantonen dat sprake is van redenen van groot openbaar belang. Bovendien moet de initiatiefnemer onderbouwen dat de ingreep redelijkerwijs niet elders of op een andere wijze kan worden gerealiseerd (ontbreken van reële alternatieven). Mocht de ingreep toch worden toegestaan,



dan is het compensatiebeginsel aan de orde.

Er dient getoetst te worden op significant negatief effecten op wezenlijke (actuele en potentiële) kenmerken en waarden, zoals natuurdoelen en -kwaliteit, geomorfologische en aardkundige waarden en processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde.

Indien significante effecten te verwachten zijn kan doorgang mogelijk plaatsvinden voor individuele ingrepen als er sprake is van een groot openbaar belang én er geen alternatieven voorhanden zijn. Als dit niet aangetoond kan worden is er bij individuele kleinschalige ingrepen nog de mogelijkheid tot het aanvragen van een herbegrenzing om andere dan ecologische redenen. Vooroverleg met de provincie is dan raadzaam.

## **3 Aanwezigheid beschermde soorten**

### **3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt in het kader van de Flora- en faunawet ingegaan op de aanwezigheid van beschermde natuurwaarden in en in de directe nabijheid van het plangebied. Er wordt per soortgroep ingegaan op de mogelijkheid van voorkomen met inachtneming van tijdens het veldbezoek vastgestelde habitatsgeschiktheid. Er wordt vervolgens ingegaan op de soorten, waarvan uit bronnenonderzoek kan worden opgemaakt dat deze mogelijk in of in de nabijheid van het plangebied voorkomen. De functie die het plangebied voor de aanwezige beschermde soorten kan vervullen wordt besproken.

#### **3.1.1 Onderzoeksopzet**

Een onderzoek naar mogelijke problemen met de Flora- en faunawet wet begint gewoonlijk met een zogenaamde quickscan. In een quickscan Flora- en Faunawet wordt een inschatting gemaakt van mogelijke significante effecten op beschermde plant- en diersoorten. Tijdens een veldbezoek wordt gekeken naar dan aanwezige (sporen van) beschermde soorten. Habitatsgeschiktheid en bestaande kennis van de regionale verspreiding van planten en dieren worden ook aangewend. De combinatie van bestaande informatie (zoals verspreiding van soorten) aangevuld met actuele informatie gegevens verkregen tijdens een veldbezoek biedt een goede basis voor een voorlopige effectbeoordeling. Voorkomen of verwacht voorkomen van beschermde soorten dient gerelateerd te worden aan de betekenis van de locatie voor het duurzaam voortbestaan van de soort of populatie.

#### **3.1.2 Veldbezoek**

Ten behoeve van een goed inzicht in de plaatselijke situatie is op 29 juni 2011 een veldbezoek afgelegd aan de beide planlocaties. Overdag is onderzoek verricht naar beschermde planten en (sporen van) beschermde dieren. Tijdens het bezoek wordt gebruik gemaakt van zicht-, geluids- en geurwaarnemingen van zowel levende als dode exemplaren en sporen (pootafdrukken, keutels, haren, veren, vraat, nesten e.d.) van dieren. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar jaarrond beschermde vogels, vleermuizen en overige strenger beschermde soorten zoals de Steenmarter.

Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op een enkel moment in een voor de meeste soorten niet optimale tijd of periode. Het betreft dan ook vooral een inschatting van de mogelijkheid van voorkomen aan de hand van sporen en geschikte leefomgeving.

Naar de aanwezigheid van sommige strikt beschermde soorten is geen gericht onderzoek verricht. Op basis van bekende verspreidingsgegevens en biotoopvoorkeur mag namelijk aangenomen worden dat deze soorten niet aanwezig zullen zijn. Het betreft o.a. Rivierkreeft, Heldenbok, Vliegend hert, Juchtleerkever, Wijngaardslak, Bataafse stroommossel, Nauwe korfslak en Zeggekorfslak.

Te amoveren opstallen

Het erf direct rondom de te amoveren gebouwen is verhard. Beschermde varens of vaatplanten zijn niet aanwezig aan, op of rondom de gebouwen. De gebouwen zijn opgetrokken uit diverse materialen, o.a. baksteen. De schuine daken zijn van asbestgolfplaten, aan de binnenzijde vaak voorzien van isolatieplaten. Tijdens het bezoek waren er in een deel van de schuren varkens (biggen) aanwezig.

Alle te slopen opstallen zijn van binnen en buiten onderzocht. Foto's van de opstallen staan afgebeeld in paragraaf 3.1.4.

In gebouw B (Afbeelding 5) zijn in het naar de woning gekeerde voorste deel nesten van Boerenzwaluw aanwezig. In de erachter gelegen stal C (Afbeelding 6) zijn in de kaspanten aan de kopse zijden enkele nesten van Huismussen aanwezig. Er werd ook een duivennest gezien. Op het erf werden enkele Huismussen waargenomen, o.a. gehoord. Bij sommige stallen waren mussenwerende maatregelen getroffen omdat ze de isolatie zouden beschadigen (Afbeelding 9).

Bij de open kapschuur D (Afbeelding 7) werden geen natuurwaarden genoteerd. In de schuurtjes achter de varkensstallen (E, Afbeelding 8) zijn vogelnesten aanwezig, waarschijnlijk o.a. Merel. In de delen G t/m J zijn biggen aanwezig. In H werd door een Merel gealarmeerd, waarschijnlijk is een nest aanwezig. In stal I leeft een populatie Huiskrekels.

In alle onderzochte gebouwen zijn geen sporen van vleermuizen gevonden en deze worden ook niet verwacht.

#### Zoeklocaties woningbouw

De akker op de hoek van de Middelweg en Dommelerdijk (locatie 2) is een van de zoeklocaties voor woningbouw. Het betreft een simpele maïsakker zonder verdere voor planten en dieren interessante structuren. Langs de oostzijde van de akker ligt een slootje waar geen beschermde soorten verwacht worden. De andere zoeklocatie is een graslandje achter gebouw D, waar op het ogenblik enkele paarden staan. Voor beide locaties geldt dat er geen bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn, noch in de toekomst te verwachten.

#### Omgeving

Op de langs de locaties gelegen wegen (Dommelerdijk en Middeldijk) is een min of meer aaneengesloten bomenrij aanwezig, die mogelijk geschikt is als vliegroute en foerageerplaats van vleermuizen.

### 3.1.3 Bronnenonderzoek

Voor het onderzoek beschikbare bronnen zijn openbaar toegankelijke en overige bronnen. Van de openbaar toegankelijke bronnen (waaraan in dit geval wel kosten verbonden zijn) is de informatie van het Natuurloket een belangrijke en logische eerste stap. Omdat de ingreep zich beperkt tot een bewoond perceel en een deel van een maïsakker beperkt dit de mogelijk aan negatieve effecten onderhavige soortgroepen aanzienlijk. Het komt hoofdzakelijk neer op zoogdieren en vogels.

Een blik op de verspreidingsatlas De Zoogdieren van Overijssel en de zoogdieratlas.nl laat zien dat de Das hier niet verwacht wordt. Meer naar het zuidoosten, te weten nabij de bossen in de omgeving van Ommen komt de soort wel voor.

De Steenmarter heeft een ruime verspreiding in Overijssel gekregen. Volgens de zeer recente uitgave De Zoogdieren van Overijssel (2011) is het gebied waarin de planlocaties liggen vrijwel zonder waarnemingen. Via waarneming.nl is te zien dat verkeersslachtoffers op de N340 nabij Oud-Leusden wel voorkomen. Dat is op circa vier kilometer afstand.

Verder zijn de landelijk algemene en laag-beschermde soorten aanwezig. Vleermuiswaarnemingen zijn er in de omgeving blijkbaar weinig gedaan. Slechts de Gewone dwergvleermuis en de Gewone grootoorvleermuis zijn nabij de planlocaties bekend volgens de atlas. Waarneming.nl geeft ook Laatlviieger op drie kilometer afstand (2009, hoeve Hobbyrijk).

Omdat tijdens het veldbezoek reeds een goed beeld was verkregen is besloten van een uitgebreider bronnenonderzoek af te zien.

### 3.1.4 Foto's



Afbeelding 5. Gebouw B met nesten van Boerenzwaluw.



Afbeelding 6. Gebouw C met nesten van Huismus.





Afbeelding 7. Gebouw D met erachter een van de zoeklocaties voor nieuwbouw.



Afbeelding 8. Schuurtje (E) met vogelnesten.



Afbeelding 9. Wering van Huismussen.

### 3.1.5 Resultaten soortenonderzoek

#### Planten

Er zijn geen beschermde planten waargenomen en deze worden niet verwacht binnen de planlocaties.

#### Amfibieën

Er zijn geen amfibieën waargenomen. Enkele algemene soorten worden in het gebied wel verwacht, mogelijk ook met voortplanting in de sloot langs het perceel op locatie 2. Het betreft dan zogenaamde tabel-1 soorten als Gewone pad en Bruine kikker.

#### Vissen

Beschermde vissen worden niet verwacht in de sloot langs het perceel op locatie 2. Deze sloot wordt ook niet aangetast door de ingreep.

#### Reptielen

Aanwezigheid van reptielen wordt op grond van afwezigheid van geschikt habitat, in het geheel niet aannemelijk geacht.

#### Vogels

Op locatie 1 zijn in, op en rond de te amoveren opstallen enkele vogelsoorten aanwezig waaronder Huismus, Boerenzwaluw en Merel.

#### Zoogdieren

Op de planlocatie kunnen enkele laag-beschermde zoogdiersoorten zoals Huismuis, Bosmuis, Veldmuis, Bruine rat, Mol en Egel aanwezig zijn.

Vleermuizen worden slechts foeragerend en op vliegrouete verwacht langs de bomenrijen langs de planlocaties.



Ongewervelden

Er worden geen beschermde ongewervelden verwacht binnen het door de geplande activiteiten beïnvloede gebied.

### 3.2.6 Conclusie aanwezigheid beschermde soorten

In Tabel 1 is aangegeven welke beschermde soorten gebruik (kunnen) maken van het plangebied, of het plangebied een functie heeft en zo ja wat de functie is van het plangebied.

De soorten, die zijn beschermd in tabel 2 en 3 van de Flora-en faunawet en het plangebied (mogelijk) gebruiken als (een belangrijk onderdeel van) vaste rust-en verblijfplaats, ondervinden mogelijk negatieve effecten van de ruimtelijke inrichtingsplannen. Dit zijn de volgende soorten: vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen en vogels. De soorten die zijn genoemd als tabel 1 soort in de Flora-en faunawet, worden voor de effectenanalyse verder buiten beschouwing gelaten. Voor deze geldt geen ontheffingsplicht.

soortgroep	soort	Tabel 1	Tabel 2/3	functie
amfibieën	bv. Gewone pad en Bruine kikker	x		voortplantingsgebied, landhabitat
vleermuizen	Meerdere soorten		x	vliegrouete en foerageergebied
grondgebonden zoogdieren	o.a. Mol, Egel, Veldmuis en Bosmuis	x		leefgebied
vogels	Huismus		x	broedgebied, leefgebied
	Boerenzwaluw		x	broedgebied
	Merel		x	broedgebied, leefgebied

Tabel 1. Mogelijk in of nabij het plangebied aanwezige beschermde soorten, beschermingscategorie en functies.

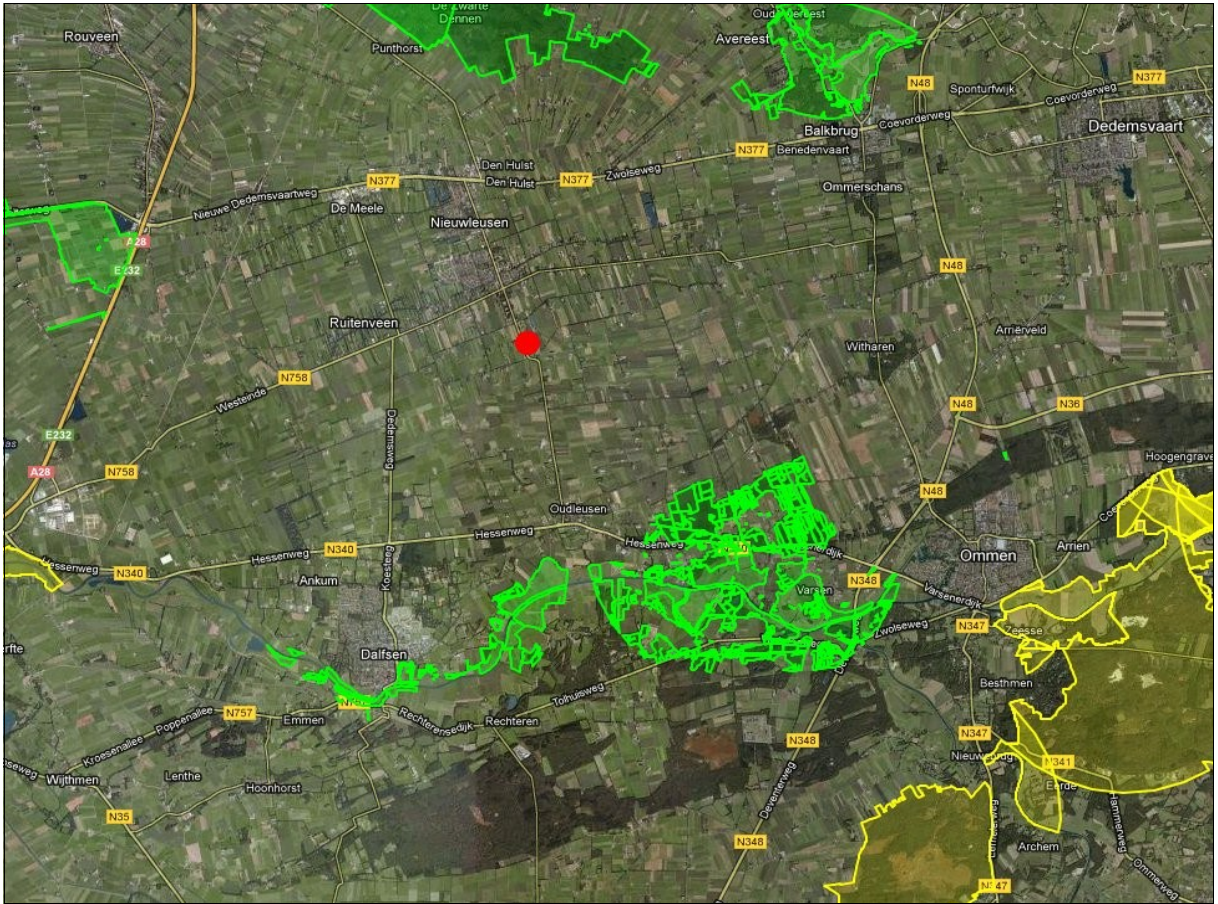
## 3.2 Gebiedsbescherming

### 3.2.1 Natuurbeschermingswet 1998

Het plangebied is niet gelegen in een door de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd gebied noch in de buurt daarvan. De dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden liggen ten oosten van Ommen (zie Afbeelding 10). Van enige invloed op deze gebieden kan de voorgenomen ingreep niet zijn, zodat zelfs de externe werking van de Natuurbeschermingswet 1998 niet van toepassing is.

### 3.2.2 Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van de Ecologische Hoofdstructuur. De dichtstbijgelegen gebieden liggen op circa vier kilometer van de planlocaties (zie Afbeelding 10). De regelgeving rondom de Ecologische Hoofdstructuur is derhalve niet van toepassing op de voorgenomen plannen.



Afbeelding 10. Beschermd gebieden (Natura2000-gebieden geel en Ecologische Hoofdstructuur groen) rondom de planlocaties (rode stip).

## 4 Effectenbeoordeling

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de mogelijke negatieve effecten ("natuurschade") beschreven van de gevolgen van de ruimtelijke inrichtingsplannen op de mogelijk aanwezige zwaarder beschermde soorten, die op basis van reeds beschikbare informatie (een belangrijk onderdeel van) het leefgebied hebben in het plangebied, te weten vleermuizen en vogels.

Het doel van de effectenanalyse is om te bepalen welke maatregelen noodzakelijk zijn om negatieve effecten op de vaste rust- en verblijfplaatsen te voorkomen. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn de volgende:

- De plek of het gebied blijft voorzien in alles wat nodig is voor een specifiek individueel dier in dat gebied en voor alle exemplaren van de populatie ter plekke, om zich succesvol te kunnen voortplanten of om te kunnen rusten;
- Er is op geen enkel moment, ook niet tijdelijk, een achteruitgang van de ecologische functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats. De diverse functies die een gebied heeft dienen behouden te blijven.

Deze uitgangspunten bepalen de doorwerking van bepaalde negatieve effecten op de vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten en zullen per beschermde soort en per type effect worden behandeld. In het vervolg van dit hoofdstuk is een splitsing gemaakt in werkzaamheden tijdens de aanlegfase en in effecten als gevolg van de uiteindelijke inrichting en het gebruik van het plangebied (eindfase). Daarnaast wordt ingegaan op de gunstige staat van instandhouding.

In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op effecten die mogelijk optreden op het moment dat sprake is van een overlap in tijd en ruimte tussen het werkgebied en de leefgebieden van beschermde soorten.

### 4.2 Te verwachten effecten

Effecten van ruimtelijke ingrepen kunnen bestaan uit het verstoren en/of doden van individuen en aantasting van kwaliteit en kwantiteit van leefgebied, isolatie van populaties e.d. Bij een beoordeling dient ook de omgeving betrokken te worden. De effecten zijn te verdelen in effecten tijdens de sloop en bouw (kortetermijneffecten) en effecten op de langere termijn.

Realisatie van de voorgenomen plannen brengt in principe vernietiging van bestaande structuren op het erf met zich mee en daarmee kans op een grote mate van verstoring en vernietiging van leefgebied van alle eventueel aanwezige beschermde soorten. De diergroep welke dit hier mogelijk betreft is die van de vogels.

#### Vogels

Onder kortetermijneffecten zijn de effecten te scharen die tijdens de sloop op het erf op kunnen treden. Werkzaamheden tijdens de broed- en opgroeperiode van jonge vogels hebben desastreuze gevolgen (doding) voor de zich in het nest bevindende eieren en nog niet vliegvlugge jongen. Verstoring tijdens het broedseizoen moet daarom ten alle tijde voor alle vogelsoorten worden voorkomen. Sommige soorten zoals de Huismus gebruiken hun

nest het gehele jaar rond. Aantasting van de functionaliteit van de vaste voortplantings- en verblijfplaats treedt dan tevens op gedurende de periode buiten de voortplantingsperiode (ontneming van rust- en slaappleaats). Het aantal mussennesten wordt geschat op vijf.

De bouw van de woningen zal geen negatieve effecten met zich meebrengen. Integendeel, de woningen kunnen op den duur bijdragen aan vergroting van het aantal broedparen.

Het effect op de langere termijn zou zonder te nemen maatregelen verlies van verblijfplaatsen inhouden, mogelijk zelfs uitsterven van de deelpopulatie op het erf. De mussen op het erf zijn onderdeel van een grotere populatie. Op vrijwel ieder erf in dit agrarische gebied komen Huismussen voor. De omgeving van het erf, bijvoorbeeld in gebruik voor het schuilen en foerageren, wordt niet wezenlijk veranderd.

Uitgebreid onderzoek heeft niet plaatsgevonden, maar er kan gevoeglijk van uitgegaan worden dat de gunstige staat van instandhouding lokaal als gunstig aangemerkt kan (blijven) worden. Mede gezien de te nemen maatregelen (zie paragraaf 6.2) blijft de Huismus een levensvatbare component van de habitat en zal het natuurlijke verspreidingsgebied niet afnemen en de populatie ook op de lange termijn zal blijven bestaan.

#### Vleermuizen

Vleermuizen kunnen verwacht worden vliegend langs en foeragerend rond de bomen langs de wegen die de planlocaties flankeren. Deze bomen zullen blijven bestaan en eventuele bestaande functies blijven derhalve aanwezig. Bekend is dat sommige vleermuizen last kunnen hebben van lichtverstoring. De voorgenomen activiteiten, zowel sloop, bouw als gebruik zullen ons inziens geen aanleiding geven tot verstoring van aanwezigheid of gedrag ter plaatse van de bomen.

# 5 Maatregelen

## 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de maatregelen besproken welke noodzakelijk zijn om zorgvuldig om te gaan met aanwezige beschermde soorten (zorgplicht) en een gunstige staat van instandhouding te garanderen. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten belangrijk:

- Door mitigerende maatregelen worden negatieve effecten uitgesloten. Dit kunnen negatieve effecten zijn op zowel de kwaliteit als de kwantiteit van functies in het gebied.
- Mitigerende maatregelen zijn preventief. Dit houdt dus in dat in voorkomende gevallen de mitigatie niet alleen aanwezig is, maar ook functioneert.
- Mitigerende maatregelen moeten leiden tot een verbetering of behoud van de ecologische functionaliteit van het gebied (zowel kwantitatief als kwalitatief) voor de betreffende soort.
- Het positieve effect van mitigatie geeft een evenredige ruimte voor de negatieve effecten van de ingreep. De duurzame ecologische functionaliteit mag op geen enkel moment slechter worden.
- Het succes van mitigerende maatregelen moet met een hoge mate van zekerheid vóóraf vaststaan en wordt beoordeeld aan de hand van ecologische criteria.
- De staat van instandhouding en de zeldzaamheid van een diersoort zijn van belang bij het treffen van mitigerende maatregelen.
- De controle op het effect van de maatregelen is een onderdeel van het ecologisch werkprotocol.

Tot slot wordt ook ingegaan op de vraag of een ontheffing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werkzaamheden.

## 6.2 Maatregelen

### Algemene vogels

De soorten welke mitigerende maatregelen behoeven zijn de aangetroffen soorten Huismus, Boerenzwaluw, Merel en een duivensoort. De Merel en duiven zijn algemene soorten waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Door maatregelen te treffen is verstoring van deze soort te voorkomen. De te nemen maatregelen betreffen vermindering van de voortplantingsperiode, te weten de periode van nestbouw, broeden en grootbrengen van de jongen. Voor deze periode kan gevoeglijk de periode half maart-eind juli aangehouden worden. Voor het broedseizoen wordt geen strikte standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Dit vergt aanhouden van ruime marges of het inschakelen van een deskundige op het gebied van vogels.

Als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen zijn Boerenzwaluwnesten ook jaarrond beschermd. In dit agrarische landschap met vele boerderijen en dito broedgelegenheden gaat dit echter niet op.

De maatregelen voor de hierna te behandelen soort Huismus gaan op alle aspecten verder dan voor genoemde algemene vogels, waardoor deze 'meeliften' op die maatregelen.

### Huisumus

De Huisumus is in het plangebied, te weten in de te amoveren schuur C, aangetroffen. Deze



schuur biedt de functie van voortplantingsbiotoop. Huismusnesten zijn jaarrond beschermd. De nesten worden namelijk ook buiten het voortplantingsseizoen gebruikt als schuil- en slaappleaats. Nesten van deze soort vallen dan ook buiten het broedseizoen onder de definitie van 'vaste rust- of verblijfplaatsen' in artikel 11 van de Flora- en faunawet.

De verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet worden overtreden wanneer de door dit artikel beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen hun specifieke functie niet meer naar behoren kunnen vervullen. Bij het zonder meer ten uitvoer brengen van de geplande activiteiten zal de functionaliteit van deze beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen volledig worden aangetast. De vaste rust- en verblijfplaats kan hierdoor niet meer dezelfde functie aan de Huismus bieden als voorheen.

Om de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaatsen van de Huismus te waarborgen worden de volgende maatregelen genomen:

- ⤴ Behoud van nestgelegenheid door vóór aanvang van het broedseizoen ruim voldoende voor Huismussen geschikte nestkasten op te hangen. Conform de Soortenstandaard Huismus wordt minimaal een tweemaal zo groot aantal nestgelegenheden aangeboden als thans aanwezig is. Voor de circa vijf broedparen wordt daarom een viertal nestkasten aangebracht. Het type kast dat gebruikt wordt is 'Nestkast Huismus' van Vogelbescherming Nederland of de daaraan gelijkwaardige 'Nestkast Mus' van Vivara. De openingen van deze kasten zijn zodanig geplaatst dat de dieren elkaar niet kunnen zien. De kasten worden >50cm uit elkaar opgehangen. Deze kasten zijn geschikt voor drie broedparen, zodat in totaal 12 alternatieve nestgelegenheden aangeboden worden.
- ⤴ De hangplekken zijn zo gekozen dat directe zonbestraling vanuit het zuiden (oververhitting) voorkomen wordt.
- ⤴ De mussenkasten worden zo dicht mogelijk bij het plangebied opgehangen, te weten aan de niet te slopen gebouwen op het perceel van locatie 1. De kasten worden bij voorkeur op een hoogte van drie meter of hoger gehangen.
- ⤴ De nieuw te bouwen woningen worden permanent geschikt gemaakt voor de Huismus. Dit wordt gedaan door het plaatsen van vogelvides (zie Vogelbescherming Nederland) over de hele lengte van de dakrand.

Om de gunstige staat van instandhouding te garanderen wordt het volgende gedaan:

- ⤴ Er worden tijdelijke voorzieningen aangebracht die gedurende de sloop- en bouwfase geschikte gelegenheden bieden voor nestbouw. Dit betreft de reeds eerder genoemde nestkasten, welke na afloop kunnen blijven hangen.
- ⤴ De effecten van de tijdelijke en definitieve maatregelen worden gemonitord.

Om aan de zorgplicht te voldoen worden de volgende maatregelen genomen:

- ⤴ De sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de kwetsbare periode van de voortplanting van de Huismus.
- ⤴ De broedperiode van de Huismus loopt globaal van half maart tot en met augustus. Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kan deze periode langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient te worden bepaald door een deskundige op het gebied van de Huismus.
- ⤴ Er wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld met daarin alle voorschriften. Alle betrokken partijen (met name ook de uitvoerenden op de bouw- of projectlocatie)



- dienen hiervan op de hoogte gesteld te worden.
- ▲ Maatregelen moeten worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de Huismus.

Alternatieven voor de sloop van de oude, landschapsontsiierende, niet meer in gebruik zijnde opstallen met asbesthoudende daken zijn om voor de hand liggende redenen niet aanwezig. De varkensstallen komen niet voor een andere functie in aanmerking. Voor de bouwlocaties zijn mogelijk wel alternatieve locaties aan te wijzen, maar de bouw van de woningen wordt niet gezien als negatief voor de Huismus en kan zelfs een positieve bijdrage leveren. Alternatieve periodes anders dan die buiten de voortplantingsperiode kunnen niet aangedragen worden. Alternatieve nestgelegenheden anders dan de bewezen werkzame vogelvides en nestkasten zijn niet voorhanden.

### **6.3 Ontheffing**

Een ontheffing voor vogels wordt slechts afgegeven voor bepaalde wettelijke belangen. Deze belangen zijn voor onderhavige plannen niet van toepassing. Van een ontheffing kan dan ook geen sprake zijn.

Met het door te nemen zorgplichtmaatregelen en activiteitspecifieke maatregelen beoogde voorkómen van overtreding van verbodsartikel 11 van de Flora- en faunawet vervalt in feite de noodzaak tot ontheffingsaanvraag. Om zeker te zijn dat de mitigerende maatregelen voldoende zijn, is het verstandig maar niet verplicht, deze vóóraf te laten beoordelen door de Dienst Regelingen middels een pro forma ontheffingsaanvraag.

Met het resulterende besluit wordt aangetoond dat uitvoerenden zich houden aan de Flora- en faunawet. Het besluit is handig voor het geval iemand bezwaar maakt tegen het project of vraagt om handhaving van de Flora- en faunawet.

Indien de Dienst Regelingen overtuigd is van de geschiktheid van de mitigerende maatregelen zal het resulteren in een zogenaamde positieve afwijzing van de ontheffingsaanvraag. Indien het traject via een omgevingsvergunning gaat wordt aangestuurd op een verklaring van geen bedenking.

## 7 Conclusies

### 5.1 Flora- en faunawet

Ten behoeve van geplande sloop- en bouwactiviteiten is een quickscan uitgevoerd naar onder de Flora- en faunawet (strikt) beschermde flora en fauna.

Op basis van deze quickscan kunnen effecten op de meeste (strikt) beschermde soortgroepen (conform bedoeld in de tabellen 2 en 3 van de Flora- en faunawet) grotendeels op voorhand worden uitgesloten.

Geconcludeerd wordt, dat problemen (korte- en langetermijneffecten) gerelateerd aan deze wet zich mogelijk nog voor kunnen doen bij het zonder meer ten uitvoer brengen van de geplande sloop van de opstallen. Problemen kunnen zich dan voordoen bij mogelijk aanwezige vogels. Onder deze bevindt zich de Huismus waarvan nesten jaarrond beschermd zijn.

Voor vogels zijn maatregelen opgesteld ter voorkoming van overtreding van verbodsartikel 11. De maatregelen worden uitvoerig besproken in paragraaf 6.2.

Het geheel volgen van voorgestelde maatregelen leidt tot voorkoming van overtreding van de Flora- en faunawet.

Ter borging en beoordeling wordt geadviseerd een pro forma ontheffingaanvraag te doen of de beoordeling via een omgevingsvergunning te doen plaatsvinden om de voorgestelde maatregelen te toetsen. Dit geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid tot het aanvullen met aanvullende maatregelen.

Ten behoeve van de aanvraag zal een activiteitenplan opgesteld moeten worden.

Een ecologisch werkprotocol dient opgesteld te worden teneinde voor alle partijen duidelijke afspraken bij de hand te hebben.

Van een particulier kan verwacht worden dat indien een ontheffingsaanvraag niet expliciet verplicht is, deze dat ook niet zal doen. Mogelijk ligt hier een taak voor de gemeente om dit als voorwaarde te stellen bij het meewerken aan een bestemmingsplanwijziging.

### 5.2 Gebiedsbescherming

De voorgenomen activiteiten zijn beoordeeld tegenover de vigerende wet- en regelgeving betreffende gebiedsbescherming. Geconcludeerd wordt dat er geen problemen liggen met betrekking tot de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur.


## 8 Bronnen

Douma,T, Zoon,C. & T. Bode (2011): De Zoogdieren van Overijssel. Leefwijze en verspreiding in de periode 1970-2010. Uitgeverij Profiel, Bedum.

Dienst Regelingen Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie. Soortenstandaard Huismus Passer domesticus. December 2011.

Website Waarneming.nl van de Stichting Natuurinformatie.

## **Bijlage 4 Bodemonderzoek Dommelerdijk 36a**



**Verkennend bodemonderzoek  
Dommelerdijk 36a  
Dalfsen**

Opdrachtgever: Dhr. M. Ogink  
Dommelerdijk 36a  
7722 TG DALFSEN

Datum onderzoek: juli 2012

Datum rapport: juli 2012

Projectnummer: 11206.222

Samensteller rapport: Mevr. C.A.M. Cohn  
Monsternemer: Dhr. S. Put

**Van der Poel Milieu B.V.**  
Postbus 71  
7475 ZH MARKELO  
tel.: 0547 – 261 888  
fax: 0547 – 261 050

## INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk	Omschrijving	blz.
1	INLEIDING	3
	1.1 Algemeen	3
	1.2 Historisch onderzoek	3
	1.3 Regionale bodemopbouw	3
	1.4 Hypothese	4
2	VELDWERKZAAMHEDEN	4
	2.1 Algemeen	4
	2.2 Lokale bodemopbouw	5
	2.3 Zintuiglijke waarnemingen	5
3	ANALYSERESULTATEN EN BESPREKING	5
	3.1 Uitgevoerde analyses	5
	3.2 Toetsingskader	6
	3.3 Analyseresultaten grond	6
	3.4 Analyseresultaten grondwater	6
4	SAMENVATTING EN CONCLUSIES	9
Bijlagen		
	1. Situatieschets	
	2. Analyseresultaten	
	3. Toetsingstabel	
	4. Boorprofielen	



# 1 INLEIDING

## 1.1 Algemeen

In opdracht van de heer Ogink is door Van der Poel Milieu B.V. te Markelo een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie aan de Dommelerdijk 36a te Dalfsen (kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie W, perceelnummer 312).

Aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen ruimtelijke procedure en de vervangende nieuwbouw van een woning met berging op de onderzoekslocatie. Het onderzoek heeft tot doel een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en het grondwater van het onderzoeksterrein.

Tussen van der Poel Milieu B.V. en de opdrachtgever is geen sprake van een relatie die de onafhankelijkheid van Van der Poel Milieu B.V. zou kunnen beïnvloeden. Van der Poel Milieu B.V. is BRL/SIKB 2000 met VKB-protocollen 2001, 2002, 2018 gecertificeerd en erkend. Onderstaande werkzaamheden zijn conform de VKB-protocollen 2001 en 2002 uitgevoerd.

## 1.2 Historisch onderzoek

De onderzoekslocatie heeft een totale oppervlakte van circa 6.000 m<sup>2</sup>. Op de locatie staat momenteel een woning / boerderij met stallen en een kapschuur. De onderzoekslocatie wordt omringd door weiland aan de noord en oostzijde. Ten zuiden van de onderzoekslocatie ligt het erf van Dommelerdijk 36 en ten westen ligt de Dommelerdijk. De woning is tijdens de oorlog afgebrand en is daarna met de nabij gelegen stal opnieuw opgebouwd. Het betreft een voormalige varkenshouderij (met vleesstieren). De daarnaast gelegen stallen dateren uit de jaren '80 van de vorige eeuw. De achterste stal en kapschuur zijn gebouwd in respectievelijk 2002 en 2005. Tussen de stal en de kapschuur is een bovengrondse 3.000 liter dieseltank gesitueerd (leeg, boven lekbak). Uit informatie van de gemeente Dalfsen (de heer T. Mosterman) zijn de volgende bijzonderheden naar voren gekomen:

- Op de tekeningen van oude Hinderwet/milieuvergunningen zijn de voormalige twee liggingen van de bovengrondse dieseltank weergegeven, te weten ten noorden van de woning tegen de stal aan en tussen de stallen (zie tekeningen vergunningen en situatieschets in de bijlage);
- Nabij de woning zijn vanaf omstreeks 1965 twee afvalwaterputten aanwezig.

Voor zover bekend zijn er verder op de locatie geen stoffen opgeslagen (geweest) en/of activiteiten ontplooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

## 1.3 Regionale bodemopbouw

Voor zover bekend is de locatie in het verleden niet opgehoogd en/of bouwrijp gemaakt. De achtergrondwaarde van de bodem op locatie is schoon volgens de verouderde bodemkwaliteitskaart (waarschijnlijk klasse AW2000 volgens het Besluit Bodemkwaliteit, de nieuwe bodemkwaliteitskaart is echter nog niet vastgesteld)

Volgens de Dienst Grondwaterverkenning van het TNO is de regionale bodem tot 10 meter onder maaiveld opgebouwd uit een slecht doorlatende deklaag die bestaat uit afwisselingen van zand, klei en veenafzettingen. De deklaag heeft in de omgeving van de onderzoekslocatie een geringe dikte en is plaatselijk afwezig. Direct onder de deklaag begint het Eerste Watervoerend Pakket. Dit pakket heeft een dikte van circa 65 meter en bestaat uit zandige afzettingen.

De freatische grondwaterstand bevindt zich naar verwachting op ca. 1,0 à 1,5 m-mv. De regionale grondwaterstromingsrichting (freatisch/1<sup>e</sup> WVP) is westelijk gericht. De lokale grondwaterstromingsrichting kan plaatselijk worden beïnvloed door sloten, beken, rivieren, rioleringen, onttrekkingen e.d..

#### 1.4 Hypothese

De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN-5740. Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd. De ligging van de bovengrondse tank (huidige en twee keer de situering in het verleden) en de afvalwaterputten zijn als verdachte deellocaties (VEP) onderzocht.

## 2 VELDWERKZAAMHEDEN

### 2.1 Algemeen

Het veldwerk is op 2 en 3 juli 2012 uitgevoerd en heeft bestaan uit de volgende werkzaamheden:

#### **Onverdachte terrein:**

- het verrichten van 12 boringen tot 0,5 m-mv (nrs. 5 t/m 15 en 18);
- het verrichten van 3 boringen tot 2,0 m-mv (nrs. 2, 3 en 4);
- het verrichten van 1 boring met peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek (nr. 1), ter plaatse van de bovengrondse tank.

#### **Huidige bovengrondse dieseltank:**

- het verrichten van 2 boringen tot 0,5 m-mv (nrs. 16 en 17);

#### **Voormalige ligging (1<sup>e</sup>) bovengrondse dieseltank:**

- het verrichten van 2 boringen tot 0,5 m-mv (nrs. 20 en 22);
- het verrichten van 1 boring met peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek (nr.21).

#### **Voormalige ligging (2<sup>e</sup>) bovengrondse dieseltank:**

- het verrichten van 2 boringen tot 0,5 m-mv (nrs. 23 en 25);
- het verrichten van 1 boring met peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek (nr.24).

#### **Afvalwaterputten:**

- het verrichten van 2 boringen tot 2,0 m-mv (nrs. 26 en 27). Omdat hier tijdens de veldwerkzaamheden geen bijzonderheden zijn waargenomen is in overleg met de gemeente Dalfsen besloten geen monsters te analyseren.

Het grondwater is bemonsterd op 10 juli 2012. Tijdens de grondwaterbemonstering zijn de waarden voor de pH (zuurgraad) en EC (elektrische geleiding) bepaald.

In bijlage 1 is een situatieschets van het terrein opgenomen met de ligging van de monsterpunten.

## 2.2 Lokale bodemopbouw

De bodem van de onderzochte locatie is tot 2,3 m-mv opgebouwd uit matig fijn zwak siltig zand. De bovenlaag (0-0,5 m-mv) is zwak humeus en zwak roesthoudend. De onderlaag (0,5-2,0 m-mv) is plaatselijk zwak roesthoudend. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte variërend van circa 0,8 tot 1,2 m-mv.

## 2.3 Zintuiglijke waarnemingen

Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn, behoudens plaatselijk sporen puin en een zwakke olie-waterreactie in de bovengrond van boring 21, geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld (maaiveldinspectie) van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.

# 3 ANALYSERESULTATEN EN BESPREKING

## 3.1. Uitgevoerde analyses

Van het opgeboorde materiaal zijn de volgende mengmonsters samengesteld:

- monsterpunten 2, 10, 11, 12, 13 en 15 (0-0,5 m-mv);
- monsterpunten 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14 en 18 (0-0,5 m-mv);
- monsterpunten 2, 3 en 4 (0,5-2,0 m-mv);
- monsterpunten 16, 21 en 24, separate monsters (steekbus verdachte laag).

De grondmengmonsters zijn geanalyseerd op het standaardpakket grond. De grondmonsters rondom de verdachte locaties zijn onderzocht op minerale olie en aromaten. Het grondwatermonster uit peilbuis 1 is geanalyseerd op het standaardpakket grondwater en het grondwater uit de peilbuizen 20 en 24 ter plaatse van de voormalige tanklocaties op minerale olie en aromaten. De samenstelling van de standaard analysepakketten is weergegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Samenstelling standaard analysepakketten

Parameters	grond	grondwater
Metalen: barium, cadmium, cobalt, koper, kwik, nikkel, lood, zink, molybdeen	x	x
Minerale olie (GC)	x	x
Polychloorbifenylen (PCB)	x	
Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK-10)	x	
Lutum (fractie < 2 µm) + organisch stofgehalte	x	
Vluchtige aromatische koolwaterstoffen (benzeen, toluen, ethylbenzeen, xylenen), styreen en naftaleen		x
Vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (dichloormethaan, trichloormethaan, tetrachloormethaan, trichlooretheen, tetrachlooretheen, 1,1-dichloorethaan, 1,2-dichloorethaan, 1,1,1-trichloorethaan, 1,1,2-trichloorethaan, cis en trans 1,2-dichloorethenen, 1,1-dichlooretheen, 1,2-dichloorethenen, vinylchloride, dichloorpropanen, triboommethaan)		x

### 3.2 Toetsingskader

De analyseresultaten zijn opgenomen in bijlage 2. Voor grond zijn de gemeten gehalten getoetst aan de achtergrondwaarden (AW) zoals opgenomen in de Regeling bodemkwaliteit en de interventiewaarden (I) uit de Circulaire bodemsanering 2009 (zie bijlage 3). De gemeten grondwaterconcentraties zijn getoetst aan de streef- en interventiewaarden uit de Circulaire bodemsanering 2009. De interventiewaarden (I) geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier en plant ernstig zijn of dreigen te worden verminderd. De streefwaarden (S) en achtergrondwaarden geven het niveau aan waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit.

Om te beoordelen of er een nader bodemonderzoek noodzakelijk is moet bepaald worden of de tussenwaarde wordt overschreden. De tussenwaarde voor grond is het gemiddelde van de achtergrondwaarde (AW) en de interventiewaarde. De tussenwaarde voor grondwater is het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde.

De achtergrond- en interventiewaarden voor grond zijn gerelateerd aan het organisch stofgehalte (humus) en de lutumfractie van de bodem. In de tabellen 3.2a en 3.2b (grond) en 3.3a en 3.3b (grondwater) zijn de analyseresultaten geïnterpreteerd aan de berekende toetsingswaarden.

Bij de interpretatie van de resultaten is de volgende terminologie gehanteerd:

- kleiner of gelijk aan achtergrondwaarde/streefwaarde : -
- tussen achtergrondwaarde/streefwaarde en tussenwaarde : \*
- tussen tussen- en interventiewaarde : \*\*
- groter dan interventiewaarde : \*\*\*
- verhoogde rapportagegrens (meetwaarde is vermenigvuldigd met 0.7 factor) :(v)
- De niet verhoogde rapportagegrens is hoger dan de streefwaarde/achtergrondwaarde : (-)

De normen voor sommige parameters zijn lager dan de vereiste rapportagegrens in het laboratorium. Bij de berekening van een somparameter moeten de gehalten van de afzonderlijke rapportagegrenzen vermenigvuldigd worden met de factor 0,7. De zo verkregen waarde wordt getoetst aan de van toepassing zijnde normen. Indien alle individuele waarden "< dan de vereiste rapportagegrens zijn aangetoond" mag ervan uit gegaan worden dat de kwaliteit van de grond of het grondwater voldoet aan de van toepassing zijnde normen. Vanwege de storende aard van sommige monsters kunnen voor bepaalde individuele parameters verhoogde rapportagegrenzen gehanteerd. Indien de verhoogde rapportagegrens vermenigvuldigd met de factor 0,7 boven de norm uitkomt moet formeel worden gesproken van een overschrijding van de betreffende norm.

### 3.3 Analyseresultaten grond

#### Deellocatie onverdacht terrein

Tabel 3.2a Interpretatie analyseresultaten grond (mg/kg ds)

Monsterpunten	2,10,11, 12,13,15	*/- 3,4,5,6,7, 8,9,14,18	*/- 2,3,4	Aw	T	I
Diepte (m-mv)	0-0.5	0-0.5	0.5-2.0			
Mvb. SIKB AS3000	+	+	+			
Droge stof	88.7	87.6	84.4			
Organische stof (% van ds)	2.7	2.2	<1.0			
Lutum (% van ds)	2.0	1.8	1.7			
Metalen						

Monsterpunten	2,10,11, 12,13,15 0-0.5	*/-	3,4,5,6,7, 8,9,14,18 0-0.5	*/-	2,3,4 0.5-2.0	*/-	Aw	T	I
Barium	17	-	19	-	<10	-			237
Cadmium	<0.30	-	<0.30	-	<0.30	-	0.35	4.0	7.6
Kobalt	<3.0	-	<3.0	-	<3.0	-	4.3	29	54
Koper	<5.0	-	<5.0	-	<5.0	-	19	56	92
Kwik	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	0.10	13	25
Lood	<10	-	15	-	<10	-	32	184	337
Molybdeen	<1.5	-	<1.5	-	<1.5	-	1.5	96	190
Nikkel	<5.0	-	<5.0	-	<5.0	-	12	23	34
Zink	21	-	40	-	<10	-	59	181	303
<b>Minerale olie</b>									
Minerale olie C10 - C40	160	*	<38	-	<38	-	38	519	1000
<b>Polychloorbifenylen</b>									
PCB (som 7)	0.0049	-	0.0061	*	0.0049	(-)	0.0040	0.10	0.20
<b>PAK</b>									
Totaal PAK 10 VROM	0.35	-	0.70	-	0.35	-	1.5	2.1	4.0

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond (0-0,5 m-mv) van het oostelijke deel van de locatie (boring 2, 10 t/m 13 en 15) een minerale oliegehalte is gemeten dat de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. In de bovengrond van het westelijke deel van de onderzoekslocatie (boring 3 t/m 9, 14 en 18) is een PCB gehalte aangetoond boven de achtergrondwaarde. Verder is in zowel de boven- als de ondergrond geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte dat de desbetreffende achtergrondwaarde en/of rapportagegrens overschrijdt.

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

### Deellocatie bovengrondse tanks

Tabel 3.2b Interpretatie analyseresultaten grond (mg/kg ds)

Monsterpunt	21	*/-	24	*/-	16	*/-	Aw	T	I
Diepte (m-mv)	0,1-0,3 steekbus		0,07-0,25 steekbus		0,05-0,25 steekbus				
Mvb SIKB AS3000	+		+		+				
Droge stof (% m/m)	83.3		84.9		87.7				
Organische stof (% d.s.)	5.5		<1.0		<1.0				
<b>Vluchtige aromatische koolwaterstoffen</b>									
Benzeen	<0.05	-	<0.05	(-)	<0.05	(-)	0.040	0.13	0.22
Tolueen	<0.05	-	<0.05	(-)	<0.05	(-)	0.040	3.2	6.4
Ethylbenzeen	<0.05	-	<0.05	(-)	<0.05	(-)	0.040	11	22
Xyleen (som meta + para)	<0.05	-	<0.05	-	<0.05	-			
2-Xyleen (ortho-Xyleen)	<0.05	-	<0.05	-	<0.05	-			
Xylenen (som)	0.070	-	0.070	-	0.070	-	0.090	1.7	3.4
Naftaleen	<0.05	-	<0.05	-	<0.05	-			
<b>Minerale olie</b>									
Minerale olie C10 - C40	<38	-	44	*	110	*	38	519	1000

Uit de analyseresultaten blijkt dat ter plaatse van de huidige bovengrondse tank (boring 16) en de voormalige ligging (boring 24) in de bovengrond (0-0,5 m-mv) een minerale oliegehalte is gemeten dat de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. Verder is geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte dat de desbetreffende achtergrondwaarde en/of rapportagegrens overschrijdt.

Ter plaatse van de andere voormalige ligging van de tank (boring 21) zijn geen minerale olie en aromaten aangetoond boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens.

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

### 3.4 Analyseresultaten grondwater

#### Deellocatie overig terrein en huidig bovengrondse tank

Tabel 3.3a Interpretatie analyseresultaten grondwater ( $\mu\text{g/l}$ )

Peilbuis	1	S	T	I	
Filterdiepte (m-mv)	1,3-2,3	*/-			
<b>Metalen</b>					
Barium	970	***	50	337.5	625
<i>Barium herbemonstering d.d 16 juli 2012</i>	350	**	50	337.5	625
Cadmium	<0.3	-	0.4	3.2	6
Kobalt	2.5	-	20	60	100
Koper	<5.0	-	15	45	75
Kwik	<0.05	-	0.05	0.175	0.3
Lood	<5.0	-	15	45	75
Molybdeen	<5.0	-	5	152.5	300
Nikkel	6.9	-	15	45	75
Zink	43	-	65	432.5	800
<b>Vluchtige aromatische koolwaterstoffen</b>					
Benzeen	<0.20	-	0.2	15.1	30
Tolueen	<0.20	-	7	503.5	1000
Ethylbenzeen	<0.20	-	4	77	150
Xyleen (som meta + para)	0.20				
2-Xyleen (ortho-Xyleen)	<0.10				
Xylenen (som)	0.26	*	0.2	35.1	70
Styreen (Vinylbenzeen)	<0.20	-	6	153	300
Naftaleen	0.1	*	0.01	35	70
<b>Minerale olie</b>					
Minerale olie C10 - C40	<50	-	50	325	600
<b>Vluchtige organische halogeen verbindingen</b>					
Dichloormethaan	<0.20	(-)	0.01	500	1000
1,1-Dichloorethaan	<0.50	-	7	453.5	900
1,2-Dichloorethaan	<0.10	-	7	203.5	400
1,1-Dichlooretheen	<0.10	(-)	0.01	5	10
Trans-1,2-Dichlooretheen	<0.10				
Cis-1,2-Dichlooretheen	<0.10				
1,1-Dichloorpropan	<0.10				
1,2-Dichloorpropan	<0.10				
1,3-Dichloorpropan	<0.10				
Trichloormethaan (Chloroform)	<0.10	-	6	203	400
Tetrachloormethaan (Tetra)	<0.10	(-)	0.01	5	10
1,1,1-Trichloorethaan	<0.10	(-)	0.01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	<0.10	(-)	0.01	65	130
Trichlooretheen (Tri)	<0.10	-	24	262	500
Tetrachlooretheen (Per)	<0.10	(-)	0.01	20	40
Vinylchloride	<0.10	(-)	0.01	2.5	5
Tribroommethaan (Bromoform)	<0.50	-			630
Dichl.ethenen (som cis+trans)	0.14	(-)	0.01	10	20
Dichloorethenen (som)	0.21				
Dichloorpropanen (som)	0.21	-	0.8	40.4	80
pH	7.81				
Ec	300				



Uit de analyseresultaten blijkt dat in het grondwater te plaatse van peilbuis 1 barium in eerste instantie in een concentratie boven de desbetreffende interventiewaarde is gemeten. Tevens zijn xylenen en naftaleen in concentraties boven de desbetreffende streefwaarden gemeten. Verder is geen van de onderzochte componenten gemeten in een concentratie boven de streefwaarde en/of de rapportagegrens. De gemeten waarden voor de pH en de EC kunnen als normaal worden beschouwd.

Vanwege de aangetoonde interventiewaarde overschrijding aan barium is op 16 juli het grondwater herbemonsterd en geanalyseerd op barium. Uit deze analyseresultaten blijkt dat barium is aangetoond in een concentratie net boven de tussenwaarde. Barium wordt in geheel Nederland vaker in verhoogde concentraties aangetoond. Omdat de locatie altijd in gebruik is geweest als boerenerf en er geen antropogene bron aantoonbaar is voor deze tussenwaarde overschrijding, wordt gesteld dat de matig verhoogde concentratie aan barium van natuurlijke oorsprong is.

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

#### Deellocatie bovengrondse tanks

Tabel 3.3b Interpretatie analyseresultaten grondwater ( $\mu\text{g/l}$ )

Peilbuis	21	*/-	24	*/-	S	T	I
Filterstelling (m-mv)	1,3-2,3		1,3-2,3				
Mvb. SIKB AS3000	+		+				
<b>Vluchtige aromatische koolwaterstoffen</b>							
Benzeen	<0.20	-	<0.20	-	0.20	15	30
Toluene	<0.20	-	<0.20	-	7.0	504	1000
Ethylbenzeen	<0.20	-	<0.20	-	4.0	77	150
Xyleen (som meta + para)	<0.10		<0.10				
2-Xyleen (ortho-Xyleen)	<0.10		<0.10				
Xylenen (som)	0.14	-	0.14	-	0.20	35	70
Aromaten (som)	0.56		0.56				
Naftaleen	<0.05	(-)	<0.05	(-)	0.010	35	70
<b>Minerale olie</b>							
Minerale olie C10 - C40	<50	-	<50	-	50	325	600
pH	6.90		6.98				
EC	290		310				

Uit de analyseresultaten blijkt dat in het grondwater te plaatse van de peilbuizen 21 en-24 geen van de onderzochte componenten is gemeten in een concentratie boven de streefwaarde en/of de rapportagegrens. De gemeten waarden voor de pH en de EC kunnen als normaal worden beschouwd.

De gemeten concentraties zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

#### 4 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

In opdracht van de heer Ogink is door Van der Poel Milieu B.V. te Markelo een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie aan de Dommelerdijk 36a te Dalfsen (kadastraal

bekend als gemeente Dalfsen, sectie W, perceelnummer 312).

Aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen ruimtelijke procedure en de vervangende nieuwbouw van een woning met berging op de onderzoekslocatie. Het onderzoek heeft tot doel een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en het grondwater van het onderzoeksterrein.

De onderzoekslocatie heeft een totale oppervlakte van circa 6.000 m<sup>2</sup>. Op de locatie staat momenteel een woning / boerderij met stallen en een kapschuur. De onderzoekslocatie wordt omringd door weiland aan de noord en oostzijde. Ten zuiden van de onderzoekslocatie ligt het erf van Dommelerdijk 36 en ten westen ligt de Dommelerdijk. De woning is tijdens de oorlog afgebrand en is daarna met de nabij gelegen stal opnieuw opgebouwd. Het betreft een voormalige varkenshouderij (met vleesstieren). De daarnaast gelegen stallen dateren uit de jaren '80 van de vorige eeuw. De achterste stal en kapschuur zijn gebouwd in respectievelijk 2002 en 2005. Tussen de stal en de kapschuur is een bovengrondse 3.000 liter dieseltank gesitueerd (leeg, boven lekbak). In het verleden is de tank op twee andere plaatsen gesitueerd geweest. Nabij de woning zijn vanaf omstreeks 1965 twee afvalwaterputten aanwezig. Voor zover bekend zijn er verder op de locatie geen stoffen opgeslagen (geweest) en/of activiteiten ontplooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN-5740. Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd, waarbij de tanklocaties en de afvalwaterputten als verdachte deellocaties zijn onderzocht (VEP).

Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen:

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 2,3 m-mv opgebouwd uit matig fijn zwak siltig zand. De bovenlaag (0-0,5 m-mv) is zwak humeus en zwak roesthoudend. De onderlaag (0,5-2,0 m-mv) is plaatselijk zwak roesthoudend. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte variërend van circa 0,8 tot 1,2 m-mv.
- De bodem van de onderzochte locatie is tot 2,3 m -mv opgebouwd uit matig fijn zwak siltig zand. De bovenlaag (0-0,5 m-mv) is zwak humeus en zwak roesthoudend. De onderlaag (0,5-2,0 m-mv) is plaatselijk zwak roesthoudend. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte variërend van circa 0,8 tot 1,2 m-mv.
- In de bovengrond (0-0,5 m-mv) van het onverdachte terrein overschrijden het minerale olie en PCBgehalte de desbetreffende achtergrondwaarden. In de bovengrond ter plaatse van de huidige bovengrondse tank en de voormalige ligging van de tank (boring 24) overschrijdt het minerale oliegehalte de desbetreffende achtergrondwaarde. In het grondwater overschrijdt in eerste instantie de concentratie barium de desbetreffende interventiewaarde. Tijdens de herbemonstering is gebleken dat de concentratie barium de desbetreffende tussenwaarde overschrijdt. Xylenen en naftaleen overschrijden de desbetreffende streefwaarden. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de achtergrondwaarden/streefwaarden en/of de rapportagegrenzen overschrijden. De

gemeten waarden voor de pH en de EC kunnen als normaal worden beschouwd.

Barium wordt in geheel Nederland vaker in verhoogde concentraties aangetoond. Omdat de locatie altijd in gebruik is geweest als boerenerf en er geen antropogene bron aantoonbaar is voor deze tussenwaarde overschrijding, wordt gesteld dat de matig verhoogde concentratie aan barium van natuurlijke oorsprong is.

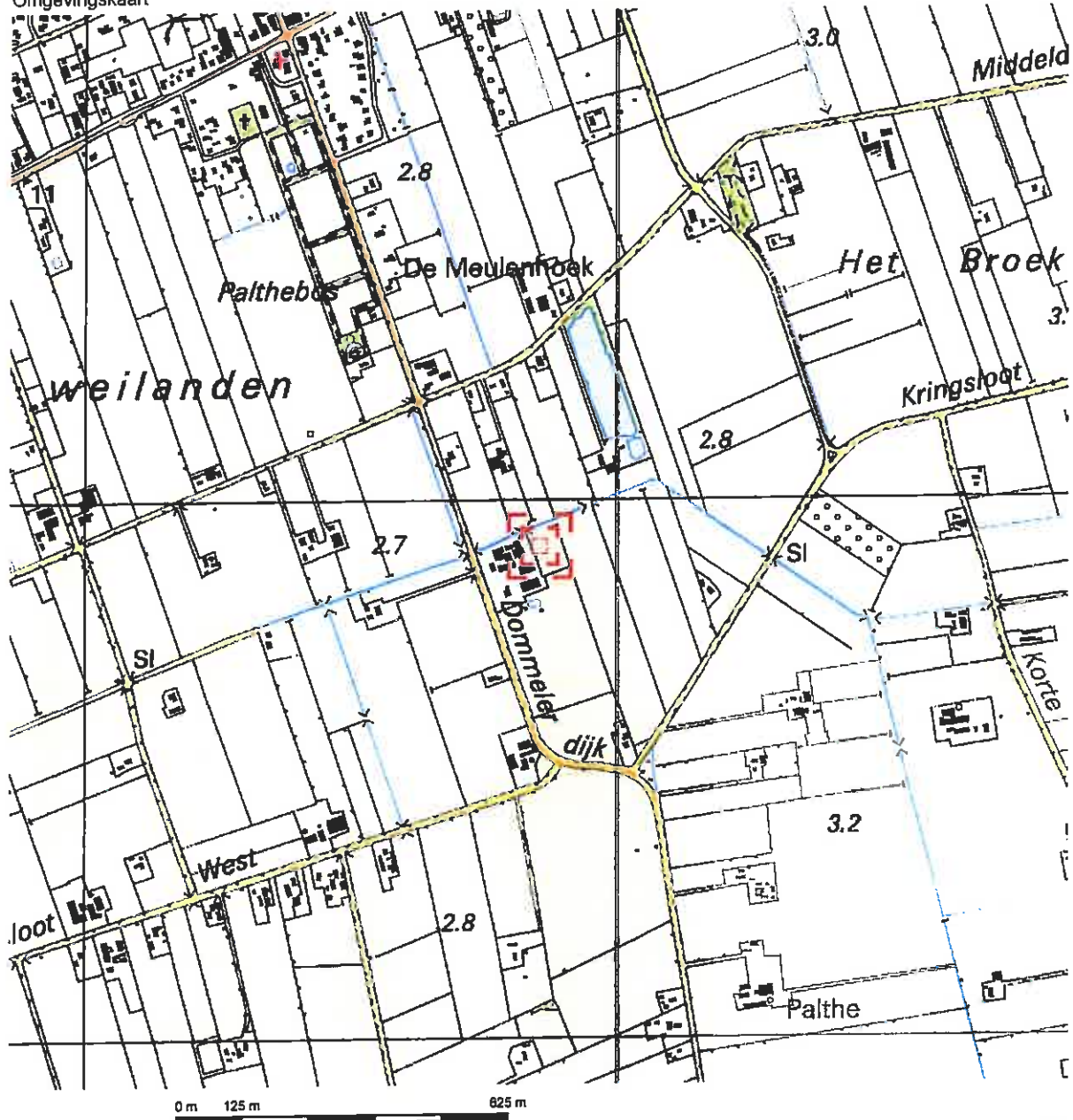
De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Milieuhygiënisch zijn er naar onze mening geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke procedure en de vervangende nieuwbouw van een woning met berging op de locatie.

Opgemerkt wordt dat in de grond achtergrondwaarden worden overschreden. Deze grond is niet geschikt voor onbeperkt hergebruik en kan niet zonder meer in het grondverkeer worden gebracht. Geadviseerd wordt eventueel vrijkomende grond op de locatie toe te passen.

  
Van der Poel Milieu B.V.

P. van der Poel



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object DALFSEN W 312


Dommelerdijk 36A, 7722 TG DALFSEN

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



<p><b>bebouwd gebied</b></p> <p>a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas</p> <p><b>wegen</b></p> <p>autoweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechts verharding onverharde weg straat/overige weg</p> <p>wandelgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp viaduct tunnel vast brug bewegbare brug brug op pijlers</p>	<p><b>spoorwegen</b></p> <p>spoorweg enkelspoor spoorweg dubbelspoor spoorweg driespoorig spoorweg vierspoorig a station b lesperron tram a metro bovengronds b metrostation</p> <p><b>hydrografie</b></p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-8 m breed waterloop: breder dan 8 m</p> <p>a schutsluis b brug c vorder d lozen a grondduiker b stuw c duiker d eluis</p> <p><b>bodemgebruik</b></p> <p>a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitwekerij e boomwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m dras en riet n heg on houtwal</p>	<p><b>overige symbolen</b></p> <p>a kerf, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d maritair object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wijkwizer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine</p> <p>a otoppompinstallatie b seermast c zendmast</p> <p>a huizebed b monument c poldergemaal</p> <p>a begrafsplaats b boom c paal d opslagtank</p> <p>a kampeerterrain b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>— schietbaan — afwatering — hoogspanningsleiding met mast — muur — geluidswering</p>
--	---	---



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	DALFSEN	
25	Huisnummer	Sectie	W	
—	Kadastrale grens	Perceel	312	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluitend uittreksel. Apeldoorn, 29 juni 2012  
 De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

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

## lokatie 2

kadastrale gemeente: Dalfsen  
sectie: W  
perceelnummer: 176

plaatje te realiseren  
woning met berging

176

35

## lokatie 1

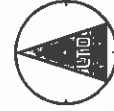
kadastrale gemeente: Dalfsen  
sectie: W  
perceelnummer: 312

plaatje te realiseren  
woning met berging

312

perceelnummer  
312

Dommelerdijk



**Bouwadvies**

**Architectuur**

opdrachtgever: de heer Ojink te Dalfsen  
onderdeel:


inake no.: B-51.701  
schaal: 1:2000  
datum: 23-05-2011

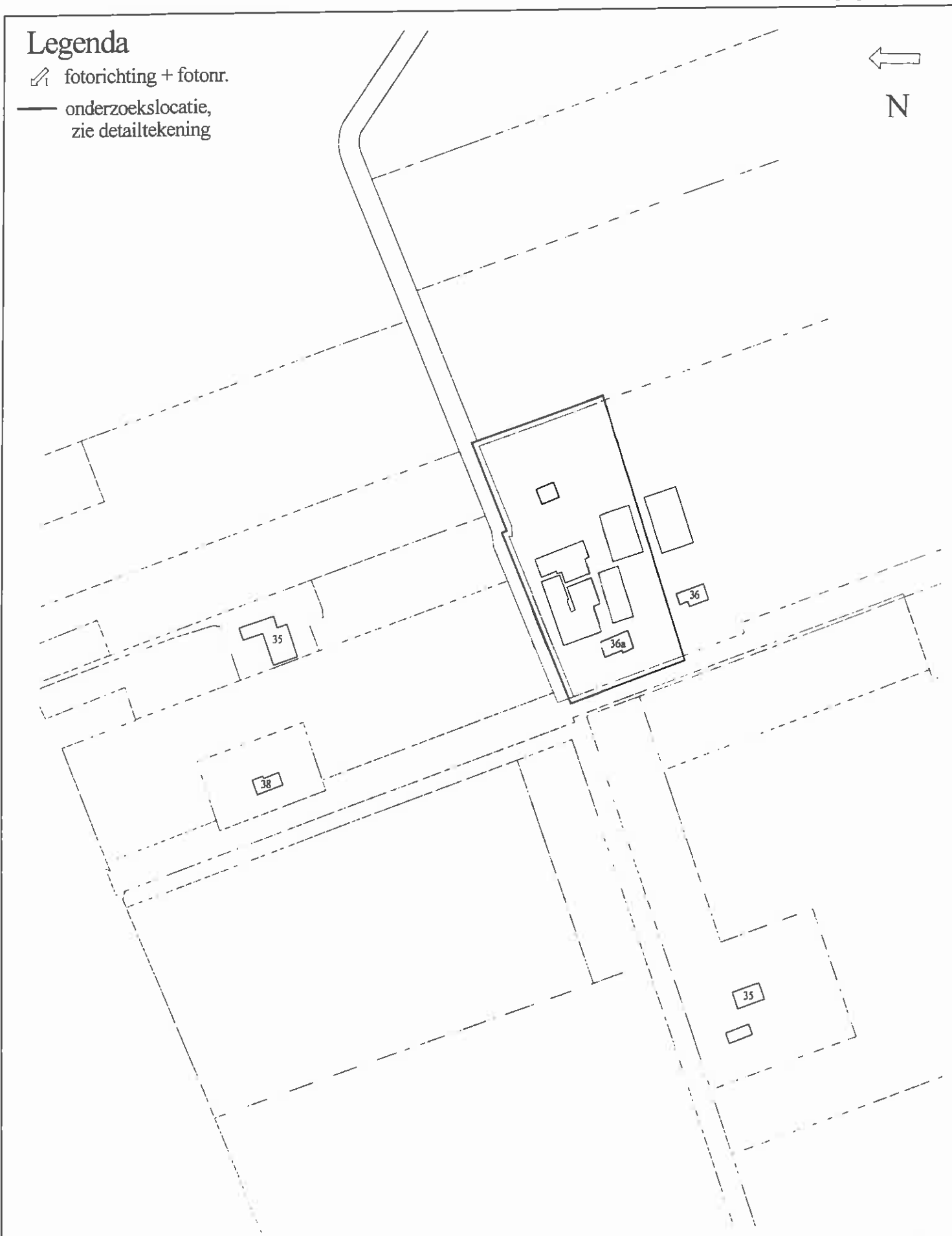
toekomstige situatie



# Legenda

 fotorichting + fotogr.

 onderzoekslocatie,  
zie detailtekening



Van der Poel Milieu B.V.  
Adviesbureau bodem en milieu

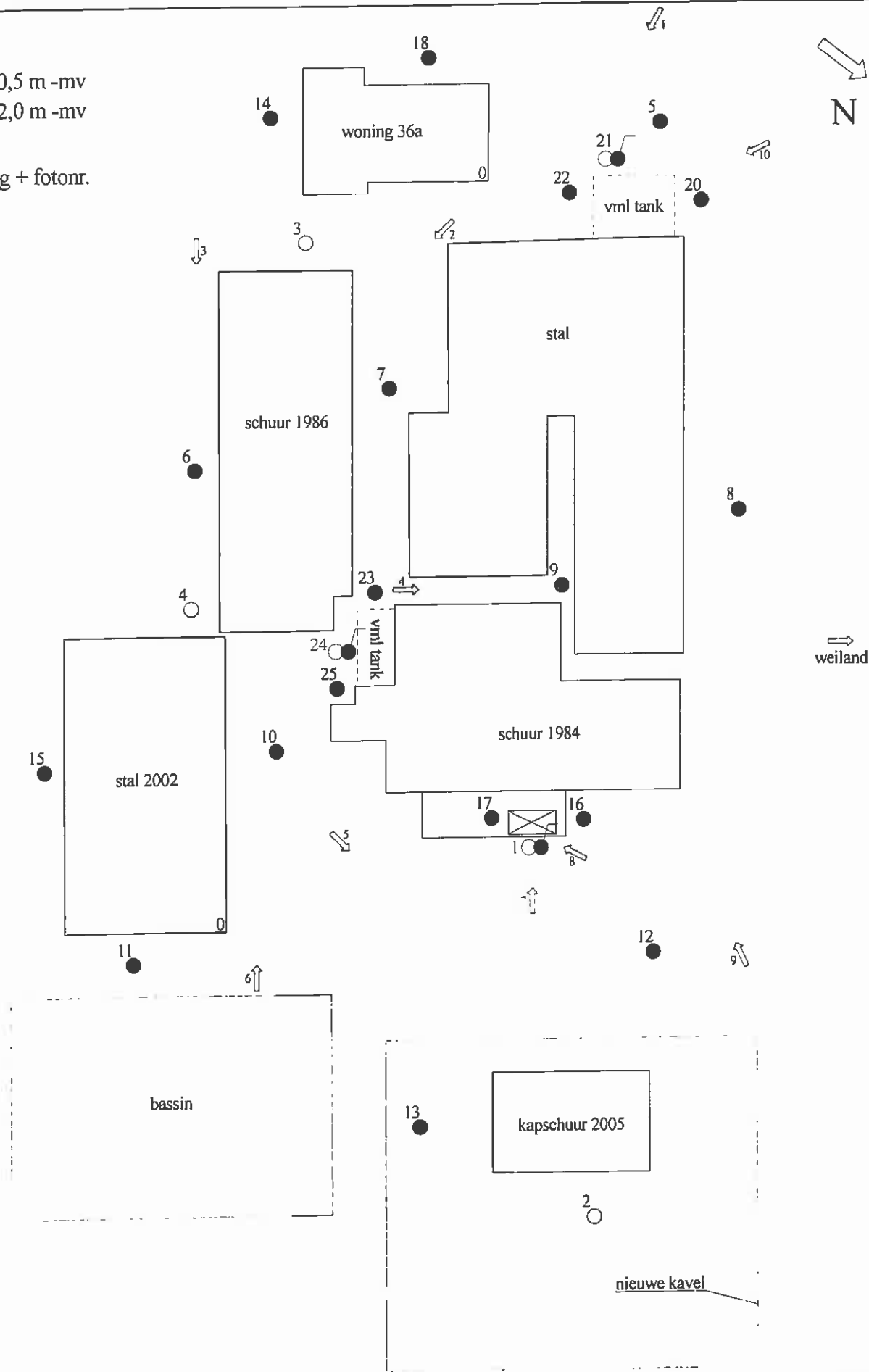
Project:  
**Dommelerdijk 36a**  
**Dalfsen**

Projectnr.: 11207.222

Schaal: 1 : 2000

# Legenda

- boring tot 0,5 m -mv
- boring tot 2,0 m -mv
- peilbuis
- ↗<sub>1</sub> fotorichting + fotonr.
- 0 nulpunt



Van der Poel Milieu B.V.  
*Adviesbureau bodem en milieu*

Project:  
**Dommelerdijk 36a**  
**Dalfsen**

Projectnr.: 11207.222

Schaal: 1 : 500



**Projectnummer: 11206.222**  
**Locatie: Dommelerdijk 36a te Dalfsen**  
**Datum: 2 en 3 juli 2012**

**Foto 1:**



**Foto 2:**



**Foto 3:**



**Foto 4:**



**Foto 5:**



**Foto 6:**



**Projectnummer: 11206.222**  
**Locatie: Dommelerdijk 36a te Dalfsen**  
**Datum: 2 en 3 juli 2012**

**Foto 7:**



**Foto 8:**



**Foto 9:**



**Foto 10:**



## Van der Poel

---

**Van:** Thijs Mosterman [t.mosterman@dalfsen.nl]  
**Verzonden:** maandag 2 juli 2012 17:31  
**Aan:** Van der Poel  
**Onderwerp:** Historisch bodemonderzoek Dommelerdijk 36a Dalfsen  
**Bijlagen:** Een\_gescand\_document\_02-07-2012\_17-35-17.pdf

Dag Michel,

Je hebt geluk.  
Ik heb zojuist 10cm dossiers voor je doorgenomen.

Op de bijgevoegde tekeningen heb ik de belangrijkste milieukundige conclusies gezet.

1. beerputten bij woning
2. eerste locatie dieseltank
3. tweede locatie dieseltank

Ik adviseer dat je deze verdachte locaties conform de NEN5740 onderzoekt.  
Uiteraard moet je ook nog zelf een kritische rondwandeling doen en navraag doen bij de eigenaar.

Daarnaast viel het mij op dat alle daken van de schuren gemaakt zijn van asbestverdacht materiaal.

Ik adviseer minimaal een verkennend asbestonderzoek NEN5707 met een goede maaiveldinspectie rondom de schuren.

Mocht je vooraf nog de opzet willen bespreken dan verzoek ik je een concept boorplan mij toe te mailen.

Met vriendelijke groet,

Thijs Mosterman  
Medewerker Milieu

T (0529) 43 89 17  
M (06) 14 57 80 77  
F (0529) 48 82 22  
E t.mosterman@dalfsen.nl  
I www.dalfsen.nl

**Van:** Van der Poel [mailto:Info@PoelConsult.nl]  
**Verzonden:** maandag 2 juli 2012 9:48  
**Aan:** Thijs Mosterman  
**Onderwerp:** RE: aanvraag historische informatie Dommelerdijk -Middeldijk Dalfsen

Dag Thijs,

De informatie ontvangen we graag zo spoedig mogelijk, we willen als het kan graag deze week het veld nog in.

Volgens oude kaartgegevens van [www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl) en de bodematlas van de provincie is van Dommelerdijk - Middeldijk Dalfsen(Nieuwleusen) geen bebouwingsgeschiedenis bekend, ook geen voorgaande bodemonderzoeken

Van Dommelerdijk 36A is bekend dat de bebouwing naoorlogs is, jaren '50 begin jaren '60 van de 20<sup>e</sup> eeuw. Verder geen bodeminfo bekend via de provinciale bodematlas.

Vr. groet Michel

## Van der Poel

---

**Van:** Thijs Mosterman [t.mosterman@dalfsen.nl]

**Verzonden:** maandag 2 juli 2012 16:00

**Aan:** Van der Poel

**Onderwerp:** RE: aanvraag historische informatie Dommelerdijk -Middeldijk Dalfsen

Op [www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl) zie ik dat op nr 36 ook al in 1851, 1922 en 1910 een oude boerderij stond.

**Van:** Van der Poel [mailto:Info@PoelConsult.nl]

**Verzonden:** maandag 2 juli 2012 9:48

**Aan:** Thijs Mosterman

**Onderwerp:** RE: aanvraag historische informatie Dommelerdijk -Middeldijk Dalfsen

Dag Thijs,

De informatie ontvangen we graag zo spoedig mogelijk, we willen als het kan graag deze week het veld nog in.

Volgens oude kaartgegevens van [www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl) en de bodematlas van de provincie is van Dommelerdijk - Middeldijk Dalfsen(Nieuwleusen) geen bebouwingsgeschiedenis bekend, ook geen voorgaande bodemonderzoeken

Van Dommelerdijk 36A is bekend dat de bebouwing naoorlogs is, jaren '50 begin jaren '60 van de 20<sup>e</sup> eeuw. Verder geen bodeminfo bekend via de provinciale bodematlas.

Vr. groet Michel

**Van:** Thijs Mosterman [mailto:t.mosterman@dalfsen.nl]

**Verzonden:** vrijdag 29 juni 2012 15:01

**Aan:** Van der Poel

**Onderwerp:** RE: aanvraag historische informatie Dommelerdijk -Middeldijk Dalfsen

ik kijk even hoeveel info er is.  
weinig = via de mail  
veel = zelf hier komen bekijken

ter info: in het rapport verwacht ik ook informatie en gegevens van de eigenaar.  
En oude kaartgegevens van [www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl) en de bodematlas van de provincie.  
Dan is het cirkeltje rond.

wanneer heb je de info nodig?

**Van:** Van der Poel [Info@PoelConsult.nl]

**Verzonden:** vrijdag 29 juni 2012 11:34

**Aan:** Thijs Mosterman

**Onderwerp:** aanvraag historische informatie Dommelerdijk -Middeldijk Dalfsen

Geachte heer Mosterman,

Bijgaand een verzoek om informatie mbt bodemonderzoek ter plaatse van de Dommelerdijk - Middeldijk Dalfsen(Nieuwleusen), Kadastraal gemeente Dalfsen, sectie W, nummer 176.

Graag ontvangen wij, voor zover aanwezig en relevant, van het perceel informatie mbt:  
- bouw-/sloopdossier;

3-7-2012



Rechts van woonwiel stak 1983

weiland

sloot = erf scheiding

siruweel

dieselolie tank 2000 ltr

varkens

varkens

stalling hulpmaterieel

oplokkalveren

opsling bulkvoeder

paarden

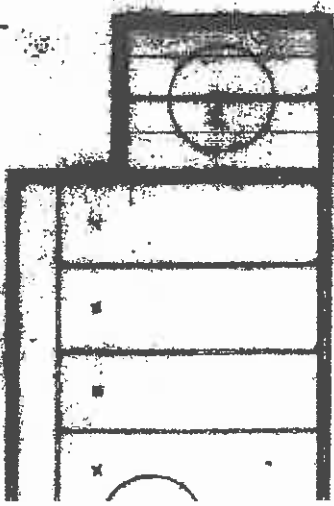
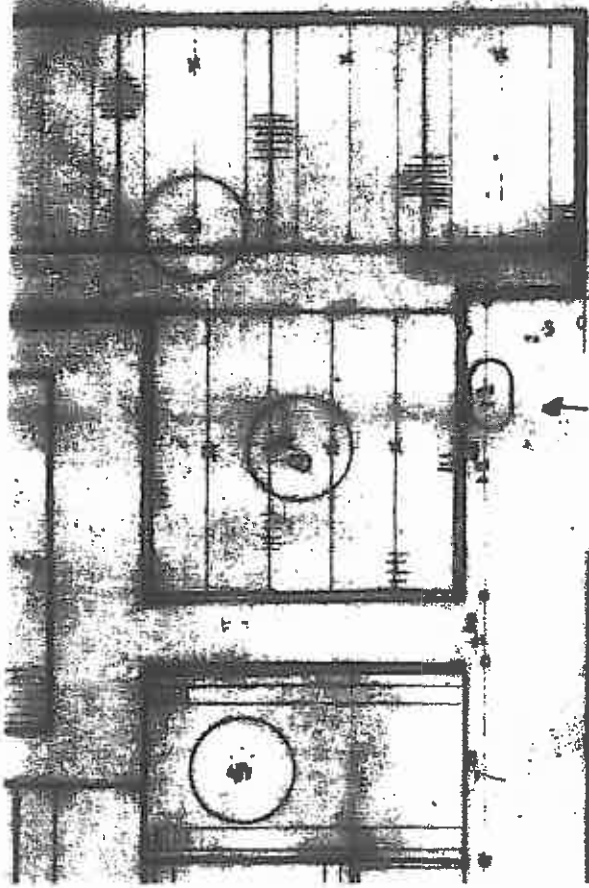
NIJEUW TE 203  
1983

betoning 1983  
inm bouw stal

Afval water  
putten 1965

woonboerderij

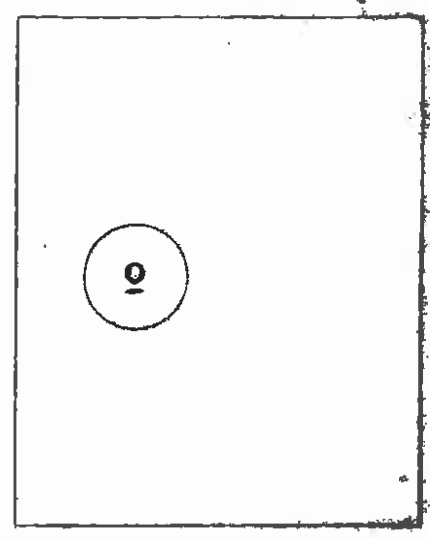
van 1934  
(Herbouw)



- stals
- stal 6
- stal 7
- stal 8
- stal 9
- st + 8
- keuken bij
- keuken in
- stals
- no 12
- no 13

66 25  
 67 25  
 68 25  
 69 25  
 70 25  
 71 25  
 72 25  
 73 25  
 74 25  
 75 25  
 76 25  
 77 25  
 78 25  
 79 25  
 80 25  
 81 25  
 82 25  
 83 25  
 84 25  
 85 25  
 86 25  
 87 25  
 88 25  
 89 25  
 90 25  
 91 25  
 92 25  
 93 25  
 94 25  
 95 25  
 96 25  
 97 25  
 98 25  
 99 25  
 100 25

100  
 101  
 102  
 103  
 104  
 105  
 106  
 107  
 108  
 109  
 110  
 111  
 112  
 113  
 114  
 115  
 116  
 117  
 118  
 119  
 120



← Damsdijk

stallen  
 om wand dan over groen  
 te wand met stallen

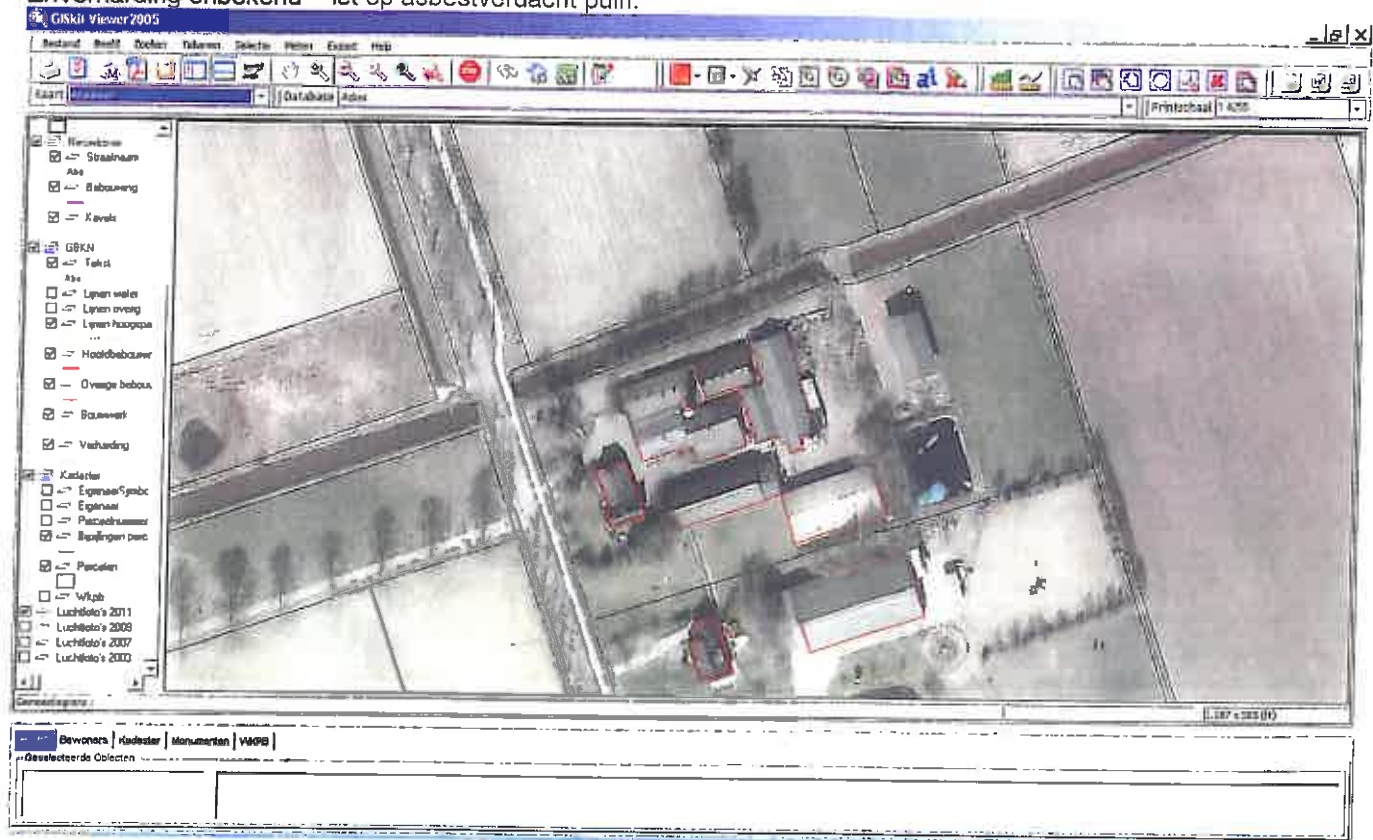
↑ noord

Ten behorende bij milieu aanvraag  
 voor dhr A v de Berg  
 Damsdijk 36  
 7111 TG Dalfsen  
 1001

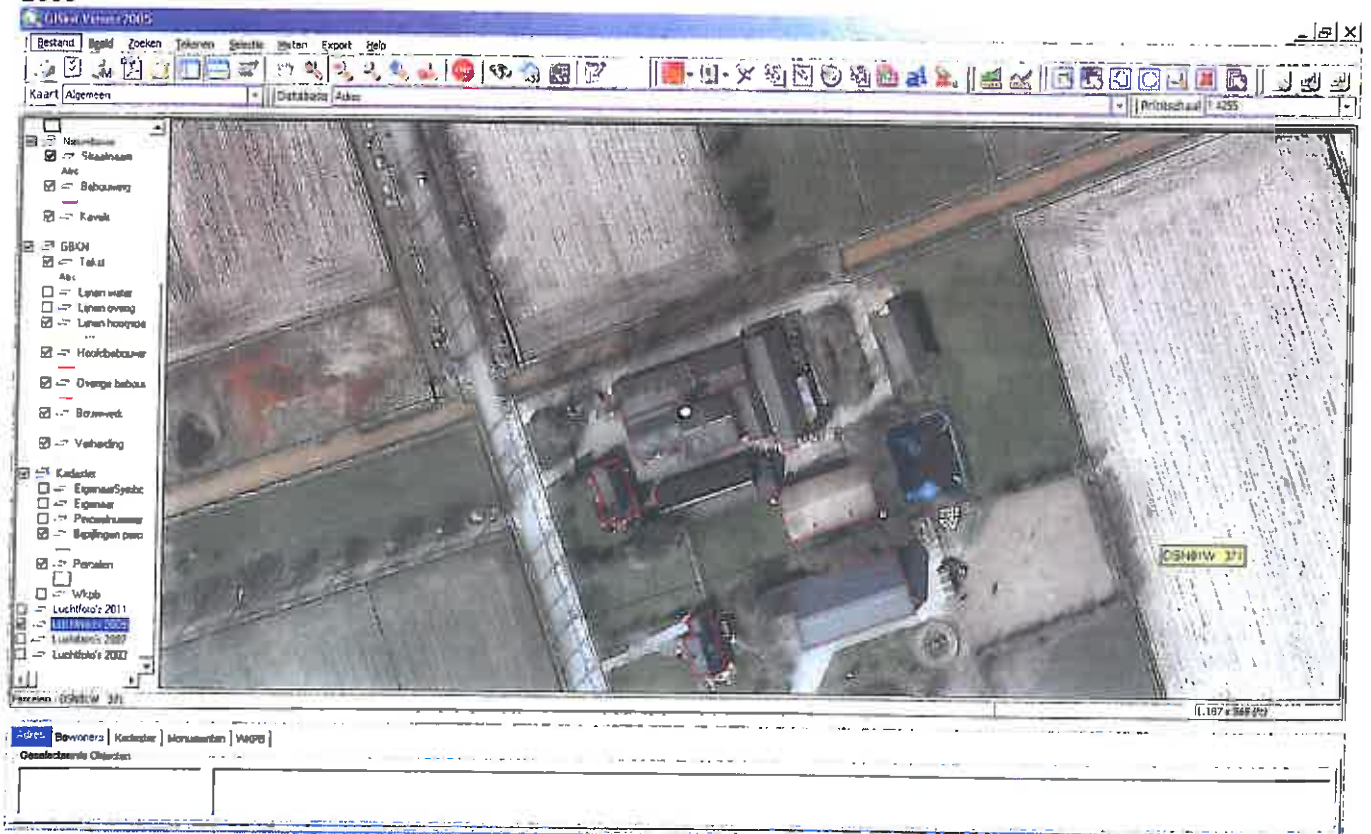
2011

Opmerkingen: oostzijde schuren = mestopslag of grondopslag = verdacht.

Erverharding onbekend = let op asbestverdacht puin.



2009





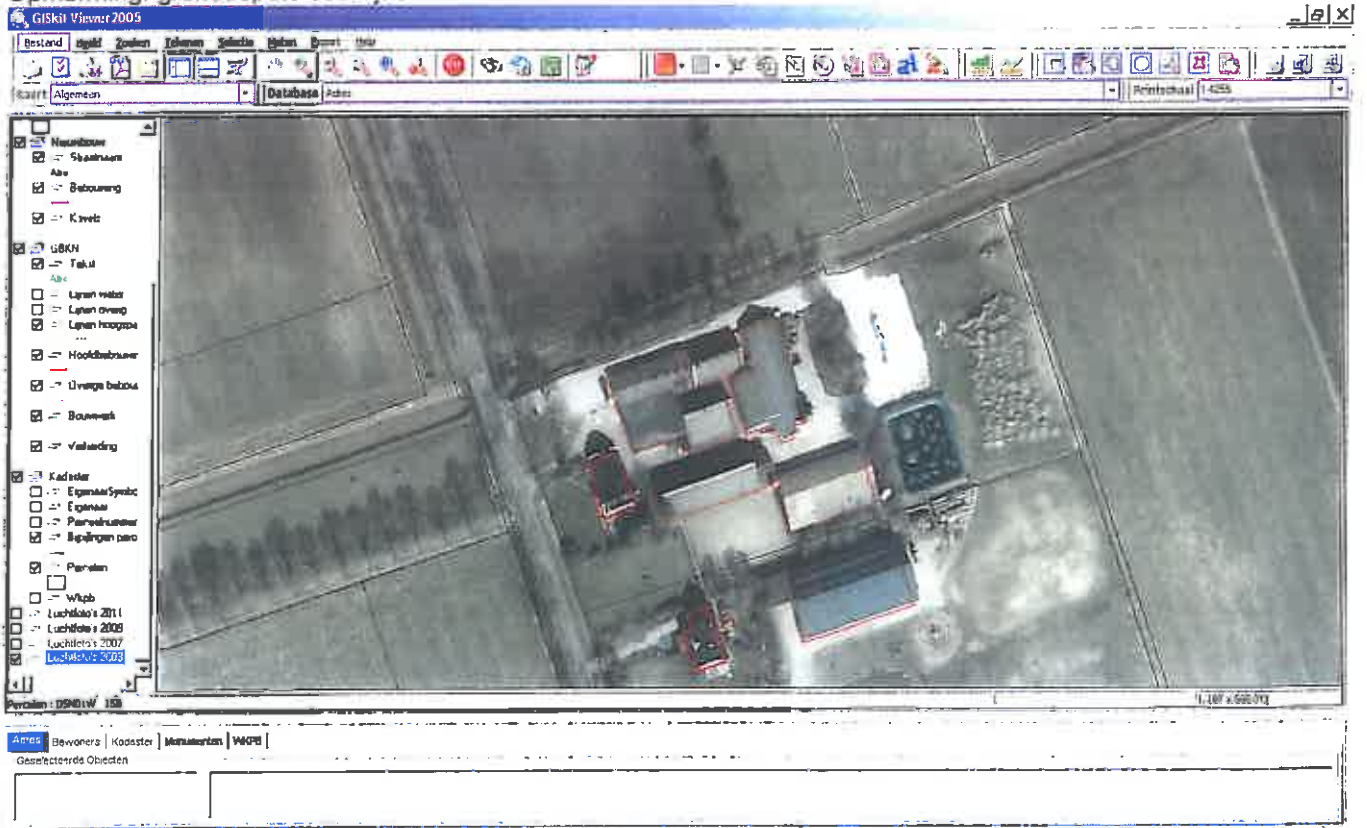
2007

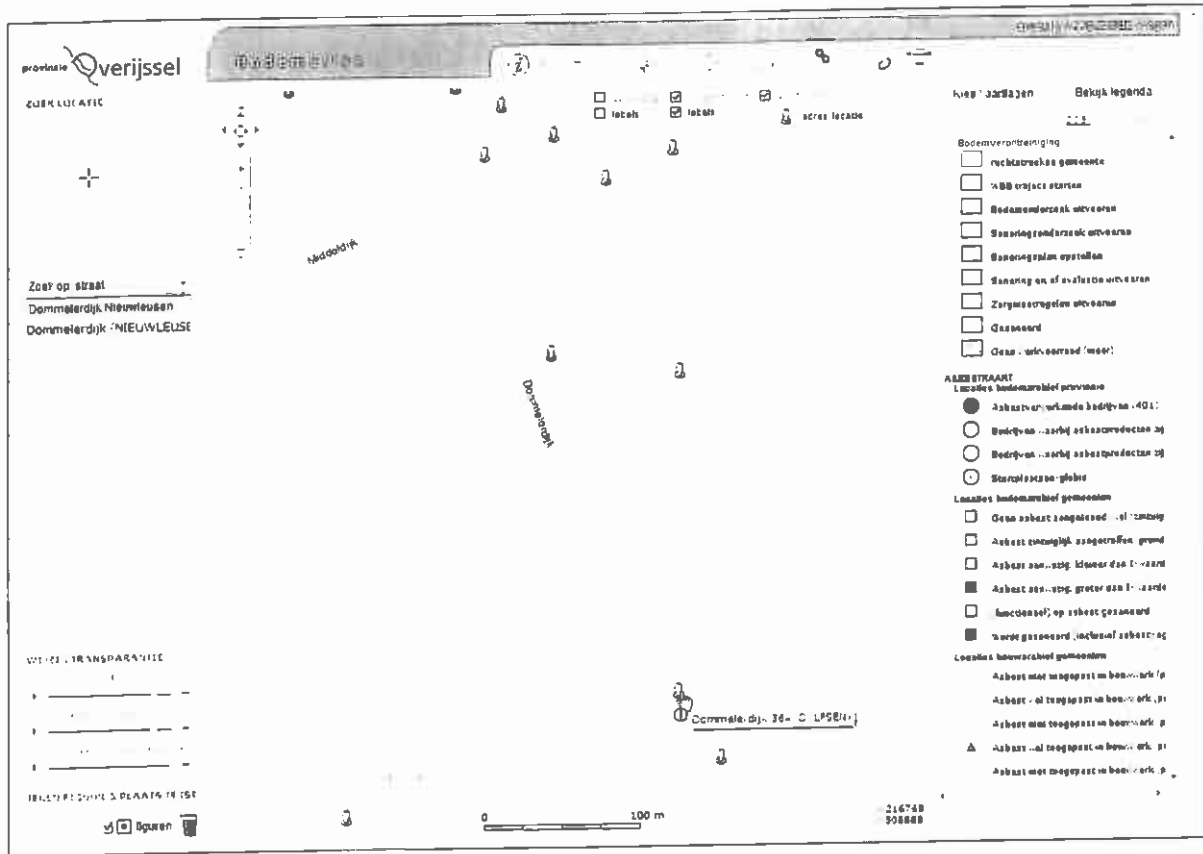
Opmerking: waterschap koopt deel akker en maakt een waterberging.



2003

Opmerking: gronddepots oostzijde = herkomst/afvoer? = verdacht







ACMAA B.V. ANALYTISCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

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

## Onderzoeksrapport

Pagina: 1 van 5

### Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Van der Poel Milieu B.V.  
 Aanvrager : Dhr. P. van der Poel  
 Adres : Brummelaarsweg 7  
 Postcode en plaats : 7475 RJ Markelo

### Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 11206222  
 Rapportnummer : P120700032 (v1)  
 Opdracht omschr. : Dommelerdijk 36a  
 Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1207005PL  
 Datum opdracht : 02-07-2012  
 Startdatum : 02-07-2012  
 Datum rapportage : 06-07-2012

### Monstergegevens:

Nr.	Labnr.	Monsteromschrijving	Monstersoort	Datum bemonstering
1	M120700111	: mp 16 (0.05-0.25) steekbus	Grond	02-07-2012
2	M120700112	: mp 2,10,11,12,13,15 (0-0.5)	Grond	02-07-2012
3	M120700113	: mp 3,4,5,6,7,8,9,14,18 (0-0.5)	Grond	02-07-2012
4	M120700114	: mp 2,3,4 (0.5-2.0)	Grond	02-07-2012

### Resultaten:

Parameter	Intern ref. nr.	Eenheid	1	2	3	4
S Mvb. SIKB AS3000	MVB-VBH-AS3000-G01		+	+	+	+
S Droge stof	DIV-DS-G01	% (m/m)	87,7	88,7	87,6	84,4
S Organische stof	DIV-ORG-G01	% van ds	<1,0 <sup>(1)</sup>	2,7 <sup>(3)</sup>	2,2 <sup>(5)</sup>	<1,0 <sup>(6)</sup>
<b>Korrelgrootteverdeling</b>						
S Lutum (korrelfractie < 2 µm)	DIV-LUT-G01	% van ds		2,0	1,8	1,7
<b>Metalen</b>						
S Barium	ICP-BEP-01	mg/kg ds		17	19	<10
S Cadmium	ICP-BEP-01	mg/kg ds		<0,30	<0,30	<0,30
S Kobalt	ICP-BEP-01	mg/kg ds		<3,0	<3,0	<3,0
S Koper	ICP-BEP-01	mg/kg ds		<5,0	<5,0	<5,0
S Kwik	Met-Hg-01	mg/kg ds		<0,10	<0,10	<0,10
S Lood	ICP-BEP-01	mg/kg ds		<10	15	<10
S Molybdeen	ICP-BEP-01	mg/kg ds		<1,5	<1,5	<1,5
S Nikkel	ICP-BEP-01	mg/kg ds		<5,0	<5,0	<5,0
S Zink	ICP-BEP-01	mg/kg ds		21	40	<10
<b>Vluchtige aromatische koolwaterstoffen</b>						
S Benzeen	GC-VLUCHTIG-01	mg/kg ds	<0,05			
S Toluene	GC-VLUCHTIG-01	mg/kg ds	<0,05			
S Ethylbenzeen	GC-VLUCHTIG-01	mg/kg ds	<0,05			
S Xyleen (som meta + para)	GC-VLUCHTIG-01	mg/kg ds	<0,05			
S 2-Xyleen (ortho-Xyleen)	GC-VLUCHTIG-01	mg/kg ds	<0,05			
S Xylenen (som)	GC-VLUCHTIG-01	mg/kg ds	0,070 <sup>(2,3)</sup>			
S Naftaleen	GC-VLUCHTIG-01	mg/kg ds	<0,05			
<b>Minerale olie</b>						
S Minerale olie C10 - C40	GC3-OLIE-01	mg/kg ds	110 <sup>(4)</sup>	160 <sup>(4)</sup>	<38	<38
Minerale olie C10 - C12	GC3-OLIE-01	mg/kg ds	<20	<20	<20	<20
Minerale olie C12 - C22	GC3-OLIE-01	mg/kg ds	32	<20	<20	<20
Minerale olie C22 - C30	GC3-OLIE-01	mg/kg ds	34	110	<20	<20
Minerale olie C30 - C40	GC3-OLIE-01	mg/kg ds	38	44	<20	<20
Chromatogram			+	+	-	-

Zie volgende pagina



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



ACMAA B.V. ANALYTISCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

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

## Onderzoeksrapport

Pagina: 2 van 5

### Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Van der Poel Milieu B.V.  
 Aanvrager : Dhr. P. van der Poel  
 Adres : Brummelaarsweg 7  
 Postcode en plaats : 7475 RJ Markelo

### Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 11206222  
 Rapportnummer : P120700032 (v1)  
 Opdracht omschr. : Dommelerdijk 36a  
 Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1207005PL  
 Datum opdracht : 02-07-2012  
 Startdatum : 02-07-2012  
 Datum rapportage : 06-07-2012

### Monstergegevens:

Nr.	Labnr.	Monsteromschrijving	Monstersoort	Datum bemonstering
1	M120700111	: mp 16 (0.05-0.25) steekbus	Grond	02-07-2012
2	M120700112	: mp 2,10,11,12,13,15 (0-0.5)	Grond	02-07-2012
3	M120700113	: mp 3,4,5,6,7,8,9,14,18 (0-0.5)	Grond	02-07-2012
4	M120700114	: mp 2,3,4 (0.5-2.0)	Grond	02-07-2012

### Resultaten:

Parameter	Intern ref. nr.	Eenheid	1	2	3	4
<b>Polychloorbifenylen</b>						
S PCB 28	LV-GCMS-01	mg/kg ds		<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 52	LV-GCMS-01	mg/kg ds		<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 101	LV-GCMS-01	mg/kg ds		<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 118	LV-GCMS-01	mg/kg ds		<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 138	LV-GCMS-01	mg/kg ds		<0,0010	0,0013	<0,0010
S PCB 153	LV-GCMS-01	mg/kg ds		<0,0010	0,0013	<0,0010
S PCB 180	LV-GCMS-01	mg/kg ds		<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB (som 7)	LV-GCMS-01	mg/kg ds		0,0049 <sup>(5)</sup>	0,0061 <sup>(6,7)</sup>	0,0049 <sup>(5)</sup>
<b>Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (VROM)</b>						
S Naftaleen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds		<0,05	<0,05	<0,05
S Fenanthreen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds		<0,05	0,08	<0,05
S Anthraceen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds		<0,05	<0,05	<0,05
S Fluorantheen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds		<0,05	0,16	<0,05
S Benzo(a)anthraceen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds		<0,05	0,07	<0,05
S Chryseen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds		<0,05	0,07	<0,05
S Benzo(k)fluorantheen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds		<0,05	<0,05	<0,05
S Benzo(a)pyreen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds		<0,05	0,07	<0,05
S Benzo(g,h,i)peryleen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds		<0,05	0,08	<0,05
S Indeno(1,2,3-c,d)pyreen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds		<0,05	0,06	<0,05
S Totaal PAK 10 VROM	HPLC-PAK-02	mg/kg ds		0,35 <sup>(5)</sup>	0,70 <sup>(5)</sup>	0,35 <sup>(5)</sup>

S = door RvA geaccrediteerd conform SIKB AS3000.

### Opmerkingen:

1 = Organische stof Is als gloeiverlies bepaald en gecorrigeerd voor 5,4% lutum. Dit is de mediaan van het lutum gehalte in de Nederlandse bodem.

2 = Methode vluchtige aromatische en gehalogeneerde koolwaterstoffen : GC-MS

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

4 = Het patroon duidt op een middelzware en zware oliefractie.

5 = Organische stof Is als gloeiverlies bepaald en gecorrigeerd voor het gemeten gehalte aan lutum.

6 = Bij deze analyse wordt GC-MS toegepast. Met de toegepaste combinatie van kolom en detector kan, indien aanwezig: PCB-28 co-elueren met PCB-31, PCB-52 met PCB-69, PCB-138 met PCB-163 en PCB-153 met PCB-168.

**Verpakking bij monster: M120700111 (mp 16 (0.05-0.25) steekbus)**

AM01025369F



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





ACMAA B.V. ANALYTISCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

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

## Onderzoeksrapport

Pagina: 3 van 5

### Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Van der Poel Milieu B.V.  
Aanvrager : Dhr. P. van der Poel  
Adres : Brummelaarsweg 7  
Postcode en plaats : 7475 RJ Markelo

### Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 11206222  
Rapportnummer : P120700032 (v1)  
Opdracht omschr. : Dommelerdijk 36a  
Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1207005PL  
Datum opdracht : 02-07-2012  
Startdatum : 02-07-2012  
Datum rapportage : 06-07-2012

### Verpakking bij monster: M120700112 (mp 2,10,11,12,13,15 (0-0.5))

AM010232085  
AM010232906  
AM01023289E  
AM010232917  
AM01023201+  
AM010232816

### Verpakking bij monster: M120700113 (mp 3,4,5,6,7,8,9,14,18 (0-0.5))

AM01023297D  
AM01023296C  
AM010232322  
AM01023287C  
AM010232928  
AM010231613  
AM010232513  
AM01023286B  
AM01023288D

### Verpakking bij monster: M120700114 (mp 2,3,4 (0.5-2.0))

AM010233086  
AM01023300+  
AM010233110  
AM010233020  
AM01023299F  
AM010232838  
AM010232827  
AM010233097  
AM010232445

Hoofd lab. Ing. H. Punte

Handtekening: 

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

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



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



ACMAA B.V. ANALYTISCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

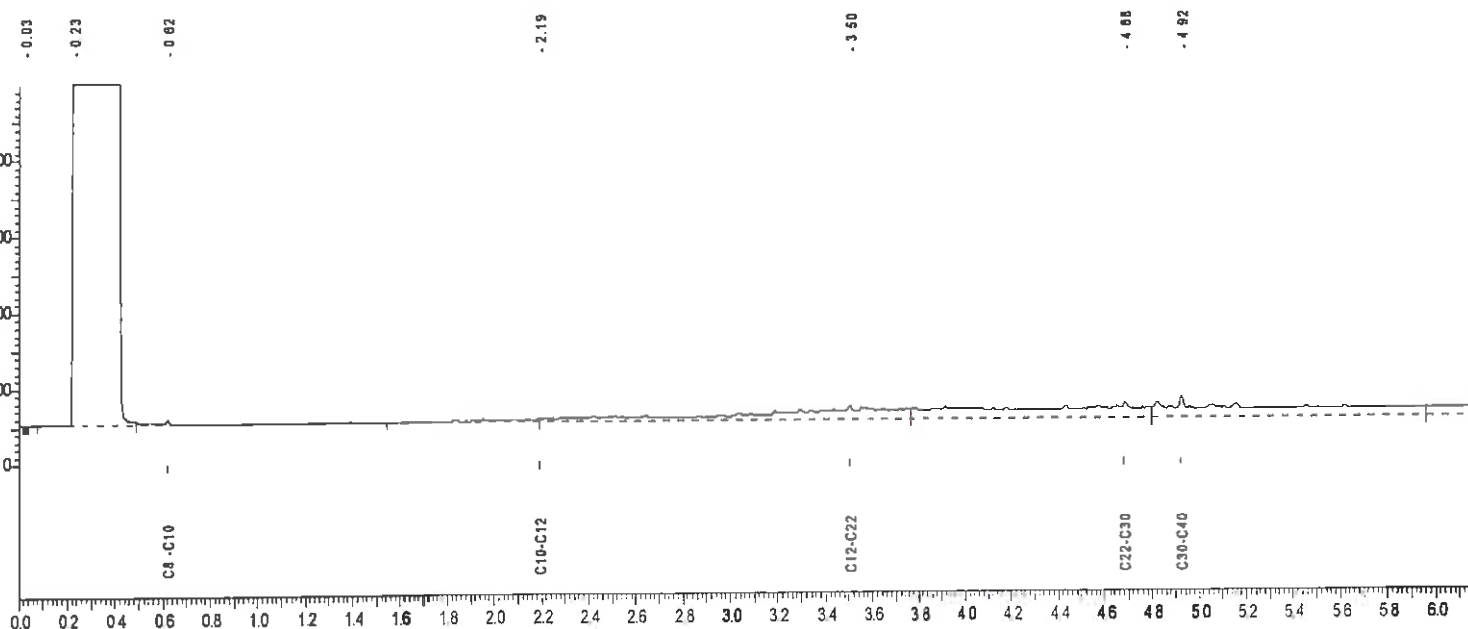
Laboratorium/Adviesbureau  
Industrieleerrein: Westermaat • Hazenweg 30  
7556 BM Hengelo • telefoon 074 - 2560600 • fax 074 - 2508402  
E-mail: [Info@acmaa.nl](mailto:Info@acmaa.nl) • Internet: [www.acmaa.nl](http://www.acmaa.nl)

## Bijlage Chromatogram

Pagina: 4 van 5

### Gegevens:

Opdrachtcode	: 11206222	Labcomcode	: 1207005PL
Rapportnummer	: Dhr. P. van der Poel	Monstercode	: M120700111
Opdracht omschr.	: Dommelerdijk 36a	Opdrachtgever	: Van der Poel Milieu B.V.
Monsternaam	: mp 16 (0.05-0.25) steekbus	Aanvrager	: Dhr. P. van der Poel
Monstersoort	: Grond	Bestandsnaam	: G04G024.TX0
Verdunning	: 1	Datum	: 05-07-2012



C8-C10 = 0.488 - 1.545 min.  
C10-C12 = 1.545 - 2.191 min.  
C12-C22 = 2.191 - 3.773 min.  
C22-C30 = 3.773 - 4.800 min.  
C30-C40 = 4.800 - 5.960 min.

### Karakterisering olie naar alkaantraject:

C9 -C14 benzine  
C10-C16 kerosine en petroleum  
C10-C28 diesel en gasolie  
C20-C36 motorolie  
C10-C36 stookolie



ACMAA B.V. ANALYTISCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

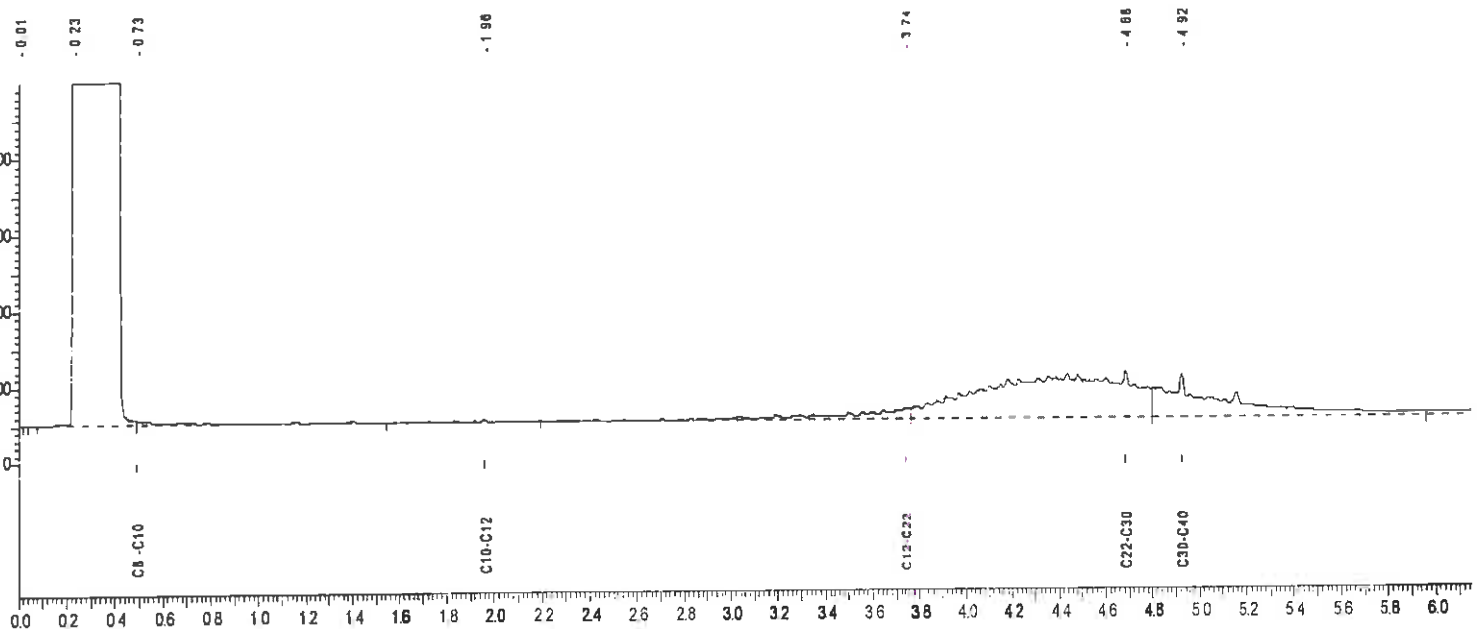
Laboratorium/Adviesbureau  
Industrieterrein: Westermaat • Hazenweg 30  
7556 BM Hengelo • telefoon 074 - 2560600 • fax 074 - 2508402  
E-mail: info@acmaa.nl • Internet: www.acmaa.nl

## Bijlage Chromatogram

Pagina: 5 van 5

### Gegevens:

Opdrachtcode	: 11206222	Labcomcode	: 1207005PL
Rapportnummer	: Dhr. P. van der Poel	Monstercode	: M120700112
Opdracht omschr.	: Dommelerdijk 36a	Opdrachtgever	: Van der Poel Milieu B.V.
Monsternaam	: mp 2,10,11,12,13,15 (0-0.5)	Aanvrager	: Dhr. P. van der Poel
Monstersoort	: Grond	Bestandsnaam	: G04G025.TX0
Verdunning	: 1	Datum	: 05-07-2012



C8-C10 = 0.488 - 1.545 min.  
C10-C12 = 1.545 - 2.191 min.  
C12-C22 = 2.191 - 3.773 min.  
C22-C30 = 3.773 - 4.800 min.  
C30-C40 = 4.800 - 5.960 min.

Karakterisering olie naar alkaantraject:

C9 -C14 benzine  
C10-C16 kerosine en petroleum  
C10-C28 diesel en gasolie  
C20-C36 motorolie  
C10-C36 stookolie



ACMAA B.V. ANALYTISCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

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

## Onderzoeksrapport

Pagina: 1 van 2

### Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Van der Poel Milieu B.V.  
Aanvrager : Dhr. P. van der Poel  
Adres : Brummelaarsweg 7  
Postcode en plaats : 7475 RJ Markelo

### Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 11206222  
Rapportnummer : P120700079 (v1)  
Opdracht omschr. : Dommelerdijk 36a  
Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1207006PL  
Datum opdracht : 03-07-2012  
Startdatum : 03-07-2012  
Datum rapportage : 06-07-2012

### Monstergegevens:

Nr.	Labnr.	Monsteromschrijving	Monstersoort	Datum bemonstering
1	M120700295	: mp 21 (steekbus 0,1-0,3)	Grond	03-07-2012
2	M120700296	: mp 24 (steekbus 0,7-0,25)	Grond	03-07-2012

### Resultaten:

Parameter	Intern ref. nr.	Eenheid	1	2
S Mvb. SIKB AS3000	MVB-VBH-AS3000-G01		+	+
S Droge stof	DIV-DS-G01	% (m/m)	83,3	84,9
S Organische stof	DIV-ORG-G01	% van ds	5,5 <sup>(1)</sup>	<1,0 <sup>(1)</sup>
<b>Vluchtige aromatische koolwaterstoffen</b>				
S Benzeen	GC-VLUCHTIG-01	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S Tolueen	GC-VLUCHTIG-01	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S Ethylbenzeen	GC-VLUCHTIG-01	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S Xyleen (som meta + para)	GC-VLUCHTIG-01	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S 2-Xyleen (ortho-Xyleen)	GC-VLUCHTIG-01	mg/kg ds	<0,05	<0,05
S Xylenen (som)	GC-VLUCHTIG-01	mg/kg ds	0,070 <sup>(2,3)</sup>	0,070 <sup>(2,3)</sup>
S Naftaleen	GC-VLUCHTIG-01	mg/kg ds	<0,05	<0,05
<b>Minerale olie</b>				
S Minerale olie C10 - C40	GC3-OLIE-01	mg/kg ds	<38	44
Minerale olie C10 - C12	GC3-OLIE-01	mg/kg ds	<20	<20
Minerale olie C12 - C22	GC3-OLIE-01	mg/kg ds	<20	24
Minerale olie C22 - C30	GC3-OLIE-01	mg/kg ds	<20	<20
Minerale olie C30 - C40	GC3-OLIE-01	mg/kg ds	<20	<20
Chromatogram			-	+

S = door RvA geaccrediteerd conform SIKB AS3000.

### Opmerkingen:

1 = Organische stof is als gloeiverlies bepaald en gecorrigeerd voor 5,4% lutum. Dit is de mediaan van het lutum gehalte in de Nederlandse bodem.

2 = Methode vluchtige aromatische en gehalogeneerde koolwaterstoffen : GC-MS

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

**Verpakking bij monster: M120700295 (mp 21 (steekbus 0,1-0,3))**

AM010253516

**Verpakking bij monster: M120700296 (mp 24 (steekbus 0,7-0,25))**

AM01025346A

Hoofd lab. Ing. H. Punte

Handtekening: 

Dit rapport mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd zonder schriftelijke toestemming van het laboratorium.

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

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



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



ACMAA B.V. ANALYTISCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

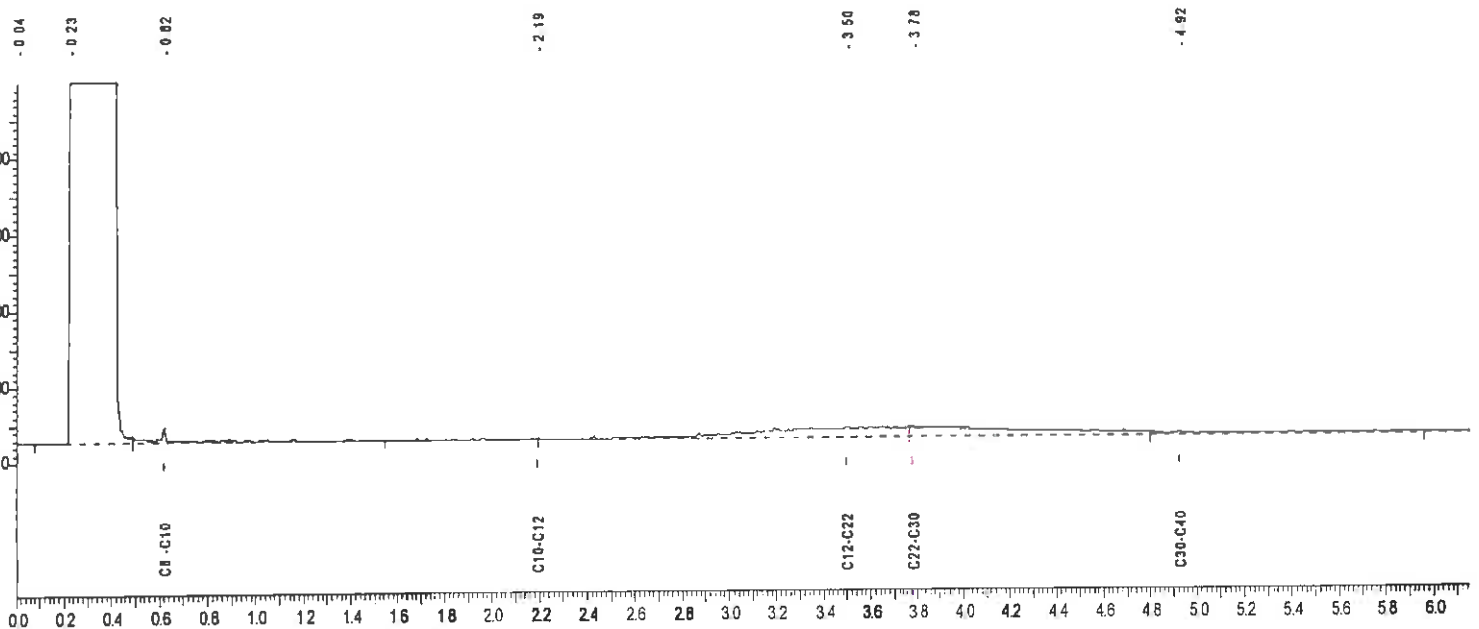
Laboratorium/Adviesbureau  
Industrieterrein: Westermaat • Hazenweg 30  
7556 BM Hengelo • telefoon 074 - 2560600 • fax 074 - 2508402  
E-mail: Info@acmaa.nl • Internet: www.acmaa.nl

## Bijlage Chromatogram

Pagina: 2 van 2

### Gegevens:

Opdrachtcode	: 11206222	Labcomcode	: 1207006PL
Rapportnummer	: Dhr. P. van der Poel	Monstercode	: M120700296
Opdracht omschr.	: Dommelerdijk 36a	Opdrachtgever	: Van der Poel Milieu B.V.
Monsternaam	: mp 24 (steekbus 0,7-0,25)	Aanvrager	: Dhr. P. van der Poel
Monstersoort	: Grond	Bestandsnaam	: G05G025.TX0
Verdunning	: 1	Datum	: 06-07-2012



C8-C10 = 0.488 - 1.545 mln.  
C10-C12 = 1.545 - 2.191 mln.  
C12-C22 = 2.191 - 3.773 mln.  
C22-C30 = 3.773 - 4.800 mln.  
C30-C40 = 4.800 - 5.960 mln.

Karakterisering olie naar alkaantraject:

C9 -C14 benzine  
C10-C16 kerosine en petroleum  
C10-C28 diesel en gasolie  
C20-C36 motorolie  
C10-C36 stookolie



ACMAA B.V. ANALYTISCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

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

## Onderzoeksrapport

Pagina: 1 van 3

### Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Van der Poel Milieu B.V.  
 Aanvrager : Dhr. P. van der Poel  
 Adres : Brummelaarsweg 7  
 Postcode en plaats : 7475 RJ Markelo

### Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode	: 11206222	Labcomcode:	: 1207029PL
Rapportnummer	: P120700354 (v1)	Datum opdracht	: 10-07-2012
Opdracht omschr.	: Dommelerdijk 36a	Startdatum	: 10-07-2012
Bemonsterd door	: Opdrachtgever	Datum rapportage	: 13-07-2012

### Monstergegevens:

Nr.	Labnr.	Monsteromschrijving	Monstersoort	Datum bemonstering
1	M120701150	: pellbuis 1	Grondwater	10-07-2012
2	M120701151	: pellbuis 21	Grondwater	10-07-2012
3	M120701152	: pellbuis 24	Grondwater	10-07-2012

### Resultaten:

Parameter	Intern ref. nr.	Eenheid	1	2	3
Mvb. SIKB AS3000	MVB-VBH-AS3000-W01		+	+	+
<b>Metalen</b>					
S Barium	ICP-BEP-01	µg/l	970		
S Cadmium	ICP-BEP-01	µg/l	<0,3		
S Kobalt	ICP-BEP-01	µg/l	2,5		
S Koper	ICP-BEP-01	µg/l	<5,0		
S Kwik	Met-Hg-01	µg/l	<0,05		
S Lood	ICP-BEP-01	µg/l	<5,0		
S Molybdeen	ICP-BEP-01	µg/l	<5,0		
S Nikkel	ICP-BEP-01	µg/l	6,9		
S Zink	ICP-BEP-01	µg/l	43		
<b>Vluchtige aromatische koolwaterstoffen</b>					
S Benzeen	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,20	<0,20	<0,20
S Toluene	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,20	<0,20	<0,20
S Ethylbenzeen	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,20	<0,20	<0,20
S Xyleen (som meta + para)	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	0,20	<0,10	<0,10
S 2-Xyleen (ortho-Xyleen)	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,10	<0,10	<0,10
S Xylenen (som)	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	0,26 <sup>(1,2)</sup>	0,14 <sup>(1,2)</sup>	0,14 <sup>(1,2)</sup>
S Aromaten (som)	GC-VLUCHTIG-01	µg/l		0,56 <sup>(2)</sup>	0,56 <sup>(2)</sup>
S Styreen (Vinylbenzeen)	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,20		
S Naftaleen	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	0,1	<0,05	<0,05
<b>Minerale olie</b>					
S Minerale olie C10 - C40	GC-OLIE-01	µg/l	<50	<50	<50
Minerale olie C10 - C12	GC-OLIE-01	µg/l	<50	<50	<50
Minerale olie C12 - C22	GC-OLIE-01	µg/l	<50	<50	<50
Minerale olie C22 - C30	GC-OLIE-01	µg/l	<50	<50	<50
Minerale olie C30 - C40	GC-OLIE-01	µg/l	<50	<50	<50
Chromatogram			-	-	-
<b>Vluchtige organische halogeen verbindingen</b>					
S Dichloormethaan	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,20		
S 1,1-Dichloorethaan	GC-VLUCHTIG-01	µg/l	<0,50		

Zie volgende pagina



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





ACMAA B.V. ANALYTISSCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

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

## Onderzoeksrapport

Pagina: 2 van 3

### Oprichtgever:

Oprichtgever : Van der Poel Milieu B.V.  
 Aanvrager : Dhr. P. van der Poel  
 Adres : Brummelaarsweg 7  
 Postcode en plaats : 7475 RJ Markelo

### Oprichtgegevens:

Opdrachtcode	: 11206222	Labcomcode:	: 1207029PL
Rapportnummer	: P120700354 (v1)	Datum opdracht	: 10-07-2012
Opdracht omschr.	: Dommelerdijk 36a	Startdatum	: 10-07-2012
Bemonsterd door	: Opdrachtgever	Datum rapportage	: 13-07-2012

### Monstergegevens:

Nr.	Labnr.	Monsteromschrijving	Monstersoort	Datum bemonstering
1	M120701150	: peilbuis 1	Grondwater	10-07-2012
2	M120701151	: peilbuis 21	Grondwater	10-07-2012
3	M120701152	: peilbuis 24	Grondwater	10-07-2012

### Resultaten:

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

S = door RvA geaccrediteerd conform SIKB AS3000.

### Opmerkingen:

1 = Methode vluchtige aromatische en gehalogeneerde koolwaterstoffen : GC-MS

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

### Verpakking bij monster: M120701150 (peilbuis 1)

AC4764606  
 AF0052773

### Verpakking bij monster: M120701151 (peilbuis 21)

AF005270\$

### Verpakking bij monster: M120701152 (peilbuis 24)

AF0052672



HET MILIEULABORATORIUM IS INGESCHREVEN IN HET RvA REGISTER VOOR TESTLABORATORIA  
 ONDER NR. L106 VOOR GEBIEDEN ZOALS NADER OMSCHREVEN IN DE ACCREDITATIE



ACMAA B.V. ANALYTISCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

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

## Onderzoeksrapport

Pagina: 3 van 3

### Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Van der Poel Milieu B.V.  
Aanvrager : Dhr. P. van der Poel  
Adres : Brummelaarsweg 7  
Postcode en plaats : 7475 RJ Markelo

### Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 11206222  
Rapportnummer : P120700354 (v1)  
Opdracht omschr. : Dommelerdijk 36a  
Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1207029PL  
Datum opdracht : 10-07-2012  
Startdatum : 10-07-2012  
Datum rapportage : 13-07-2012

Hoofd lab. Ing. H. Punte

Handtekening:

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

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



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



ACMAA B.V. ANALYTISCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

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

## Onderzoeksrapport

Pagina: 1 van 1

### Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Van der Poel Milieu B.V.  
Aanvrager : Dhr. P. van der Poel  
Adres : Brummelaarsweg 7  
Postcode en plaats : 7475 RJ Markelo

### Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 11206222  
Rapportnummer : P120700619 (v1)  
Opdracht omschr. : Dommelerdijk 36a  
Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1207047PL  
Datum opdracht : 16-07-2012  
Startdatum : 16-07-2012  
Datum rapportage : 19-07-2012

### Monstergegevens:

Nr. Labnr. Monsteromschrijving Monstersoort Datum bemonstering  
1 M120701894 : peilbuis 1 Grondwater 16-07-2012

### Resultaten:

Parameter	Intern ref. nr.	Eenheid	1
Mvb. SIKB AS3000	MVB-VBH-AS3000-W01		+
<b>Metalen</b>			
S Barium	ICP-BEP-01	µg/l	350

S = door RvA geaccrediteerd conform SIKB AS3000.

### Opmerkingen:

Verpakking bij monster: M120701894 (peilbuis 1)  
AC476497G

Hoofd lab. Ing. H. Punte

Handtekening: 

Dit rapport mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd zonder schriftelijke toestemming van het laboratorium.  
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking zijn gesteld.  
Nadere informatie over de toegepaste methodes en prestatiekenmerken is beschikbaar en kan op aanvraag worden verkregen. Tevens is de informatiegids te raadplegen op de website [www.acmaa.nl](http://www.acmaa.nl).



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

Tabel 1 (vervolg) Streefwaarden grondwater en Interventiewaarden grond en grondwater

Stofnaam	Gehalten in grond zijn weergegeven voor standaardbodem (10% organische stof en 25% lutum)		Interventiewaarden	
	Streefwaarde grondwater (µg/l)	Streefwaarde grond (mg/kg d.s.)	Streefwaarde grondwater (µg/l)	Streefwaarde grond (mg/kg d.s.)
<b>4. Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK's)*</b>				
Naftaleen	0,01	-	0,01	70
Fenantheen	0,003*	-	0,003*	5
Antraceen	0,0007*	-	0,0007*	5
Fluorantheen	0,003	-	0,003	1
Chryseen	0,0003*	-	0,0003*	0,2
Benzo(a)antracene	0,0001*	-	0,0001*	0,5
Benzo(a)pyreen	0,0005*	-	0,0005*	0,05
Benzo(k)fluorantheen	0,0004*	-	0,0004*	0,05
Indeno(1,2,3cd)pyreen	0,0004*	-	0,0004*	0,05
Benzo(ghi)perylene	0,0003	-	0,0003	0,05
PAK's (totaal) (som 10) <sup>1</sup>	-	40	-	-
<b>5. Gechlorieerde koolwaterstoffen</b>				
<b>a. (vluchtige) koolwaterstoffen</b>				
Monochlooretheen (Vinylchloride) <sup>2</sup>	0,01	0,1	0,01	5
Dichloormethaan	0,01	15	0,01	900
1,1-dichlooretheen	7	6,4	7	400
1,2-dichlooretheen	7	0,3	7	10
1,1-dichlooretheen <sup>1</sup>	0,01	0,1	0,01	20
1,2-dichlooretheen (som) <sup>1</sup>	1	2	1	80
Dichloorpropane (som) <sup>1</sup>	0,8	2	0,8	400
Trichloormethaan (chloroform)	6	5,6	6	300
1,1,1-trichlooretheen	0,01	15	0,01	130
1,1,2-trichlooretheen	0,01	10	0,01	500
Trichlooretheen (Tf)	24	2,5	24	10
Tetracloromethaan (Tetra)	0,01	0,7	0,01	40
Tetracloroetheen (T <sub>2</sub> e)	0,01	8,8	0,01	-
<b>b. chloorbenzenen<sup>3</sup></b>				
Monochloorbenzeen	7	15	7	180
Dichloorbenzenen (som) <sup>1</sup>	3	19	3	50
Trichloorbenzenen (som) <sup>1</sup>	0,01	11	0,01	10
Tetraclorbenzenen (som) <sup>1</sup>	0,01	2,2	0,01	2,5
Pentachloorbenzenen	0,003	6,7	0,003	1
Hexachloorbenzenen	0,00009*	2,0	0,00009*	0,5
<b>c. chloorfenolen<sup>3</sup></b>				
Monochloorfenolen(som) <sup>1</sup>	0,3	5,4	0,3	100
Dichloorfenolen(som) <sup>1</sup>	0,2	22	0,2	30
Trichloorfenolen(som) <sup>1</sup>	0,03*	22	0,03*	10
Tetraclloorfenolen(som) <sup>1</sup>	0,01*	21	0,01*	10
Pentachloorfenol	0,04*	12	0,04*	3
<b>d. polychloorbifenyleen (PCB's)</b>				
PCB's (som 7) <sup>1</sup>	0,01*	1	0,01*	0,01

Tabel 1 Streefwaarden grondwater en Interventiewaarden grond en grondwater<sup>a</sup>

Stofnaam	Gehalten in grond zijn weergegeven voor standaardbodem (10% organische stof en 25% lutum)		Interventiewaarden	
	Streefwaarde grondwater <sup>1</sup>	Streefwaarde grond (mg/kg d.s.)	Streefwaarde grondwater <sup>2</sup>	Streefwaarde grond (mg/kg d.s.)
<b>1 Metalen</b>				
Antimoon	-	0,09	0,15	20
Arsen	10	7	7,2	60
Barium	50	200	200	625
Cadmium	0,4	0,06	0,06	6
Chroom	1	2,4	2,5	30
Chroom III	-	-	-	180
Chroom VI	-	-	-	78
Kobalt	20	0,6	0,7	100
Koper	15	1,3	1,3	75
Kwik	0,05	-	0,01	0,3
Kwik (anorganisch)	-	-	-	36
Kwik (organisch)	-	-	-	4
Lood	15	1,6	1,7	75
Molybdeen	5	0,7	3,6	300
Nikkel	15	2,1	2,1	75
Zink	65	24	24	800
<b>Gehalten in grond zijn weergegeven voor standaardbodem (10% organische stof en 25% lutum)</b>				
Stofnaam	Streefwaarde grondwater <sup>2</sup> (µg/l)	Streefwaarde grond (mg/kg d.s.)	Interventiewaarden grond (mg/kg d.s.)	Interventiewaarden grondwater (µg/l)
<b>2. Overige anorganische stoffen</b>				
Chloride (mg Cl)	100 mg/l	-	-	-
Cyanide (vrij)	5	20	20	1.500
Cyanide (complex)	10	50	50	1.500
Thiocyanaat	-	20	20	1.500
<b>3. Aromatische verbindingen</b>				
Benzeen	0,2	1,1	1,1	30
Ethylbenzeen	4	110	110	150
Toluene	7	32	32	1.000
Xylenen (som) <sup>1</sup>	0,2	17	17	70
Styreen (Vinylbenzeen)	6	86	86	300
Fenol	0,2	14	14	2.000
Cresolen (som) <sup>1</sup>	0,2	13	13	200

Tabel 1 (vervolg) Streefwaarden grondwater en interventiewaarden grond en grondwater

Stofnaam	Streefwaarde grondwater <sup>1</sup> (µg/l)	Interventiewaarden grond (mg/kg d.s.)	grondwater (µg/l)
<b>e. Overige gechlorieerde koolwaterstoffen</b>			
Monochlooranilinen (som) <sup>2</sup>	-	50	30
Dioxine (som I-TEQ) <sup>3</sup>	-	0,00018	rw <sup>4</sup>
Chloroanilinen (som) <sup>1</sup>	-	23	6
<b>6. Bestrijdingsmiddelen</b>			
<b>a. organochloorbestrijdingsmiddelen</b>			
Chloroaan (som) <sup>1</sup>	0,02 ng/l*	4	0,2
DDT (som) <sup>1</sup>	-	1,7	-
DDE (som) <sup>1</sup>	-	2,3	-
DDD (som) <sup>1</sup>	-	34	-
DDT/DDE/DDD (som) <sup>1</sup>	0,004 ng/l*	0,32	0,01
Aldrin	0,009 ng/l*	-	-
Dieldrin	0,1 ng/l*	-	-
Endrin	0,04 ng/l*	4	0,1
Drins (som) <sup>1</sup>	-	4	5
α-endosulfan	0,2 ng/l*	4	5
β-HCH	33 ng/l	17	-
γ-HCH	8 ng/l	1,6	-
γ-HCH (lindaan)	9 ng/l	1,2	-
HCH-verbindingen (som) <sup>2</sup>	0,05	-	1
Heptachloor	0,005 ng/l*	4	0,3
Heptachloorpoxyde (som) <sup>1</sup>	0,005 ng/l*	4	3
<b>b. organofosforpesticiden</b>			
<b>c. organotin bestrijdingsmiddelen</b>			
Organotinverbindingen (som) <sup>1</sup>	0,05* – 16 ng/l	2,5	0,7
<b>d. chloorfenoxo-azijnzuur herbiciden</b>			
MCPA	0,02	4	50
<b>e. overige bestrijdingsmiddelen</b>			
Atrazine	29 ng/l	0,71	150
Carbaryl	2 ng/l*	0,45	50
Carbofuran <sup>2</sup>	9 ng/l	0,017	100

Tabel 1 (vervolg) Streefwaarden grondwater en interventiewaarden grond en grondwater

Stofnaam	Streefwaarde grondwater <sup>1</sup> (µg/l)	Interventiewaarden grond (mg/kg d.s.)	grondwater (µg/l)
<b>7. Overige stoffen</b>			
Asbest <sup>1</sup>	-	100	-
Cyclohexanon	0,5	150	15.000
Dimethyl italaat	-	82	-
Diethyl italaat	-	53	-
Di-iso-butyl italaat	-	17	-
Dibutyl italaat	-	36	-
Butyl benzyllitaat	-	48	-
Dinexyl italaat	-	220	-
Di(2-ethylhexyl)italaat	-	60	-
Fltalaten (som) <sup>1</sup>	0,5	-	5
Minerale olie <sup>1</sup>	50	5.000	600
Pyridine	0,5	11	30
Tetrahydrofuran	0,5	7	300
Tetrahydrothiofeen	0,5	8,8	5.000
Tribrommethaan (nomaform)	-	75	630

1: Getalswaarde beneden de detectielimiet/bepalingsondergrens of meetmethode ontbreekt  
 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 beoordeelde  
 waarde uitgaan 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 gebruikt 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 de mate is verontreinigd als het  
 toetsingsresultaat aanvaardt. Dit geldt bijvoorbeeld als bij een meting van PAK in het  
 grondwater alleen natrialeen in een licht verhoogde concentratie is aangetoond en de  
 overige PAK een waarde < vereiste rapportagegrens AS3000 hebben. Voor de 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 immobieliteit van de betreffende stoffen.  
 3: De interventiewaarde voor grond voor deze stoffen is gelijk of kleiner dan de  
 bepalingsgrenzen (metabolonium rapportagegrens). 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.  
 4: Gewogen norm (concentratie serpentijn asbest + 10 x concentratie amfibool asbest)

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

Voor grondwater zijn effecten van PAK's, chloorbenzenen en chlooriden indirect, als fractie van de individuele interventiewaarde, op te tellen (dat wil zeggen  $0,5 \times$  interventiewaarde voor A heeft evenveel effect als  $0,5 \times$  interventiewaarde voor B). Dit betekent dat een sommatie 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  $\sum(C_i/A_i) > 1$ , waarbij  $C_i =$  gemeten concentratie van een stof uit een betreffende groep en  $A_i =$  interventiewaarde voor de betreffende stof uit de betreffende groep.

Voor grondwater is er een indicatief niveau voor ernstige verontreiniging. 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 < tellen), moet dit gehalte aan de Streefwaarde worden getoetst, ook als dit gehalte lager is dan de vereiste rapportagegrens AS3000.

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.

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.

**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 tranché afdeling 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 brittenkort 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 humane/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 humane/toxicologische effecten, wordt vaststaan 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 interventiewaarden.

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:

- o 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.
- o 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 biotestingsmogelijkheden, het gebruik van de locatie of de openvlekken 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 bioassays, omdat daarmee niet alleen de onzekerheden in de ecotoxicologische onderbouwing maar ook de onzekerheden ten gevolge van het gestandaardiseerde meet- en analysevoorschriften ontvallen worden.
- o aanvullend onderzoek naar de risico's van de stof. Er kunnen aanvullende toxiciteitsexperimenten 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 Webb bij MTBE- en ETBE-verontreinigingen (Staatscourant 18 december 2008, nr. 2138).

Tabel 2 Streefwaarden grondwater en indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging\*

Stofnaam	Streefwaarde		Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging	
	grondwater ondiep* (< 10m -mw) (µg/l)	diep* (> 10 m -mw) (µg/l)	grond (mg/kg d.s.)	grondwater (µg/l)
<b>1 Metalen</b>				
Beryllium	-	0,05*	30	15
Seleen	-	0,07	100	160
Telluur	-	-	600	70
Thallium	-	2*	15	7
Tin	-	2,2*	900	50
Vanadium	-	1,2	250	70
Zilver	-	-	15	40

Tabel 2 (vervolg)

Streefwaarden grondwater en indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging

Gehalten in grond zijn weergegeven voor standaardbodem (10% organische stof en 25% lutum)

Stofnaam	Streefwaarde		Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging	
	grondwater* (µg/l)	grond (mg/kg d.s.)	grondwater (µg/l)	grondwater (µg/l)
<b>7. Overige verbindingen</b>				
Acrylonitril	0,08	0,1	5	5
Butanol	-	30	5.600	5.600
1,2 butylacetaal	-	200	6.300	6.300
Ethylacetaal	-	75	15.000	15.000
Diethyleen glycol	-	270	13.000	13.000
Ethyleen glycol	-	100	5.500	5.500
Formaldehyde	-	0,1	50	50
Isopropanol	-	220	31.000	31.000
Methanol	-	30	24.000	24.000
Methylketon	-	35	6.000	6.000
Methyl-tert-butyl ether (MTBE)	-	100	9.400	9.400

Gelistswaarde betreffen de detectielimiet/bepalingsondergrens of meetmethode ontbreekt  
 Onder aromatische oplosmiddelen wordt een standaardmengsel van stoffen, aangeduid als 'C9-aromatisch naphtha' verstaan zoals gedefinieerd door de International Research and Development Corporation: o-xyleen 3,2%, 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 > alkybenzenen 6,19%.

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 < veraste rapportagegrens AS3000 vermenigvuldigd met 0,7. Indien alle individuele waarden als onderdeel van de beoordeelbare waarde het resultaat < veraste rapportagegrens AS3000 hebben, mag de beoordeelbare waarde van 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 getekend 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 aangetoond.

Onder dihydroxybenzenen (som) wordt verstaan: de som van catechol, resorcinol en hydrochinon  
 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 (volledig) 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 beoordeelbare ervan uitgegaan dat de kwaliteit van het grondwater voldoet aan de

Gehalten in grond zijn weergegeven voor standaardbodem (10% organische stof en 25% lutum)

Stofnaam	Streefwaarde		Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging	
	grondwater* (µg/l)	grond (mg/kg d.s.)	grondwater (µg/l)	grondwater (µg/l)
<b>3. Aromatische verbindingen</b>				
Indecylbenzeen	-	1.000	0,02	0,02
Aromatische oplosmiddelen:	-	200	150	150
Dihydroxybenzenen (som):	-	8	1.250	1.250
Catechol (o-dihydroxybenzeen)	0,2	-	600	600
Resorcinol (m-dihydroxybenzeen)	0,2	-	800	800
Hydrochinon (p-dihydroxybenzeen)	0,2	-	-	-
<b>5. Gechlorideerde koolwaterstoffen</b>				
Dichlooranilinen	-	50	100	100
Trichlooranilinen	-	10	10	10
Tetrachlooranilinen	-	30	10	10
Pentachlooranilinen	-	10	1	1
4-chloornitrofenolen	-	15	350	350
Dioxine (som 1-TEQ)	-	wt*	0,001 ng/l	0,001 ng/l
<b>6. Bestrijdingsmiddelen</b>				
Azinicosmethy	0,1 ng/l *	2	2	2
Maneb	0,05 ng/l*	22	0,1	0,1



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.

Voor grond is er een interventiewaarde. 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.

**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:

$$(IW)_b = (IW)_{so} \times [(A + (B \times \% \text{ lutum}) + (C \times \% \text{ organische stof})) / (A + (B \times 25) + (C \times 10))]$$

Waarin:

- (IW)<sub>b</sub> = interventiewaarde voor de te beoordelen bodem
- (IW)<sub>so</sub> = 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.
- % organische 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)

**Stofafhankelijke constanten voor metalen:**

Stof	A	B	C
Arsen	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	4	0,6	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:

$$(IW)_b = (IW)_{so} \times (\% \text{ organische stof} / 10)$$

Waarin:

- (IW)<sub>b</sub> = interventiewaarde voor de te beoordelen bodem
- (IW)<sub>so</sub> = interventiewaarde voor standaardbodem
- % organische 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)<sub>b</sub> = interventiewaarde voor de te beoordelen bodem
- % organische stof = gemeten percentage organische stof in de te beoordelen bodem.



Stof (1)	Achtergrondwaarde	Maximale waarde voor verspreiden van baggerstoffen over zeeoppervlakte	Maximale bodemklasse in woonwijken	Maximale bodemklasse in industriële wijk	Maximale bodemklasse in landbouwgebieden	Emisieklasse
	mg/kg ds	mg/kg ds	mg/kg ds	mg/kg ds	mg/kg ds	mg/kg ds
B-HCH	0,0020	X	0,0020	0,5	0,5	0,5
Y-HCH (lindaan)	0,0020	X	0,04	0,5	0,5	0,5
δ-HCH						
HCH-verbindingen (som)	0,0070	X	0,0070	0,0070	0,0070	0,5
heptachloor	0,0020	X	0,0020	0,0020	0,0020	0,5
heptachloorepoxyde (som)	0,003*	X				
hexachloor-1,2-dioxin	0,40	X	0,40	0,5	0,5	0,5
organochloorhoudende pesticiden						
delen (som bodembodem)						
b. organofosforpesticiden	0,0075*		0,0075	0,0075	0,0075	0,5
carbofenthetin-methyl						
c. organotin bestrijdingsmiddelen	0,15		0,5	2,5*	2,5*	0,5
organotin verbindingen (som)	0,065		0,065	0,065	0,065	0,5
tributyltin (TBT) <sup>2</sup>						
d. chloorfenoxij-zuur herbiciden	0,55*		0,55	0,55	0,55	0,5
MCPA						
e. organische bestrijdingsmiddelen	0,0035*		0,0035	0,035	0,035	0,5
azoxystrobin	0,15*		0,15	0,15	0,15	0,5
carbendazim	0,017*		0,017	0,017	0,017	0,5
carbendazim?	0,20*		0,60	0,60	0,60	0,5
4-Chlooraan thylenolien (som)	0,090*		0,090	0,090	0,090	0,5
riso-chloorhoudende bestrijdingsmiddelen (som)						
7. Overige stoffen						
zestak of						
cyclohexanon	2,0*		100	100	100	0,5
dimethyl tallaat <sup>1)</sup>	0,045*		2,0	2,0	2,0	0,5
diethyl tallaat <sup>1)</sup>	0,045*		9,2	60	60	0,5
diisobutyltalat <sup>1)</sup>	0,045*		5,3	53	53	0,5
di-nonyl tallaat <sup>1)</sup>	0,070*		1,3	17	17	0,5
hexyl benzyldisulfide <sup>1)</sup>	0,070*		5,0	76	76	0,5
J-propyl tallaat <sup>1)</sup>	0,070*		2,6	48	48	0,5
4,4'-ethyldiisobutylal <sup>1)</sup>	0,045*		18	60	60	0,5
anaralle olie 2, 13	190	3000	8,3	500	500	0,5
pyridine	0,15*		0,15	1	1	0,5
uzathydrochloran	0,45		0,45	2	2	0,5
uzathydrochloran	1,5*		1,5	8,6	8,6	0,5
tribrommethaan (n-nonaal)	0,20*		0,20	0,20	0,20	0,5
ethylenglycol	5,0		5,0	5,0	5,0	0,5
d-ethylenglycol	8,0		8,0	8,0	8,0	0,5
azyloltrif	2,5*		2,0	2,0	2,0	0,5
formaldehyde	2,5*		2,5	2,5	2,5	0,5
isopropanol (2-propanol)	0,75		0,75	0,75	0,75	0,5
methanol	3,0		3,0	3,0	3,0	0,5
butanol (1-butanol)	2,0*		2,0	2,0	2,0	0,5
butylacetaat	2,0*		2,0	2,0	2,0	0,5
ethylacetaat	2,0*		2,0	2,0	2,0	0,5
methyl-tert-butyl ether (MTBE)	0,20*		0,20	0,20	0,20	0,5
methylethylbenzen	2,0*		2,0	2,0	2,0	0,5

Uit: Staatscourant 20 december 2007, nr. 247 / pag. 67

Verklaring symbolen in tabel 1:  
 1 Voor de definitie van somparameters wordt verwezen naar bijlage N van deze regeling. De definitie van sommige som-

parameters is verschillend voor de landbodem en de waterbodem. Achter de somparameter wordt vermeld welke van de twee definities gehanteerd moet worden.

1 De mPAF wordt berekend voor de met x aangegeven stoffen. Indien geen waarde wordt ingevuld (bijvoorbeeld omdat de stof niet gemeten wordt) wordt gerekend met 0,7 \* bepalingsg-

roens (intralaboratorium reproduceerbaarheid). De baggerspecie voldoet aan de maximale waarde voor verspreiden van baggerspecie op het aangrenzende perceel indien:  
 1 de gehalten van de gemeten stoffen lager zijn dan de interventiewaarde bodem, niet zijnde de bodem onder oppervlaktewater, en  
 2 voor organische stoffen: mPAF < 20%, en  
 3 voor metalen: mPAF < 50%, waar- bij voor cadmium een maximum gehalte geldt.

Voor gemeten stoffen die geen deel uitmaken van de mPAF-berekening geldt de achtergrondwaarde (m.u.v. somparameters waarbij de individuele mPAF-berekening). Barium, kobalt, molybdeen en minerale olie maken geen deel uit van de mPAF-berekening. In plaats van de achtergrondwaarde geldt voor deze vier stoffen de waarde, die vermeld is in de kolom 'Maximale waarde verspreiden van baggerspecie over aangrenzend perceel'. Voor de gemeten stoffen, die geen onderdeel uitmaken van de mPAF-berekening, worden de toelatingsniveaus van de Achtergrond- waarden toegepast.

3 Voor het toepassen van zeezand geldt de norm 200 mg/kg ds. Bij het toepassen van zeezand op plaatsen waar een direct contact is of mogelijk is met brak oppervlaktewater of zeeewater met een zoutgehalte van meer dan 4000 mg/l, geldt voor chloride een maximale waarde.

4 Bij gehalten die de Achtergrondwaarde overschrijden moet rekening worden gehouden met de mogelijke heu-

parameters is verschillend voor de landbodem en de waterbodem. Achter de somparameter wordt vermeld welke van de twee definities gehanteerd moet worden.

1 De mPAF wordt berekend voor de met x aangegeven stoffen. Indien geen waarde wordt ingevuld (bijvoorbeeld omdat de stof niet gemeten wordt) wordt gerekend met 0,7 \* bepalingsg-

roens (intralaboratorium reproduceerbaarheid). De baggerspecie voldoet aan de maximale waarde voor verspreiden van baggerspecie op het aangrenzende perceel indien:  
 1 de gehalten van de gemeten stoffen lager zijn dan de interventiewaarde bodem, niet zijnde de bodem onder oppervlaktewater, en  
 2 voor organische stoffen: mPAF < 20%, en  
 3 voor metalen: mPAF < 50%, waar- bij voor cadmium een maximum gehalte geldt.

Voor gemeten stoffen die geen deel uitmaken van de mPAF-berekening geldt de achtergrondwaarde (m.u.v. somparameters waarbij de individuele mPAF-berekening). Barium, kobalt, molybdeen en minerale olie maken geen deel uit van de mPAF-berekening. In plaats van de achtergrondwaarde geldt voor deze vier stoffen de waarde, die vermeld is in de kolom 'Maximale waarde verspreiden van baggerspecie over aangrenzend perceel'. Voor de gemeten stoffen, die geen onderdeel uitmaken van de mPAF-berekening, worden de toelatingsniveaus van de Achtergrond- waarden toegepast.

3 Voor het toepassen van zeezand geldt de norm 200 mg/kg ds. Bij het toepassen van zeezand op plaatsen waar een direct contact is of mogelijk is met brak oppervlaktewater of zeeewater met een zoutgehalte van meer dan 4000 mg/l, geldt voor chloride een maximale waarde.

4 Bij gehalten die de Achtergrondwaarde overschrijden moet rekening worden gehouden met de mogelijke heu-

parameters is verschillend voor de landbodem en de waterbodem. Achter de somparameter wordt vermeld welke van de twee definities gehanteerd moet worden.

1 De mPAF wordt berekend voor de met x aangegeven stoffen. Indien geen waarde wordt ingevuld (bijvoorbeeld omdat de stof niet gemeten wordt) wordt gerekend met 0,7 \* bepalingsg-

roens (intralaboratorium reproduceerbaarheid). De baggerspecie voldoet aan de maximale waarde voor verspreiden van baggerspecie op het aangrenzende perceel indien:  
 1 de gehalten van de gemeten stoffen lager zijn dan de interventiewaarde bodem, niet zijnde de bodem onder oppervlaktewater, en  
 2 voor organische stoffen: mPAF < 20%, en  
 3 voor metalen: mPAF < 50%, waar- bij voor cadmium een maximum gehalte geldt.

Voor gemeten stoffen die geen deel uitmaken van de mPAF-berekening geldt de achtergrondwaarde (m.u.v. somparameters waarbij de individuele mPAF-berekening). Barium, kobalt, molybdeen en minerale olie maken geen deel uit van de mPAF-berekening. In plaats van de achtergrondwaarde geldt voor deze vier stoffen de waarde, die vermeld is in de kolom 'Maximale waarde verspreiden van baggerspecie over aangrenzend perceel'. Voor de gemeten stoffen, die geen onderdeel uitmaken van de mPAF-berekening, worden de toelatingsniveaus van de Achtergrond- waarden toegepast.

3 Voor het toepassen van zeezand geldt de norm 200 mg/kg ds. Bij het toepassen van zeezand op plaatsen waar een direct contact is of mogelijk is met brak oppervlaktewater of zeeewater met een zoutgehalte van meer dan 4000 mg/l, geldt voor chloride een maximale waarde.

4 Bij gehalten die de Achtergrondwaarde overschrijden moet rekening worden gehouden met de mogelijke heu-

parameters is verschillend voor de landbodem en de waterbodem. Achter de somparameter wordt vermeld welke van de twee definities gehanteerd moet worden.

1 De mPAF wordt berekend voor de met x aangegeven stoffen. Indien geen waarde wordt ingevuld (bijvoorbeeld omdat de stof niet gemeten wordt) wordt gerekend met 0,7 \* bepalingsg-

roens (intralaboratorium reproduceerbaarheid). De baggerspecie voldoet aan de maximale waarde voor verspreiden van baggerspecie op het aangrenzende perceel indien:  
 1 de gehalten van de gemeten stoffen lager zijn dan de interventiewaarde bodem, niet zijnde de bodem onder oppervlaktewater, en  
 2 voor organische stoffen: mPAF < 20%, en  
 3 voor metalen: mPAF < 50%, waar- bij voor cadmium een maximum gehalte geldt.

Voor gemeten stoffen die geen deel uitmaken van de mPAF-berekening geldt de achtergrondwaarde (m.u.v. somparameters waarbij de individuele mPAF-berekening). Barium, kobalt, molybdeen en minerale olie maken geen deel uit van de mPAF-berekening. In plaats van de achtergrondwaarde geldt voor deze vier stoffen de waarde, die vermeld is in de kolom 'Maximale waarde verspreiden van baggerspecie over aangrenzend perceel'. Voor de gemeten stoffen, die geen onderdeel uitmaken van de mPAF-berekening, worden de toelatingsniveaus van de Achtergrond- waarden toegepast.

3 Voor het toepassen van zeezand geldt de norm 200 mg/kg ds. Bij het toepassen van zeezand op plaatsen waar een direct contact is of mogelijk is met brak oppervlaktewater of zeeewater met een zoutgehalte van meer dan 4000 mg/l, geldt voor chloride een maximale waarde.

4 Bij gehalten die de Achtergrondwaarde overschrijden moet rekening worden gehouden met de mogelijke heu-

parameters is verschillend voor de landbodem en de waterbodem. Achter de somparameter wordt vermeld welke van de twee definities gehanteerd moet worden.

1 De mPAF wordt berekend voor de met x aangegeven stoffen. Indien geen waarde wordt ingevuld (bijvoorbeeld omdat de stof niet gemeten wordt) wordt gerekend met 0,7 \* bepalingsg-

roens (intralaboratorium reproduceerbaarheid). De baggerspecie voldoet aan de maximale waarde voor verspreiden van baggerspecie op het aangrenzende perceel indien:  
 1 de gehalten van de gemeten stoffen lager zijn dan de interventiewaarde bodem, niet zijnde de bodem onder oppervlaktewater, en  
 2 voor organische stoffen: mPAF < 20%, en  
 3 voor metalen: mPAF < 50%, waar- bij voor cadmium een maximum gehalte geldt.

Voor gemeten stoffen die geen deel uitmaken van de mPAF-berekening geldt de achtergrondwaarde (m.u.v. somparameters waarbij de individuele mPAF-berekening). Barium, kobalt, molybdeen en minerale olie maken geen deel uit van de mPAF-berekening. In plaats van de achtergrondwaarde geldt voor deze vier stoffen de waarde, die vermeld is in de kolom 'Maximale waarde verspreiden van baggerspecie over aangrenzend perceel'. Voor de gemeten stoffen, die geen onderdeel uitmaken van de mPAF-berekening, worden de toelatingsniveaus van de Achtergrond- waarden toegepast.

3 Voor het toepassen van zeezand geldt de norm 200 mg/kg ds. Bij het toepassen van zeezand op plaatsen waar een direct contact is of mogelijk is met brak oppervlaktewater of zeeewater met een zoutgehalte van meer dan 4000 mg/l, geldt voor chloride een maximale waarde.

4 Bij gehalten die de Achtergrondwaarde overschrijden moet rekening worden gehouden met de mogelijke heu-

parameters is verschillend voor de landbodem en de waterbodem. Achter de somparameter wordt vermeld welke van de twee definities gehanteerd moet worden.

1 De mPAF wordt berekend voor de met x aangegeven stoffen. Indien geen waarde wordt ingevuld (bijvoorbeeld omdat de stof niet gemeten wordt) wordt gerekend met 0,7 \* bepalingsg-

roens (intralaboratorium reproduceerbaarheid). De baggerspecie voldoet aan de maximale waarde voor verspreiden van baggerspecie op het aangrenzende perceel indien:  
 1 de gehalten van de gemeten stoffen lager zijn dan de interventiewaarde bodem, niet zijnde de bodem onder oppervlaktewater, en  
 2 voor organische stoffen: mPAF < 20%, en  
 3 voor metalen: mPAF < 50%, waar- bij voor cadmium een maximum gehalte geldt.

Voor gemeten stoffen die geen deel uitmaken van de mPAF-berekening geldt de achtergrondwaarde (m.u.v. somparameters waarbij de individuele mPAF-berekening). Barium, kobalt, molybdeen en minerale olie maken geen deel uit van de mPAF-berekening. In plaats van de achtergrondwaarde geldt voor deze vier stoffen de waarde, die vermeld is in de kolom 'Maximale waarde verspreiden van baggerspecie over aangrenzend perceel'. Voor de gemeten stoffen, die geen onderdeel uitmaken van de mPAF-berekening, worden de toelatingsniveaus van de Achtergrond- waarden toegepast.

3 Voor het toepassen van zeezand geldt de norm 200 mg/kg ds. Bij het toepassen van zeezand op plaatsen waar een direct contact is of mogelijk is met brak oppervlaktewater of zeeewater met een zoutgehalte van meer dan 4000 mg/l, geldt voor chloride een maximale waarde.

4 Bij gehalten die de Achtergrondwaarde overschrijden moet rekening worden gehouden met de mogelijke heu-

parameters is verschillend voor de landbodem en de waterbodem. Achter de somparameter wordt vermeld welke van de twee definities gehanteerd moet worden.

1 De mPAF wordt berekend voor de met x aangegeven stoffen. Indien geen waarde wordt ingevuld (bijvoorbeeld omdat de stof niet gemeten wordt) wordt gerekend met 0,7 \* bepalingsg-

roens (intralaboratorium reproduceerbaarheid). De baggerspecie voldoet aan de maximale waarde voor verspreiden van baggerspecie op het aangrenzende perceel indien:  
 1 de gehalten van de gemeten stoffen lager zijn dan de interventiewaarde bodem, niet zijnde de bodem onder oppervlaktewater, en  
 2 voor organische stoffen: mPAF < 20%, en  
 3 voor metalen: mPAF < 50%, waar- bij voor cadmium een maximum gehalte geldt.

Voor gemeten stoffen die geen deel uitmaken van de mPAF-berekening geldt de achtergrondwaarde (m.u.v. somparameters waarbij de individuele mPAF-berekening). Barium, kobalt, molybdeen en minerale olie maken geen deel uit van de mPAF-berekening. In plaats van de achtergrondwaarde geldt voor deze vier stoffen de waarde, die vermeld is in de kolom 'Maximale waarde verspreiden van baggerspecie over aangrenzend perceel'. Voor de gemeten stoffen, die geen onderdeel uitmaken van de mPAF-berekening, worden de toelatingsniveaus van de Achtergrond- waarden toegepast.

3 Voor het toepassen van zeezand geldt de norm 200 mg/kg ds. Bij het toepassen van zeezand op plaatsen waar een direct contact is of mogelijk is met brak oppervlaktewater of zeeewater met een zoutgehalte van meer dan 4000 mg/l, geldt voor chloride een maximale waarde.

4 Bij gehalten die de Achtergrondwaarde overschrijden moet rekening worden gehouden met de mogelijke heu-

parameters is verschillend voor de landbodem en de waterbodem. Achter de somparameter wordt vermeld welke van de twee definities gehanteerd moet worden.

1 De mPAF wordt berekend voor de met x aangegeven stoffen. Indien geen waarde wordt ingevuld (bijvoorbeeld omdat de stof niet gemeten wordt) wordt gerekend met 0,7 \* bepalingsg-

roens (intralaboratorium reproduceerbaarheid). De baggerspecie voldoet aan de maximale waarde voor verspreiden van baggerspecie op het aangrenzende perceel indien:  
 1 de gehalten van de gemeten stoffen lager zijn dan de interventiewaarde bodem, niet zijnde de bodem onder oppervlaktewater, en  
 2 voor organische stoffen: mPAF < 20%, en  
 3 voor metalen: mPAF < 50%, waar- bij voor cadmium een maximum gehalte geldt.

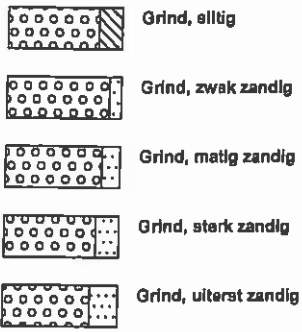
Voor gemeten stoffen die geen deel uitmaken van de mPAF-berekening geldt de achtergrondwaarde (m.u.v. somparameters waarbij de individuele mPAF-berekening). Barium, kobalt, molybdeen en minerale olie maken geen deel uit van de mPAF-berekening. In plaats van de achtergrondwaarde geldt voor deze vier stoffen de waarde, die vermeld is in de kolom 'Maximale waarde verspreiden van baggerspecie over aangrenzend perceel'. Voor de gemeten stoffen, die geen onderdeel uitmaken van de mPAF-berekening, worden de toelatingsniveaus van de Achtergrond- waarden toegepast.

3 Voor het toepassen van zeezand geldt de norm 200 mg/kg ds. Bij het toepassen van zeezand op plaatsen waar een direct contact is of mogelijk is met brak oppervlaktewater of zeeewater met een zoutgehalte van meer dan 4000 mg/l, geldt voor chloride een maximale waarde.

4 Bij gehalten die de Achtergrondwaarde overschrijden moet rekening worden gehouden met de mogelijke heu-

**Legenda (conform NEN 5104)**

**grind**



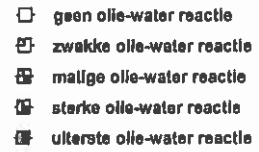
**klei**



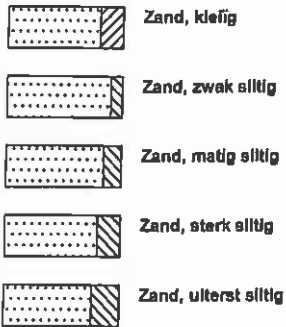
**geur**



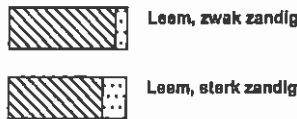
**olie**



**zand**



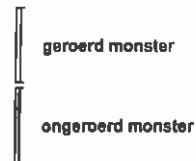
**leem**



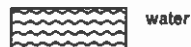
**p.l.d.-waarde**



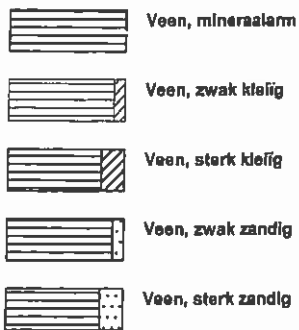
**monsters**



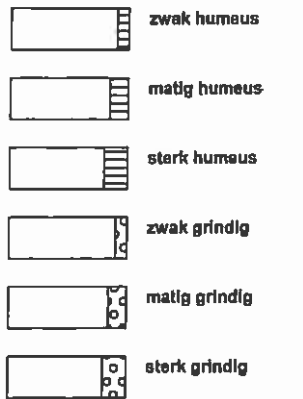
**overig**



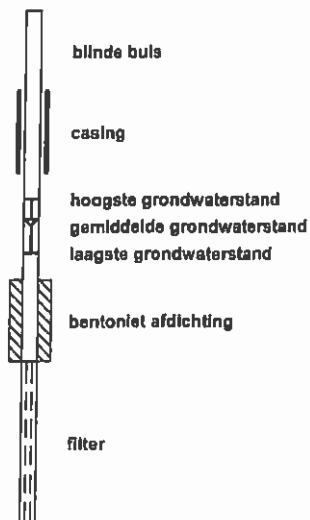
**veen**



**overige toevoegingen**

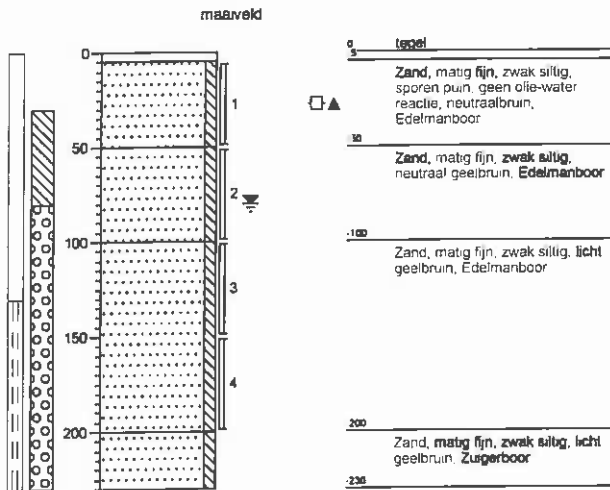


**pellbuis**

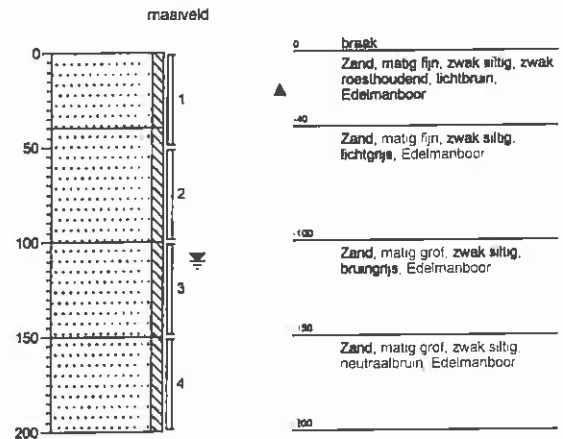


**Boring: 1**

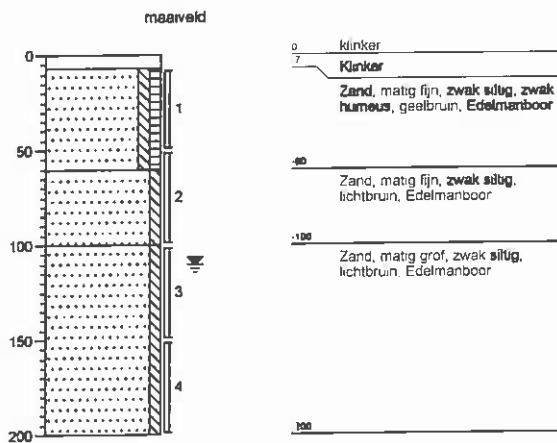
X 216825,041622445  
Y 508905,270423606

**Boring: 2**

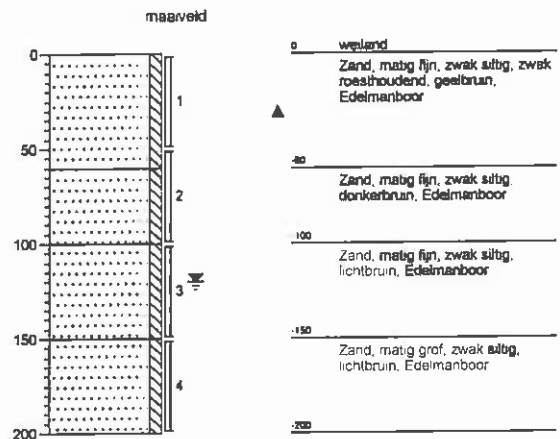
X 216853,790637961  
Y 508924,383736209

**Boring: 3**

X 216778,893551339  
Y 508872,176357948

**Boring: 4**

X 216809,33419169  
Y 508868,294097097



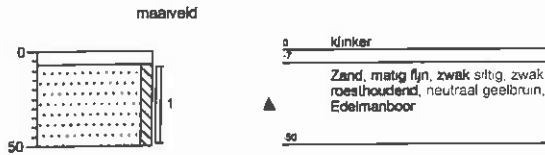
Lokatiennaam: Dommelerdijk 36a

Projectnaam: Dalfsen

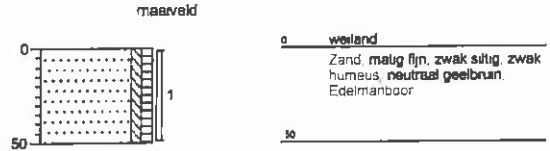
Projectcode: 11206222

**Boring: 5**

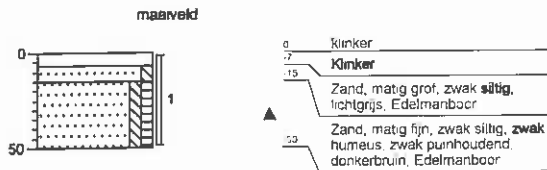
X 216759,52209335  
Y 508895,468323429

**Boring: 6**

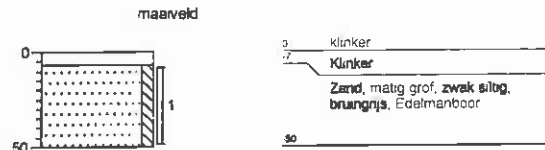
X 216796,623579879  
Y 508866,149428027

**Boring: 7**

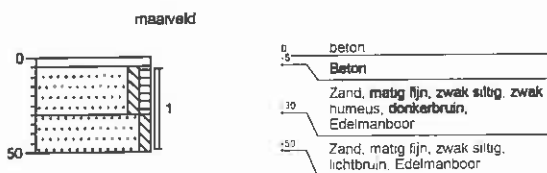
X 216787,726117758  
Y 508878,018585649

**Boring: 8**

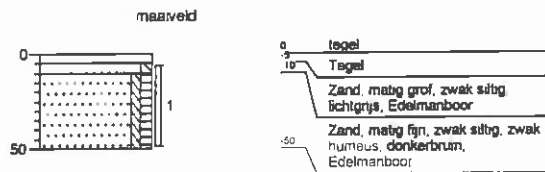
X 216787,84375081  
Y 508925,20319531

**Boring: 9**

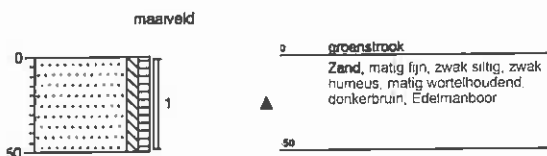
X 216802,591698371  
Y 508906,471239679

**Boring: 10**

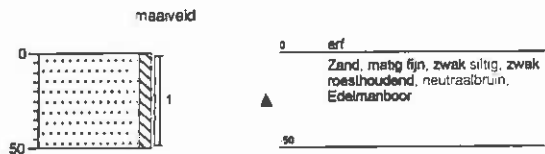
X 216825,906136558  
Y 508877,034500494

**Boring: 11**

X 216847,53088357  
Y 508874,06143494

**Boring: 12**

X 216828,060739836  
Y 508926,674428705



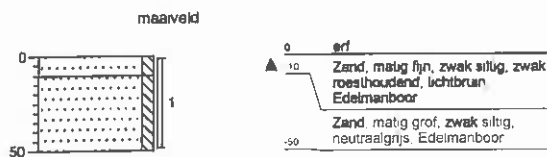
Lokatiennaam: Dommelerdijk 36a

Projectnaam: Dalfsen

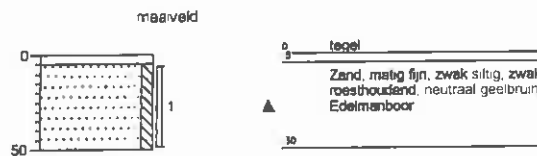
Projectcode: 11206222

**Boring: 13**

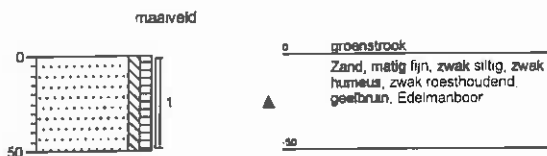
X 216851.229712951  
Y 508907.881854913

**Boring: 14**

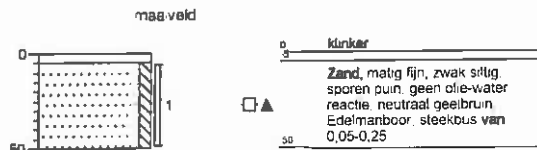
X 216767.95969966  
Y 508860.873464605

**Boring: 15**

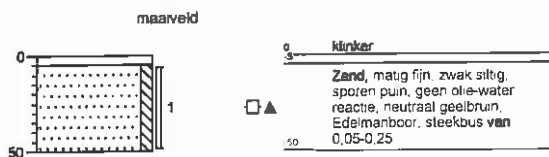
X 216833.547848816  
Y 508856.302742661

**Boring: 16**

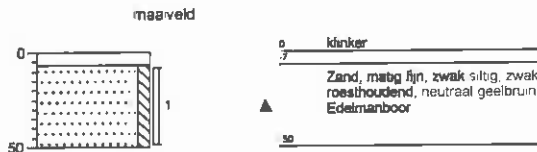
X 216821.406338592  
Y 508906.745442153

**Boring: 17**

X 216816.634805086  
Y 508912.286445124

**Boring: 18**

X 216757.082854766  
Y 508868.377793407



Lokatiennaam: Dommelerdijk 36a

Projectnaam: Dalfsen

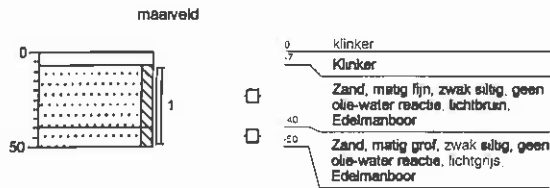
Projectcode: 11206222





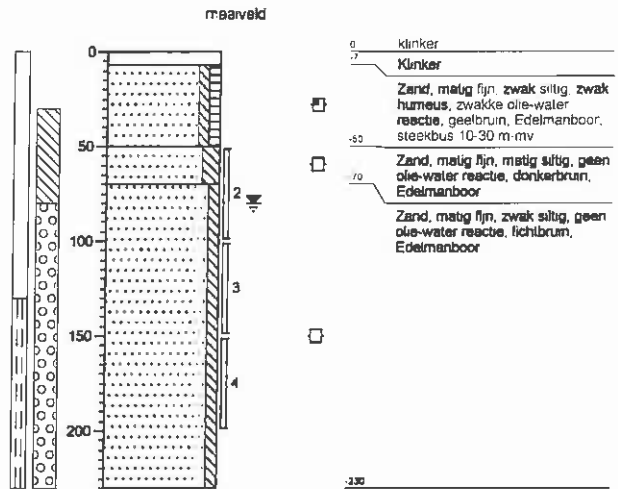
### Boring: 20

X 216762.233465054  
Y 508909.023100483



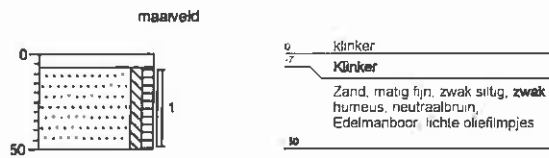
### Boring: 21

X 216762.029966613  
Y 508908.130290356



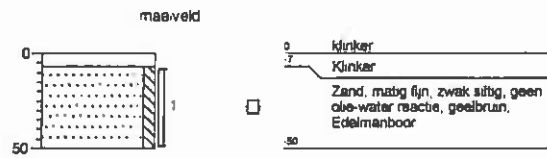
### Boring: 22

X 216763.269787135  
Y 508906.606516021



### Boring: 23

X 216808.345367703  
Y 508892.948916781



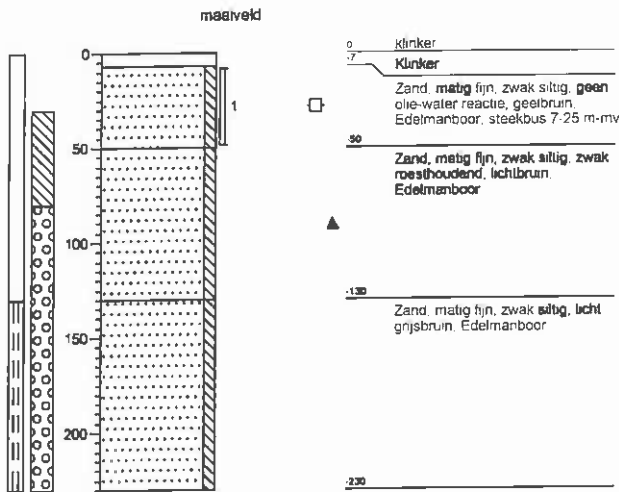
Lokatiennaam: Dommelerdijk 36a

Projectnaam: Dalfsen

Projectcode: 11206222

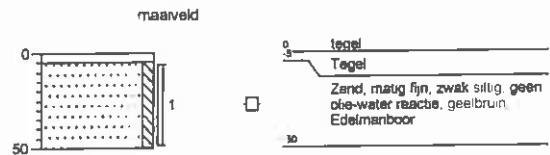
**Boring: 24**

X 216808,306726518  
Y 508895,11840871



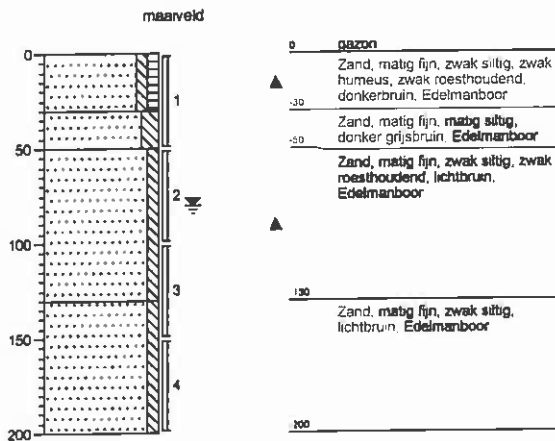
**Boring: 25**

X 216811,634099793  
Y 508893,862061983



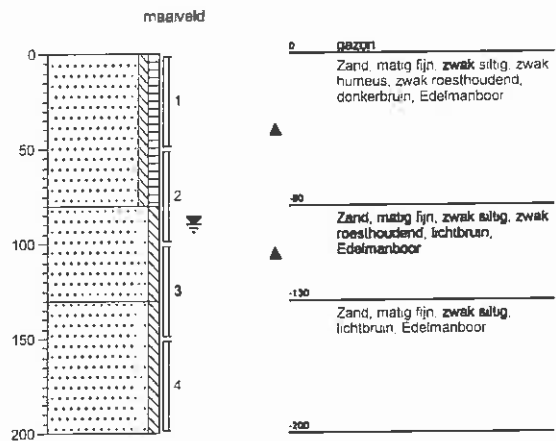
**Boring: 26**

X 216756,565647158  
Y 508875,34488703



**Boring: 27**

X 216767,167319839  
Y 508895,972625358



Lokatiennaam: Dommelerdijk 36a

Projectnaam: Dalfsen

Projectcode: 11206222

## **Bijlage 5 Bodemonderzoek Dommelerdijk/Middeldijk ong.**



**Verkennd bodemonderzoek  
Dommelerdijk - Middeldijk  
Dalflen**

**Opdrachtgever:** Dhr. M. Ogink  
Dommelerdijk 36a  
7722 TG DALFSEN

**Datum onderzoek:** juli 2012

**Datum rapport:** juli 2012

**Projectnummer:** 11206.223

**Samensteller rapport:** Dhr. M.S.H. Niemarkt  
**Monsternemer:** Dhr. S. Put

**Van der Poel Milieu B.V.**  
Postbus 71  
7475 ZH MARKELO  
tel.: 0547 – 261 888  
fax: 0547 – 261 050



## INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk	Omschrijving	blz.
1	INLEIDING	3
	1.1 Algemeen	3
	1.2 Historisch onderzoek	3
	1.3 Regionale bodemopbouw	3
	1.4 Hypothese	4
2	VELDWERKZAAMHEDEN	4
	2.1 Algemeen	4
	2.2 Lokale bodemopbouw	4
	2.3 Zintuiglijke waarnemingen	4
3	ANALYSERESULTATEN EN BESPREKING	4
	3.1 Uitgevoerde analyses	4
	3.2 Toetsingskader	5
	3.3 Analyseresultaten grond	6
	3.4 Analyseresultaten grondwater	6
4	SAMENVATTING EN CONCLUSIES	7
<b>Bijlagen</b>		
	1. Situatieschets	
	2. Analyseresultaten	
	3. Toetsingstabel	
	4. Boorprofielen	



## **1 INLEIDING**

### **1.1 Algemeen**

In opdracht van Dhr. M. Ogink is door Van der Poel Milieu B.V. te Markelo een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie aan de Dommelerdijk - Middeldijk te Dalfsen (kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie W, perceelnummer 176 (ged.)).

Aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen ruimtelijke procedure en de nieuwbouw van een woning met berging op de onderzoekslocatie. Het onderzoek heeft tot doel een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en het grondwater van het onderzoeksterrein.

Tussen van der Poel Milieu B.V. en de opdrachtgever is geen sprake van een relatie die de onafhankelijkheid van Van der Poel Milieu B.V. zou kunnen beïnvloeden. Van der Poel Milieu B.V. is BRL/SIKB 2000 met VKB-protocollen 2001, 2002, 2018 gecertificeerd en erkend. Onderstaande werkzaamheden zijn conform de VKB-protocollen 2001 en 2002 uitgevoerd.

### **1.2 Historisch onderzoek**

De onderzoekslocatie heeft een totale oppervlakte van circa 5.000 m<sup>2</sup>. De locatie bestaat uit bouwland, momenteel gebruikt als maisland. De onderzoekslocatie wordt omringd door bouwland, aan de noordkant van de locatie ligt de Middeldijk en ten oosten ligt de Dommelerdijk. Uit informatie van Bodemloket van de Provincie zijn geen bijzonderheden omtrent onderzoeken in de omgeving naar voren gekomen. Na onderzoek via de site [www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl) blijkt uit oude topografiekaarten dat het perceel nog nooit bebouwd is geweest. Ook bij de eigenaren zijn geen bijzonderheden bekend omtrent de onderzoekslocatie. Voor zover bekend zijn er op de locatie geen stoffen opgeslagen (geweest) en/of activiteiten ontplooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

### **1.3 Regionale bodemopbouw**

Voor zover bekend is de locatie in het verleden niet opgehoogd en/of bouwrijp gemaakt. De achtergrondwaarde van de bodem op locatie is schoon volgens de verouderde bodemkwaliteitskaart (waarschijnlijk klasse AW2000 volgens het Besluit Bodemkwaliteit, maar de nieuwe bodemkwaliteitskaart is echter nog niet vastgesteld).

Volgens de Dienst Grondwaterverkenning van het TNO is de regionale bodem tot 10 meter onder maaiveld opgebouwd uit een slecht doorlatende deklaag die bestaat uit afwisselingen van zand, klei en veenafzettingen. De deklaag heeft in de omgeving van de onderzoekslocatie een geringe dikte en is plaatselijk afwezig. Direct onder de deklaag begint het Eerste Watervoerend Pakket. Dit pakket heeft een dikte van circa 65 meter en bestaat uit zandige afzettingen.

De freatische grondwaterstand bevindt zich naar verwachting op ca. 1,0 à 1,5 m-mv. De regionale grondwaterstromingsrichting (freatisch/le WVP) is westelijk gericht. De lokale grondwaterstromingsrichting kan plaatselijk worden beïnvloed door sloten, beken, rivieren, rioleringen, onttrekkingen e.d..



## 1.4 Hypothese

De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN-5740. Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd.

## 2 VELDWERKZAAMHEDEN

### 2.1 Algemeen

Het veldwerk is op 2 juli 2012 uitgevoerd en heeft bestaan uit de volgende werkzaamheden:

- het verrichten van 11 boringen tot 0,5 m –mv (nrs. 5 t/m 15);
- het verrichten van 3 boringen tot 2,0 m–mv (nrs. 2, 3 en 4);
- het verrichten van 1 boring met peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek (nr.1).

Het grondwater is bemonsterd op 10 juli 2012. Tijdens de grondwaterbemonstering zijn de waarden voor de pH (zuurgraad) en EC (elektrische geleiding) bepaald.

In bijlage 1 is een situatieschets van het terrein opgenomen met de ligging van de monsterpunten.

### 2.2 Lokale bodemopbouw

De bodem van de onderzochte locatie is tot 2,2 m-mv opgebouwd uit matig fijn tot matig grof zand. De bovenlaag (0–0,5 m–mv) is zwak tot matig humeus. De grond is zwak tot matig roesthoudend vanaf 0,3 tot maximaal ca 1,5 m-mv. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 0,7 m-mv.

### 2.3 Zintuiglijke waarnemingen

Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.

## 3 ANALYSERESULTATEN EN BESPREKING

### 3.1. Uitgevoerde analyses

Van het opgeboorde materiaal zijn de volgende mengmonsters samengesteld:

- monsterpunten 1, 2, 5, 6, 10, 11, 12, 15 (0-0,5 m–mv);
- monsterpunten 3, 4, 7, 8, 9, 13, 14 (0-0,5 m–mv);
- monsterpunten 1, 2, 3, 4 (0,5-1,5 m–mv).

De grondmengmonsters zijn geanalyseerd op het standaardpakket grond. Het grondwatermonster





uit de peilbuis is geanalyseerd op het standaardpakket grondwater. De samenstelling van de analysepakketten is weergegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Samenstelling analysepakketten

Parameters	grond	grondwater
Metalen: barium, cadmium, cobalt, koper, kwik, nikkel, lood, zink, molybdeen	x	x
Minerale olie (GC)	x	x
Polychloorbifenylen (PCB)	x	
Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK-10)	x	
Lutum (fractie < 2 µm) + organisch stofgehalte	x	
Vluchtige aromatische koolwaterstoffen (benzeen, toluen, ethylbenzeen, xylene), styreen en naftaleen		x
Vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (dichloormethaan, trichloormethaan, tetrachloormethaan, trichlooretheen, tetrachlooretheen, 1,1-dichloorethaan, 1,2-dichloorethaan, 1,1,1-trichloorethaan, 1,1,2-trichloorethaan, cis en trans 1,2-dichloorethenen, 1,1-dichlooretheen, 1,2-dichloorethenen, vinylchloride, dichloorpropanen, triboommethaan)		x

### 3.2 Toetsingskader

De analyseresultaten zijn opgenomen in bijlage 2. Voor grond zijn de gemeten gehalten getoetst aan de achtergrondwaarden (AW) zoals opgenomen in de Regeling bodemkwaliteit en de interventiewaarden (I) uit de Circulaire bodemsanering 2009 (zie bijlage 3). De gemeten grondwaterconcentraties zijn getoetst aan de streef- en interventiewaarden uit de Circulaire bodemsanering 2009. De interventiewaarden (I) geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier en plant ernstig zijn of dreigen te worden verminderd. De streefwaarden (S) en achtergrondwaarden geven het niveau aan waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit.

Om te beoordelen of er een nader bodemonderzoek noodzakelijk is moet bepaald worden of de tussenwaarde wordt overschreden. De tussenwaarde voor grond is het gemiddelde van de achtergrondwaarde (AW) en de interventiewaarde. De tussenwaarde voor grondwater is het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde.

De achtergrond- en interventiewaarden voor grond zijn gerelateerd aan het organisch stofgehalte (humus) en de lutumfractie van de bodem. In de tabellen 3.2 (grond) en 3.3 (grondwater) zijn de analyseresultaten geïnterpreteerd aan de berekende toetsingswaarden.

Bij de interpretatie van de resultaten is de volgende terminologie gehanteerd:

- kleiner of gelijk aan achtergrondwaarde/streefwaarde : -
- tussen achtergrondwaarde/streefwaarde en tussenwaarde : \*
- tussen tussen- en interventiewaarde : \*\*
- groter dan interventiewaarde : \*\*\*
- verhoogde rapportagegrens (meetwaarde is vermenigvuldigd met 0.7 factor) :(v)
- De niet verhoogde rapportagegrens is hoger dan de streefwaarde/achtergrondwaarde :(-)

De normen voor sommige parameters zijn lager dan de vereiste rapportagegrens in het laboratorium. Bij de berekening van een somparameter moeten de gehalten van de afzonderlijke rapportagegrenzen vermenigvuldigd worden met de factor 0,7. De zo verkregen waarde wordt getoetst aan de van toepassing zijnde normen. Indien alle individuele waarden "< dan de vereiste rapportagegrens zijn aangetoond" mag ervan uit gegaan worden dat de kwaliteit van de grond of het grondwater voldoet aan de van toepassing zijnde normen. Vanwege de storende aard van sommige monsters kunnen voor bepaalde individuele parameters verhoogde rapportagegrenzen gehanteerd. Indien de verhoogde rapportagegrens vermenigvuldigd met de factor 0,7 boven de

norm uitkomt moet formeel worden gesproken van een overschrijding van de betreffende norm.

### 3.3 Analyseresultaten grond

Tabel 3.2 Interpretatie analyseresultaten grond (mg/kg ds)

Monsterpunten	1,2,5,6, +/- 10,11,12,15	3,4,7,8, +/- 9,13,14	1,2,3,4 +/- 0-0.5	Aw	T	I
Diepte (m-mv)	0-0.5	0-0.5	0.5-1.5			
Mvb. SIKB AS3000	+	+	+			
Droge stof (% m/m)	83.1	82.1	83.6			
Organische stof (% d.s.)	4.4	4.0	<1.0			
Lutum (% d.s.)	3.3	4.3	2.4			
<b>Metalen</b>						
Barium	20	18	12			249
Cadmium	<0.30	<0.30	<0.30	0.35	4.0	7.6
Kobalt	<3.0	<3.0	<3.0	4.5	30	56
Koper	7.0	5.7	<5.0	20	56	93
Kwik	<0.10	<0.10	<0.10	0.11	13	25
Lood	13	12	<10	32	186	339
Molybdeen	<1.5	<1.5	<1.5	1.5	96	190
Nikkel	<5.0	<5.0	<5.0	12	24	35
Zink	22	19	<10	60	185	310
<b>Minerale olie</b>						
Minerale olie C10 - C40	<38	<38	<38	38	519	1000
<b>Polychloorbifenylen</b>						
PCB (som 7)	0.0049	0.0049	0.0049 (-)	0.0040	0.10	0.20
<b>PAK</b>						
Totaal PAK 10 VROM	0.39	0.35	0.35	1.5	21	40

Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de boven- als de ondergrond geen van de onderzochte componenten is gemeten in een gehalte dat de desbetreffende achtergrondwaarde en/of rapportagegrens overschrijdt.

### 3.4 Analyseresultaten grondwater

Tabel 3.3 Interpretatie analyseresultaten grondwater (µg/l)

Peilbuis	1	S	T	I
Filterdiepte (m-mv)	1,2-2,2 +/-			
<b>Metalen</b>				
Barium	200 *	50	337.5	625
Cadmium	<0.3	0.4	3.2	6
Kobalt	<2.0	20	60	100
Koper	<5.0	15	45	75
Kwik	<0.05	0.05	0.175	0.3
Lood	<5.0	15	45	75
Molybdeen	<5.0	5	152.5	300
Nikkel	<5.0	15	45	75
Zink	33	65	432.5	800
<b>Vluchtige aromatische koolwaterstoffen</b>				
Benzeen	<0.20	0.2	15.1	30
Tolueen	<0.20	7	503.5	1000
Ethylbenzeen	<0.20	4	77	150
Xyleen (som meta + para)	<0.10			
2-Xyleen (ortho-Xyleen)	<0.10			
Xylenen (som)	0.14	0.2	35.1	70
Styreen (Vinylbenzeen)	<0.20	6	153	300
Naftaleen	<0.05 (-)	0.01	35	70
<b>Minerale olie</b>				
Minerale olie C10 - C40	<50	50	325	600
<b>Vluchtige organische halogeen verbindingen</b>				
Dichloormethaan	<0.20 (-)	0.01	500	1000

Peilbuis	1	S	T	I	
Filterdiepte (m-mv)	1,2-2,2	*/-			
1,1-Dichloorethaan	<0.50	-	7	453.5	900
1,2-Dichloorethaan	<0.10	-	7	203.5	400
1,1-Dichlooretheen	<0.10	(-)	0.01	5	10
Trans-1,2-Dichlooretheen	<0.10				
Cis-1,2-Dichlooretheen	<0.10				
1,1-Dichloorpropan	<0.10				
1,2-Dichloorpropan	<0.10				
1,3-Dichloorpropan	<0.10				
Trichloormethaan (Chloroform)	<0.10	-	6	203	400
Tetrachloormethaan (Tetra)	<0.10	(-)	0.01	5	10
1,1,1-Trichloorethaan	<0.10	(-)	0.01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	<0.10	(-)	0.01	65	130
Trichlooretheen (Tri)	<0.10	-	24	262	500
Tetrachlooretheen (Per)	<0.10	(-)	0.01	20	40
Vinylchloride	<0.10	(-)	0.01	2.5	5
Tribroommethaan (Bromoform)	<0.50	-			630
Dichl.ethenen (som cis+trans)	0.14	(-)	0.01	10	20
Dichloorethenen (som)	0.21				
Dichloorpropanen (som)	0.21	-	0.8	40.4	80
pH	7,81				
Ec	410				

Uit de analyseresultaten blijkt dat in het grondwater barium in een concentratie boven de desbetreffende streefwaarde is gemeten. Verder is geen van de onderzochte componenten gemeten in een concentratie boven de streefwaarde en/of de rapportagegrens. De gemeten waarden voor de pH en de EC kunnen als normaal worden beschouwd.

De gemeten overschrijding is dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.


#### 4 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

In opdracht van Dhr. M. Ogink is door Van der Poel Milieu B.V. te Markelo een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie aan de Dommelerdijk - Middeldijk te Dalfsen (kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie W, perceelnummer 176 (ged.)).

Aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen ruimtelijke procedure en de nieuwbouw van een woning met berging op de onderzoekslocatie. Het onderzoek heeft tot doel een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en het grondwater van het onderzoeksterrein.

De onderzoekslocatie heeft een totale oppervlakte van circa 5.000 m<sup>2</sup>. De locatie bestaat uit bouwland, momenteel gebruikt als maisland. De onderzoekslocatie wordt omringd door bouwland, aan de noordkant van de locatie ligt de Middeldijk en ten oosten ligt de Dommelerdijk. Voor zover bekend zijn er op de locatie geen stoffen opgeslagen (geweest) en/of activiteiten ontplooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN-5740. Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd.

Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen:

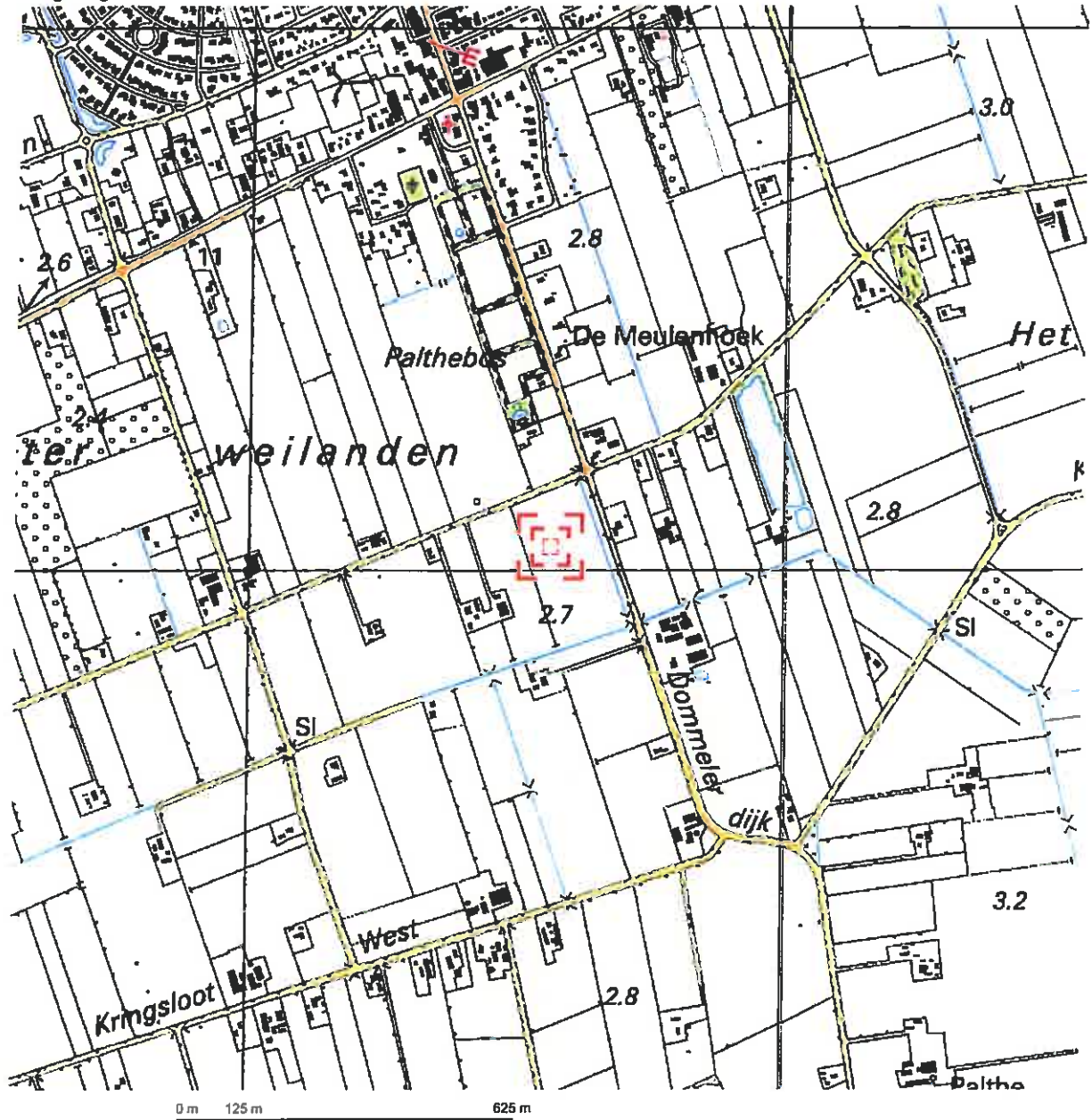
- 
- De bodem van de onderzochte locatie is tot 2,2 m-mv opgebouwd uit matig fijn tot matig grof zand. De bovenlaag (0-0,5 m-mv) is zwak tot matig humeus. De grond is zwak tot matig roesthoudend vanaf 0,3 tot maximaal ca 1,5 m-mv. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 0,7 m-mv.
  - Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.
  - In zowel de boven- als de ondergrond is geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte dat de desbetreffende achtergrondwaarde en/of rapportagegrens overschrijdt.
  - In het grondwater is barium in een concentratie boven de desbetreffende streefwaarde gemeten. Verder is geen van de onderzochte componenten gemeten in een concentratie boven de streefwaarde en/of de rapportagegrens. De gemeten waarden voor de pH en de EC kunnen als normaal worden beschouwd.

De gemeten overschrijding door barium in het grondwater is dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Milieuhygiënisch zijn er naar onze mening geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke procedure en de nieuwbouw van een woning met berging op de locatie.

Van der Poel Milieu B.V.

  
P. van der Poel



Deze kaart is noordgericht.

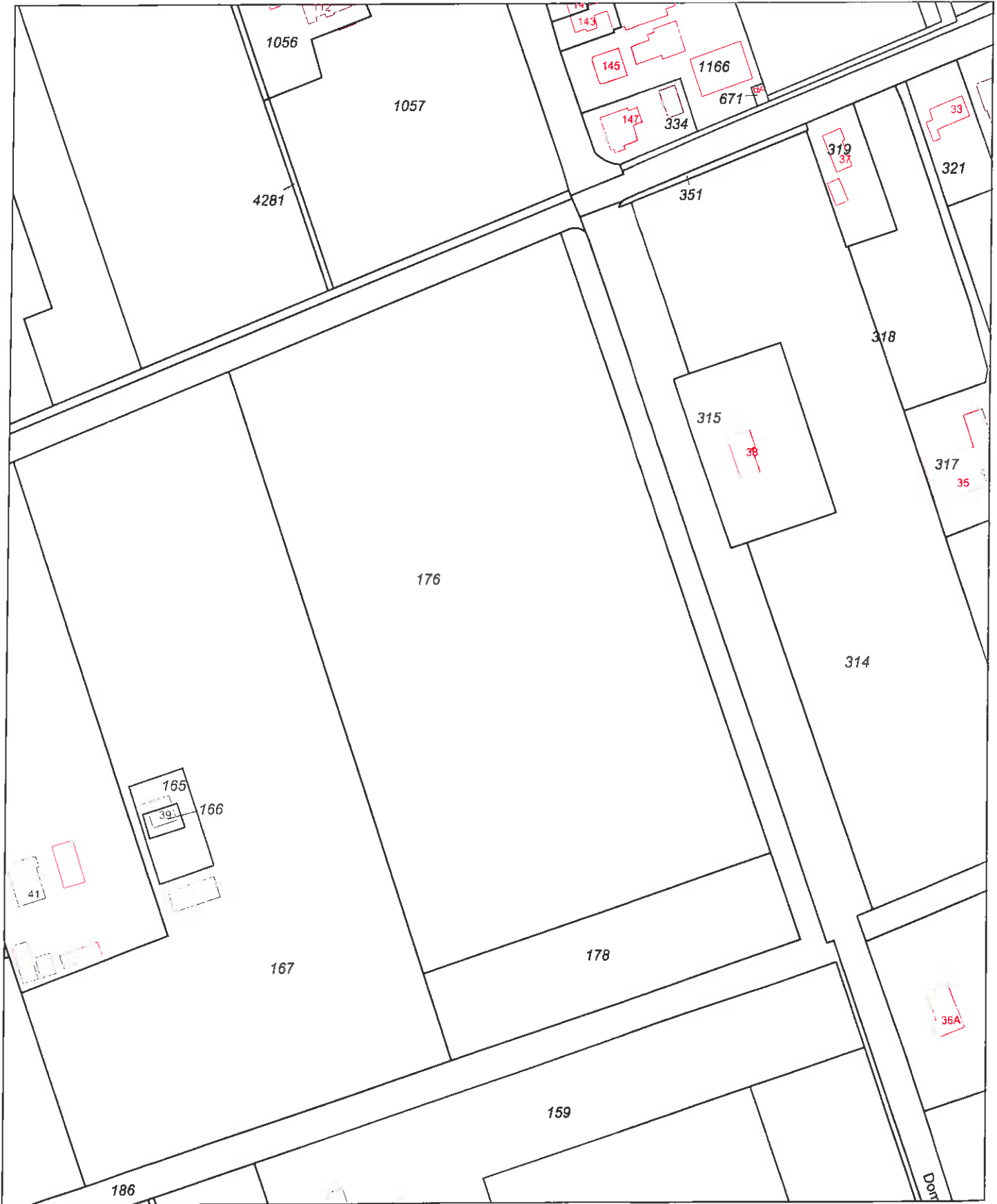
Schaal 1: 12500


Hier bevindt zich Kadastraal object DALFSEN W 176  
Dommelerdijk, NIEUWLEUSEN

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






<p><b>bebouwd gebied</b></p> <p>a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas</p> <p><b>wegen</b></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 slachte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelgebied</p> <p>fietspad pad, voetpad weg in aanbouw weg in ontwerp</p> <p>viaduct tunnel  vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p><b>spoorwegen</b></p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: dieselpoort spoorweg: viaspoort</p> <p>a station b lesperron tram</p> <p>a metro bovengronds b metrostation</p> <p><b>hydrografie</b></p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b brug c vorder d looddam</p> <p>a grachtduiker b sluis c duiker d sluis</p> <p><b>bodemgebruik</b></p> <p>a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitwekerij e boomwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j grens k heide l zand m draa en riet n heg en houtwal</p>	<p><b>overige symbolen</b></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 wegwijs</p> <p>a kapel b kruis c vlampijp d telescoop</p> <p>a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine</p> <p>a oliepompijnstalling b aanmest c zendmast</p> <p>a huisbed b monument c poldergeniaal</p> <p>a begraafplaats b boom c paal d opslagtank</p> <p>a kampvoertrein b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>— schietbaan — afwatering — hoogspanningsleiding met mast — muur — geluidswering</p>
---	---	--



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	DALFSEN	
25	Huisnummer	Sectie	W	
—	Kadastrale grens	Perceel	176	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			
<p>Voor een eensluitend uittreksel Apeldoorn, 29 juni 2012          De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.          De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht</p>				

# Legenda

-  fotorichting + fotonr.
-  globale ligging onderzoekslocatie
-  nulpunt



Van der Poel Milieu B.V.  
Adviesbureau bodem en milieu

Project:  
Dommelerdijk/Middeldijk  
Dalfsen

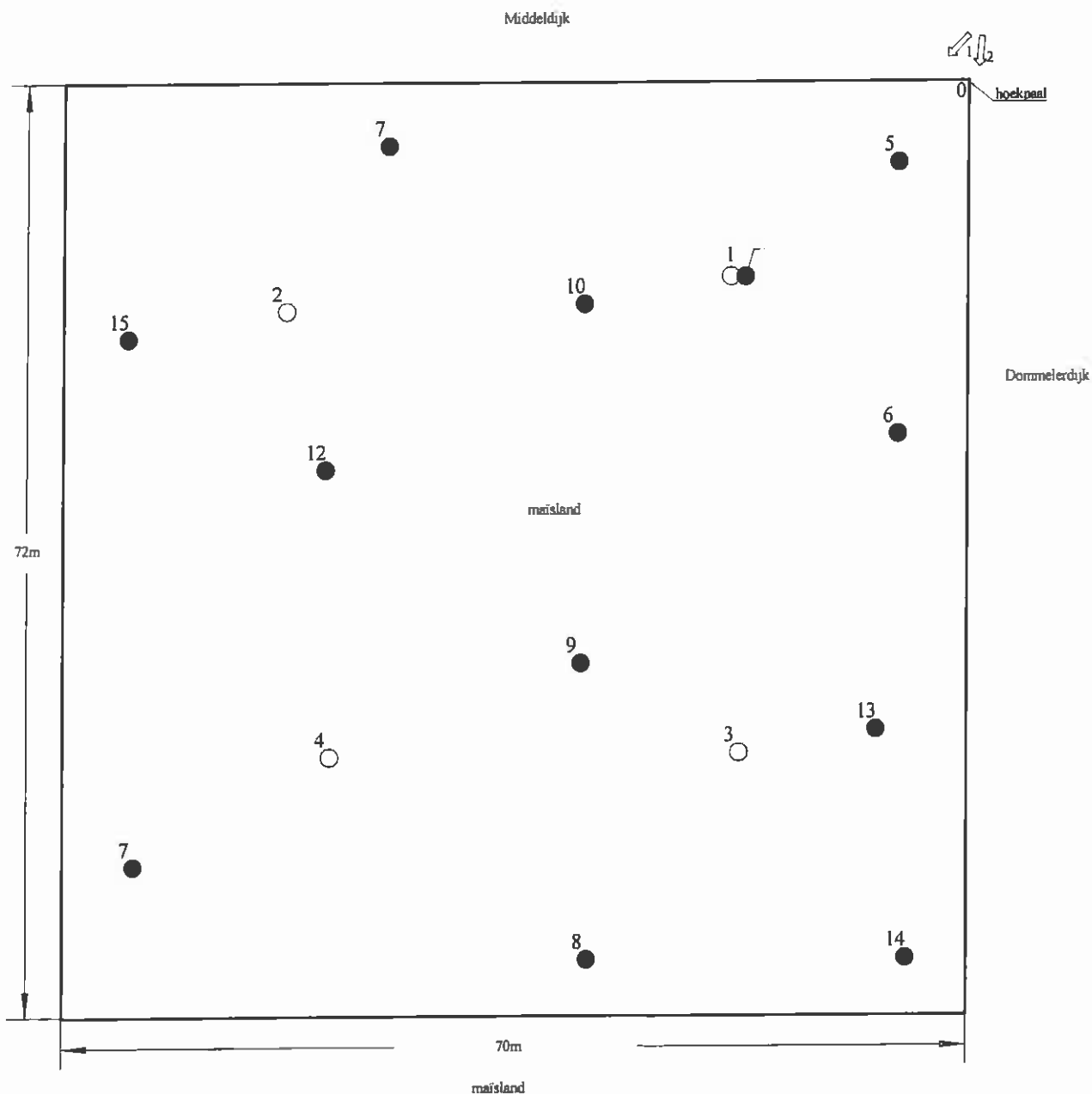
Projectnr.: 11206.223

Schaal: 1 : 200



# Legenda

- boring tot 0,5 m -mv
- boring tot 2,0 m -mv
- peilbuis
- ↗ fotorichting + fotonr.
- onderzoekslocatie
- 0 nulpunt



Van der Poel Milieu B.V.  
Adviesbureau bodem en milieu

Project:  
Dommelerdijk/Middeldijk  
Dalfsen

Projectnr.: 11206.223

Schaal: 1 : 500

*locatie perceel 176*

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: KW 109282



0 m 20 m 100 m

Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	DALFSEN
25	Hulsnummer	Secdie	W
—	Kadastrale grens	Perceel	176
—	Bebouwing		
—	Overte topografie		

Voor een eensluidend uittreksel ZWOLLE, 12 augustus 2009  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

## lokatie 2

kadastrale gemeente: Dalfsen  
sectie: W  
perceelnummer: 176

Dommelderdijk

176

315

314

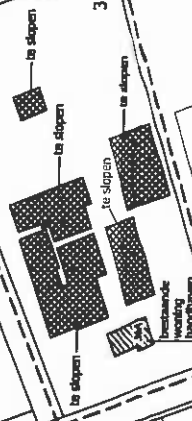
35

## lokatie 1

kadastrale gemeente: Dalfsen  
sectie: W  
perceelnummer: 312

371

312



Dommelderdijk



**Bouwadvies**

**Architectuur**

opdrachtgever: de heer Oghnk te Dalfsen  
onderdeel: bestaande situatie

nummer: B-51.701  
schaal: 1:2000  
datum: 23-05-2011

## lokatie 2

kadastrale gemeente: Dalfsen  
sectie: W  
perceelnummer: 176

Dommelerdijk

nieuw te realiseren  
woning met berging

176

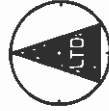
## lokatie 1

kadastrale gemeente: Dalfsen  
sectie: W  
perceelnummer: 312

nieuw te realiseren  
woning met berging 312

bestaande  
woning  
parkeerplaats

Dommelerdijk

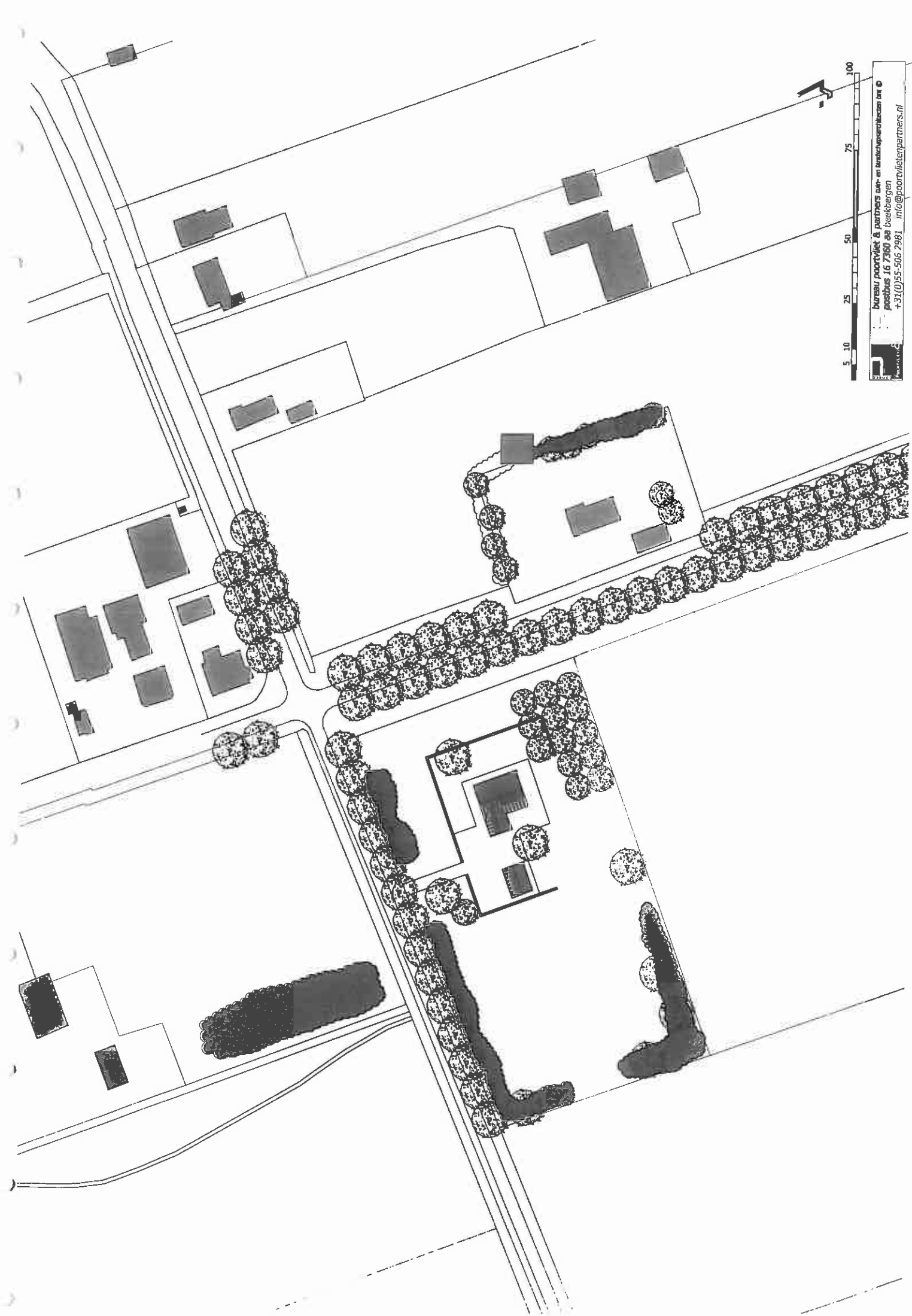


**Bouwadvies**

**Architectuur**

opdrachtgever: de heer Ogink te Dalfsen  
onderdeel: toekomstige situatie

inmate no.: B-51.701  
schaal: 1:2000  
datum: 23-05-2011



5 10 25 50 75 100

Bureau poortvliet & partners omv- en landbouwpachters bv  
postbus 16 7360 aa beekbergen  
t-31(0)55-506 2981 info@poortvlietpartners.nl

**Projectnummer: 11206.223**

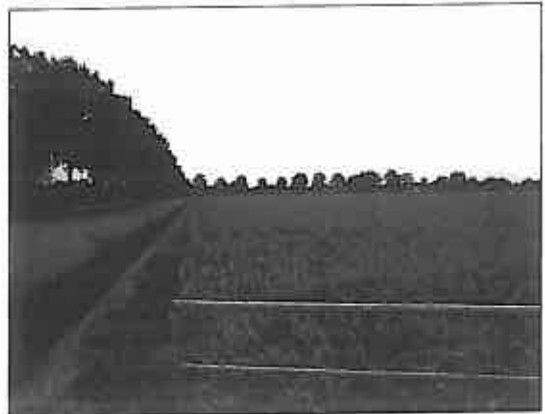
**Locatie: Dommelerdijk - Middeldijk te Dalfsen**

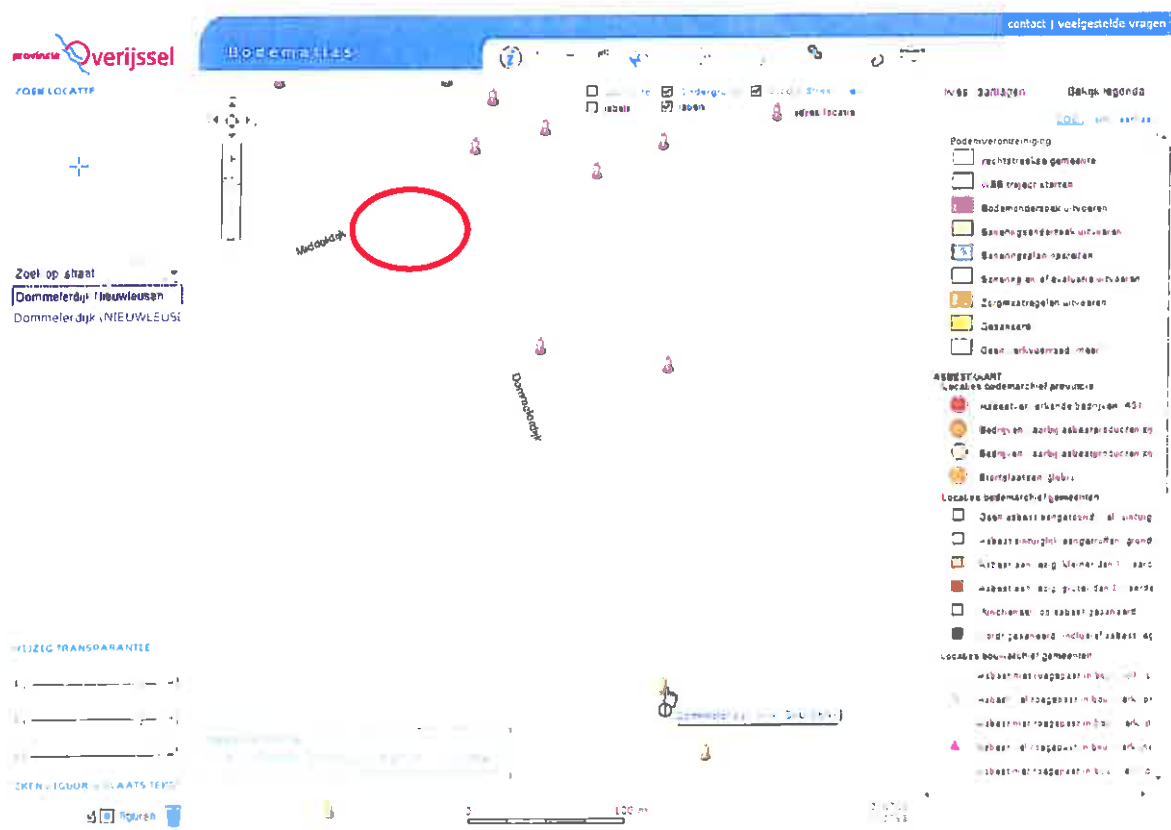
**Datum: 2 juli 2012**

**Foto 1:**



**Foto 2:**

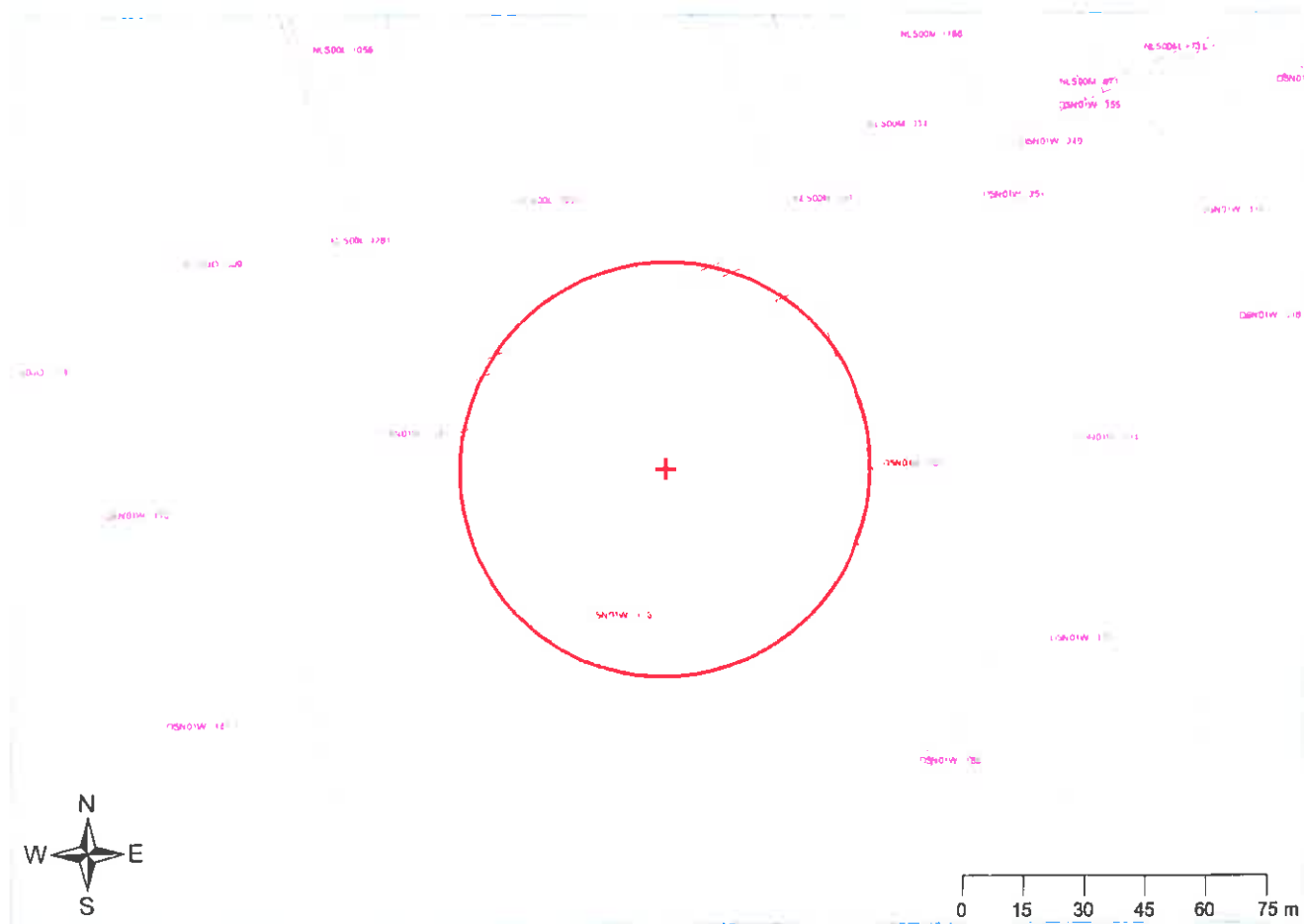






# Rapport bodeminformatie

## Rapport bodeminformatie



Percelen

Perceelnummers

Locatiennaam



Geselecteerd gebied



Locatiegegevens

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)

middelpunt: x 216586.2 y 509130.3

zoekstraal: 50 meter

Datum rapportage: 29-06-2012

---

## Inhoud

Inhoud	2
Inleiding	3
Informatie over het geselecteerde gebied	4
Locatiegegevens	4
Disclaimer	5
Toelichting	6
Samenstelling van bodeminformatie in het bodeminformatiesysteem (BIS)	6
Het WBB-traject / WBB vervolg	6
Toelichting op de gerapporteerde informatie	7

## Inleiding

Indien er stoffen in de bodem voorkomen die van nature niet in de bodem zitten is sprake van bodemverontreiniging. De provincie Overijssel speelt een rol bij het saneren of beheersen van een bodemverontreiniging.

De provincie Overijssel en vijf grote gemeenten in Overijssel (Almelo, Deventer, Enschede, Hengelo en Zwolle) zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) aangewezen als de instanties die toezien op het saneren van verontreinigde bodem en het voorkomen van nieuwe bodemverontreiniging (bevoegd gezag Wetbodembescherming). Zij sturen de bodemsaneringsoperatie en voeren zelf bodemsaneringen uit en beoordelen plannen en saneringen die door anderen (bedrijven, particulieren en gemeenten) worden uitgevoerd. Hierbij kan de provincie juridische en financiële instrumenten inzetten. In dit kader worden bodemgegevens verzameld in het bodeminformatiesysteem (BIS) van de provincie.

In deze rapportage treft u gegevens aan die afkomstig zijn uit het BIS van de provincie Overijssel. Hiermee krijgt u een indruk van de aan- of afwezigheid van gegevens over mogelijke bodemverontreiniging in het geselecteerde gebied. De vijf grote gemeenten hebben hun eigen BIS. Gegevens van die gemeenten worden niet in deze rapportage weergegeven.

De provincie is bevoegd gezag met betrekking tot ernstige bodemverontreiniging. Dit betekent dat gegevens over niet ernstige verontreinigingen vaak in het BIS van de provincie aanwezig is als de gemeente waarin het geselecteerde gebied zich bevindt gegevens uitwisselt met de provincie Overijssel. Welke gemeenten dat zijn kunt u vinden op: <http://www.overijssel.nl/thema's/bodems/herstellen/bodemkwaliteit/informatiebeheer/data-uitwisseling/>

Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is.

De provincie zal aansturen op sanering van alle locaties die tot de werkvoorraad van de provincie behoren. In het rapport wordt per locatie aangegeven (Vervolg WBB-traject) of een locatie nog tot de werkvoorraad behoort en welke vervolg in dat kader wordt verwacht.

Dit rapport bestaat uit vier delen:

1. Voorblad

Deze pagina bevat een tekening van het geselecteerde gebied en de naam van het adres dat zich op dit perceel bevindt.

2. Informatie over het geselecteerde gebied

De in het bodeminformatiesysteem van de provincie Overijssel aangetroffen informatie over locaties die zich binnen het geselecteerde gebied bevinden.

3. Disclaimer

4. Toelichting op de rapportage

Hier vindt u de uitleg van de gegevens die in dit rapport zijn vermeld.

Als u vragen heeft over de in dit rapport vermelde gegevens dan kunt u contact opnemen met de provincie Overijssel via e-mail [bodem@overijssel.nl](mailto:bodem@overijssel.nl) of telefonisch 038-499 79 00.



### Disclaimer

De bodeminformatie die u in deze rapportage aantreft is met zorg door gemeenten of de provincie in het bodeminformatiesysteem ingevoerd. Toch kan het voorkomen dat informatie is verouderd, onvolledig is of onjuistheden bevat. De provincie Overijssel is niet aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van deze informatie. Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is. Deze rapportage bevat geen gegevens van de vijf grote gemeenten in de provincie Overijssel die zelf bevoegd gezag Wet bodembescherming zijn (Almelo, Deventer, Enschede, Hengelo en Zwolle). Indien u fouten of onvolkomenheden in de rapportage aantreft kunt u ons helpen door deze te mailen naar [bodem@overijssel.nl](mailto:bodem@overijssel.nl)

---

## Toelichting

### Samenstelling van bodeminformatie in het bodeminformatiesysteem (BIS)

Verontreinigende activiteiten (HBB) Dat verontreinigende stoffen toch in de bodem terecht komen is vaak het gevolg van bedrijfsactiviteiten. Maar er kan ook sprake zijn van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld het ophogen van terreinen voor het bouwrijpmaken, het lekken van een brandstoftank of een ongeval. Op basis van (archief)onderzoek zijn potentiële verontreinigingen op basis van (voormalige)bedrijfsactiviteiten (UBI's) en de bekende bodemverontreinigingen in beeld gebracht, het zgn. landsdekkend beeld (LDB, 2004). De potentiële verontreinigingen vormen het zgn.

Historisch Bodem Bestand (HBB). Deze gegevens vormen de basis voor de werkvoorraad van de provincie. Afhankelijk van de score van de UBI behoort een locatie tot de werkvoorraad (potentiële) bodemverontreiniging die voor 2030 gesaneerd dan wel beheerst moet zijn of de spoedeisende werkvoorraad die voor 2015 gesaneerd dan wel beheerst moet zijn. Ook voor het bewaken van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie van de locaties waar de provincie bevoegd gezag is en de eigen werkprocessen maakt de provincie gebruik van het BIS.

### Het WBB-traject / WBB vervolg

(potentiële) bodemverontreinigingslocaties doorlopen een zgn. Wbb traject van onderzoek en sanering totdat de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie behoort. De locatie is dan voldoende onderzocht of gesaneerd. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achterblijft (bijv. indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd. In dit rapport wordt per locatie aangegeven in welke fase van het Wbb-traject een locatie zich bevindt (Vervolg WBB-traject):

#### WBB traject starten

De locatie behoort op basis van vooronderzoek of vanuit het HBB tot de werkvoorraad van de provincie maar er is nog geen (historisch)onderzoek uitgevoerd. Op enig moment zal onderzoek plaats moeten vinden.

#### Bodemonderzoek uitvoeren

Vooronderzoek of historisch onderzoek geeft aanleiding om bodemonderzoek te doen. Daarbij kan sprake zijn van verkennend of nader onderzoek.

#### Saneringsonderzoek uitvoeren

Op basis van nader onderzoek is bepaald dat gesaneerd moet worden. Het saneringsonderzoek is gericht op de inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering en zal uitmondend in een keuze van de wijze van sanering.

#### Saneringsplan opstellen

Als op is vastgesteld dan sanering moet worden uitgevoerd dient een saneringsplan opgesteld te worden. Het saneringsplan wordt door het bevoegd gezag beschikt. In de beschikking op het saneringsplan kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de sanering. De saneerder voert de sanering uit overeenkomstig het door het bevoegd gezag goedgekeurde saneringsplan en de voorschriften die zij aan de instemming hebben verbonden

#### Sanering en/of evaluatie uitvoeren

Als het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan kan de sanering worden uitgevoerd. Na afronding van de sanering stelt de saneerder een evaluatierapport op. Op basis van het evaluatierapport zal het bevoegd gezag beoordelen of een sanering voldoende is uitgevoerd. Voldoende gesaneerde locatie behoren daarmee niet meer tot de werkvoorraad van de provincie.

#### Zorgmaatregelen uitvoeren

Na sanering kan sprake zijn van restverontreiniging (bijv. indien sprake is van een afdeklaag als saneringsmaatregel). Deze maatregelen kunnen bestaan uit beperkingen in het gebruik van de locatie of het voorkomen blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging.

#### Gesaneerd

Indien een sanering is uitgevoerd wordt door het bevoegd gezag het evaluatierapport beoordeeld. Indien met een beschikking wordt ingestemd met de uitgevoerde sanering (aan de saneringsdoelstelling is voldaan) behoort de locatie niet

---

meer tot de werkvoorraad van de provincie. Wel kan nog sprake zijn van nazorg zoals bijvoorbeeld het in stand houden van een afdeklaag of het verplicht melden van gewijzigd gebruik.

#### Geen werkvoorraad (meer)

De locatie behoort op basis van de UBI score niet tot de werkvoorraad of is voldoende onderzocht of gesaneerd.

### Toelichting op de gerapporteerde informatie

#### Locatiegegevens

Algemene gegevens waaronder de locatie in het BIS bekend is. Daarnaast wordt aangegeven of de betrekking heeft op een verontreiniging die na 1 januari 1987 is ontstaan (een zng. zorgplicht geval dat onmiddellijk ongedaan gemaakt moet worden/zijn).

#### Locatiestatus

In de wet bodembescherming wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige en niet ernstige verontreinigingen. Op basis daarvan wordt bepaald of een locatie door het bevoegd gezag wordt opgepakt. Voordat het bevoegd gezag hierover in een beschikking een uitspraak doet wordt de beoordeling op basis van historisch- en/of verkennend onderzoek vastgelegd (beoordeling). Indien er een uitspraak is van het bevoegd gezag dan wordt dat vermeld bij het veld 'Beschikking'.

#### (mogelijk) verontreinigende activiteiten

Dit is een overzicht van potentieel verontreinigende (bedrijfs)activiteiten die op de locatie (mogelijk) zijn uitgevoerd, worden vermoed (HBB) en/of zijn onderzocht. Met 'vervallen' wordt aangegeven of een activiteit werkelijk op de locatie heeft plaatsgevonden. Met 'Benoemd' wordt aangegeven of deze activiteit ook in de bodemonderzoeken zijn benoemd. Vervolgens wordt aangegeven of er een verontreiniging veroorzaakt door deze activiteit aanwezig is.

#### Verontreinigingen

Indien verontreinigingen in de grond of het grondwater zijn aangetroffen wordt in deze tabel aangegeven in welke mate overschrijding van de normen heeft plaatsgevonden. Tevens wordt vermeld welke omvang de verontreiniging heeft en op welke diepte deze zit.

#### Rapporten

Een lijst van rapporten die betrekking hebben op de locatie. Deze rapporten worden in het geval van ernstige verontreiniging beoordeeld door het bevoegd gezag Wbb (provincie). Door uitwisseling van gegevens met gemeenten worden ook rapporten vermeld die in het bezit zijn van de betreffende gemeente maar die niet bij de provincie aanwezig zijn.

#### Besluiten

Op basis van de aangeleverde rapporten doet het bevoegd gezag uitspraak over de mate van verontreiniging (ernst), de spoedeisendheid van saneren (spoed), te nemen maatregelen voor, na en tijdens sanering, saneringsplannen en de uitvoering van de sanering (evaluatie). In dit overzicht worden de door de provincie genomen besluiten vermeld.

#### Sanering

In een saneringsplan wordt aangegeven hoe de sanering wordt uitgevoerd. Dit kan in fasen gebeuren of in delen van de verontreiniging. Indien het bevoegd gezag een termijn heeft afgegeven voor het starten van de sanering dan wordt dat hier vermeld. Door het beoordelen van een evaluatierapport van de sanering wordt tevens de einddatum van de sanering bepaald.

#### Saneringscontouren

Indien sprake is van sanering in delen of fasen dan worden meerdere contouren vermeld. Per fase of deel wordt aangegeven welke saneringsvariant voor de boven- of ondergrond uiteindelijk is uitgevoerd.

#### Zorgmaatregelen

Indien na sanering nog verontreiniging is achtergebleven zullen maatregelen worden genomen om blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging te voorkomen. Deze maatregelen worden in het BIS geregistreerd. Het bevoegd gezag houdt toezicht op het in stand houden van deze maatregelen.





ACMAA B.V. ANALYTISCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

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

## Onderzoeksrapport

Pagina: 1 van 3

### Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Van der Poel Milieu B.V.  
 Aanvrager : Dhr. P. van der Poel  
 Adres : Brummelaarsweg 7  
 Postcode en plaats : 7475 RJ Markelo

### Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 11206223  
 Rapportnummer : P120700030 (v1)  
 Opdracht omschr. : Dommelerdijk-Middeldijk  
 Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1207004PL  
 Datum opdracht : 02-07-2012  
 Startdatum : 02-07-2012  
 Datum rapportage : 06-07-2012

### Monstergegevens:

Nr.	Labnr.	Monsteromschrijving	Monstersoort	Datum bemonstering
1	M120700107	: mp 1,2,5,6,10,11,12,15 (0-0.5)	Grond	02-07-2012
2	M120700108	: mp 3,4,7,8,9,13,14 (0-0.5)	Grond	02-07-2012
3	M120700109	: mp 1,2,3,4 (0.5-1.5)	Grond	02-07-2012

### Resultaten:

Parameter	Intern ref. nr.	Eenheid	1	2	3
S Mvb. SIKB AS3000	MVB-VBH-AS3000-G01		+	+	+
S Droge stof	DIV-DS-G01	% (m/m)	83,1	82,1	83,6
S Organische stof	DIV-ORG-G01	% van ds	4,4 <sup>(1)</sup>	4,0 <sup>(1)</sup>	<1,0 <sup>(1)</sup>
<b>Korrelgrootteverdeling</b>					
S Lutum (korrelfractie < 2 µm)	DIV-LUT-G01	% van ds	3,3	4,3	2,4
<b>Metalen</b>					
S Barium	ICP-BEP-01	mg/kg ds	20	18	12
S Cadmium	ICP-BEP-01	mg/kg ds	<0,30	<0,30	<0,30
S Kobalt	ICP-BEP-01	mg/kg ds	<3,0	<3,0	<3,0
S Koper	ICP-BEP-01	mg/kg ds	7,0	5,7	<5,0
S Kwik	Met-Hg-01	mg/kg ds	<0,10	<0,10	<0,10
S Lood	ICP-BEP-01	mg/kg ds	13	12	<10
S Molybdeen	ICP-BEP-01	mg/kg ds	<1,5	<1,5	<1,5
S Nikkel	ICP-BEP-01	mg/kg ds	<5,0	<5,0	<5,0
S Zink	ICP-BEP-01	mg/kg ds	22	19	<10
<b>Minerale olie</b>					
S Minerale olie C10 - C40	GCI-OLIE-01	mg/kg ds	<38	<38	<38
Minerale olie C10 - C12	GCI-OLIE-01	mg/kg ds	<20	<20	<20
Minerale olie C12 - C22	GCI-OLIE-01	mg/kg ds	<20	<20	<20
Minerale olie C22 - C30	GCI-OLIE-01	mg/kg ds	<20	<20	<20
Minerale olie C30 - C40	GCI-OLIE-01	mg/kg ds	<20	<20	<20
Chromatogram			-	-	-
<b>Polychloorbifenylen</b>					
S PCB 28	LV-GCHS-01	mg/kg ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 52	LV-GCHS-01	mg/kg ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 101	LV-GCHS-01	mg/kg ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 118	LV-GCHS-01	mg/kg ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 138	LV-GCHS-01	mg/kg ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 153	LV-GCHS-01	mg/kg ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 180	LV-GCHS-01	mg/kg ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB (som 7)	LV-GCHS-01	mg/kg ds	0,0049 <sup>(2)</sup>	0,0049 <sup>(2)</sup>	0,0049 <sup>(2)</sup>

Zie volgende pagina



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



ACMAA B.V. ANALYTISCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

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

## Onderzoeksrapport

Pagina: 2 van 3

### Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Van der Poel Milieu B.V.  
Aanvrager : Dhr. P. van der Poel  
Adres : Brummelaarsweg 7  
Postcode en plaats : 7475 RJ Markelo

### Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 11206223  
Rapportnummer : P120700030 (v1)  
Opdracht omschr. : Dommelerdijk-Middeldijk  
Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1207004PL  
Datum opdracht : 02-07-2012  
Startdatum : 02-07-2012  
Datum rapportage : 06-07-2012

### Monstergegevens:

Nr.	Labnr.	Monsteromschrijving	Monstersoort	Datum bemonstering
1	M120700107	: mp 1,2,5,6,10,11,12,15 (0-0.5)	Grond	02-07-2012
2	M120700108	: mp 3,4,7,8,9,13,14 (0-0.5)	Grond	02-07-2012
3	M120700109	: mp 1,2,3,4 (0.5-1.5)	Grond	02-07-2012

### Resultaten:

Parameter	Intern ref. nr.	Eenheid	1	2	3
<b>Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (VROM)</b>					
S Naftaleen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	<0,05	<0,05	<0,05
S Fenanthreen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	<0,05	<0,05	<0,05
S Anthraceen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	<0,05	<0,05	<0,05
S Fluorantheen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	0,08	<0,05	<0,05
S Benzo(a)anthraceen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	<0,05	<0,05	<0,05
S Chryseen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	<0,05	<0,05	<0,05
S Benzo(k)fluorantheen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	<0,05	<0,05	<0,05
S Benzo(a)pyreen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	<0,05	<0,05	<0,05
S Benzo(g,h,i)peryleen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	<0,05	<0,05	<0,05
S Indeno(1,2,3-c,d)pyreen	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	<0,05	<0,05	<0,05
S Totaal PAK 10 VROM	HPLC-PAK-02	mg/kg ds	0,39 <sup>(2)</sup>	0,35 <sup>(2)</sup>	0,35 <sup>(2)</sup>

S = door RvA geaccrediteerd conform SIKB AS3000.

### Opmerkingen:

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

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

### Verpakking bij monster: M120700107 (mp 1,2,5,6,10,11,12,15 (0-0.5))

AM01023285A  
AM010232737  
AM010232489  
AM01023249A  
AM01023276A  
AM010232456  
AM010232502  
AM01023277B

### Verpakking bij monster: M120700108 (mp 3,4,7,8,9,13,14 (0-0.5))

AM01023278C  
AM010232715  
AM010232748  
AM010232434  
AM01023269C  
AM010232579  
AM010232704

### Verpakking bij monster: M120700109 (mp 1,2,3,4 (0.5-1.5))



HET MILIEULABORATORIUM IS INGESCHREVEN IN HET RvA REGISTER VOOR TESTLABORATORIA  
ONDER NR. 1100 VOOR GEBIEDEN ZOALS NADER OMSCHREVEN IN DE ACCREDITATIE



ACMAA B.V. ANALYTISCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

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

## Onderzoeksrapport

Pagina: 3 van 3

### Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Van der Poel Milieu B.V.  
Aanvrager : Dhr. P. van der Poel  
Adres : Brummelaarsweg 7  
Postcode en plaats : 7475 RJ Markelo

### Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 11206223  
Rapportnummer : P120700030 (v1)  
Opdracht omschr. : Dommeterdijk-Middeldijk  
Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1207004PL  
Datum opdracht : 02-07-2012  
Startdatum : 02-07-2012  
Datum rapportage : 06-07-2012

AM010232658  
AM010232726  
AM010232614  
AM010232647  
AM010232759  
AM01023268B  
AM01023267A  
AM010232546

Hoofd lab. Ing. H. Punte

Handtekening: 

Dit rapport mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd zonder schriftelijke toestemming van het laboratorium.

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

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



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



ACMAA B.V. ANALYTISSCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

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

## Onderzoeksrapport

Pagina: 1 van 2

### Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Van der Poel Milieu B.V.  
Aanvrager : Dhr. P. van der Poel  
Adres : Brummelaarsweg 7  
Postcode en plaats : 7475 RJ Markelo

### Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 11206223  
Rapportnummer : P120700360 (v1)  
Opdracht omschr. : Dommelerdijk-Middeldijk  
Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1207028PL  
Datum opdracht : 10-07-2012  
Startdatum : 10-07-2012  
Datum rapportage : 12-07-2012

### Monstergegevens:

Nr. Labnr. Monsteromschrijving Monstersoort Datum bemonstering  
1 M120701173 : peilbuis 1 Grondwater 10-07-2012

### Resultaten:

Parameter	Intern ref. nr.	Eenheid	1
Mvb. SIKB AS3000	MVB-VBH-AS3000-W01		+
<b>Metalen</b>			
S Barium	ICP-BEP-01	µg/l	200
S Cadmium	ICP-BEP-01	µg/l	<0,3
S Kobalt	ICP-BEP-01	µg/l	<2,0
S Koper	ICP-BEP-01	µg/l	<5,0
S Kwik	Met-Hg-01	µg/l	<0,05
S Lood	ICP-BEP-01	µg/l	<5,0
S Molybdeen	ICP-BEP-01	µg/l	<5,0
S Nikkel	ICP-BEP-01	µg/l	<5,0
S Zink	ICP-BEP-01	µg/l	33
<b>Vluchtige aromatische koolwaterstoffen</b>			
S Benzeen	GC-VLUCHTTIG-01	µg/l	<0,20
S Tolueen	GC-VLUCHTTIG-01	µg/l	<0,20
S Ethylbenzeen	GC-VLUCHTTIG-01	µg/l	<0,20
S Xyleen (som meta + para)	GC-VLUCHTTIG-01	µg/l	<0,10
S 2-Xyleen (ortho-Xyleen)	GC-VLUCHTTIG-01	µg/l	<0,10
S Xylenen (som)	GC-VLUCHTTIG-01	µg/l	0,14 <sup>(1,2)</sup>
S Styreen (Vinylbenzeen)	GC-VLUCHTTIG-01	µg/l	<0,20
S Naftaleen	GC-VLUCHTTIG-01	µg/l	<0,05
<b>Minerale olie</b>			
S Minerale olie C10 - C40	GC3-OLIE-01	µg/l	<50
Minerale olie C10 - C12	GC3-OLIE-01	µg/l	<50
Minerale olie C12 - C22	GC3-OLIE-01	µg/l	<50
Minerale olie C22 - C30	GC3-OLIE-01	µg/l	<50
Minerale olie C30 - C40	GC3-OLIE-01	µg/l	<50
Chromatogram			-
<b>Vluchtige organische halogeen verbindingen</b>			
S Dichloormethaan	GC-VLUCHTTIG-01	µg/l	<0,20
S 1,1-Dichloorethaan	GC-VLUCHTTIG-01	µg/l	<0,50
S 1,2-Dichloorethaan	GC-VLUCHTTIG-01	µg/l	<0,10

Zie volgende pagina



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



ACMAA B.V. ANALYTISCH CHEMISCH MILIEU ADVIESBUREAU ALMELO

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

## Onderzoeksrapport

Pagina: 2 van 2

### Opdrachtgever:

Opdrachtgever : Van der Poel Milieu B.V.  
Aanvrager : Dhr. P. van der Poel  
Adres : Brummelaarsweg 7  
Postcode en plaats : 7475 RJ Markelo

### Opdrachtgegevens:

Opdrachtcode : 11206223  
Rapportnummer : P120700360 (v1)  
Opdracht omschr. : Dommelerdijk-Middeldijk  
Bemonsterd door : Opdrachtgever

Labcomcode: : 1207028PL  
Datum opdracht : 10-07-2012  
Startdatum : 10-07-2012  
Datum rapportage : 12-07-2012

### Monstergegevens:

Nr. Labnr. : Monsteromschrijving : Monstersoort : Datum bemonstering

1 M120701173 : pellbuis 1 : Grondwater : 10-07-2012

### Resultaten:

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

S = door RvA geaccrediteerd conform SIKB AS3000.

### Opmerkingen:

1 = Methode vluchtige aromatische en gehalogeneerde koolwaterstoffen : GC-MS

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

### Verpakking bij monster: M120701173 (pellbuis 1)

AC476491A

AF0052694

Hoofd lab. Ing. H. Punte

Handtekening: 

Dit rapport mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd zonder schriftelijke toestemming van het laboratorium.

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

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



HET MILIEULABORATORIUM IS INGESCHREVEN IN HET RvA REGISTER VOOR TESTLABORATORIA  
ONDER NR. L:09 VOOR GEBIEDEN ZOALS NADER OMSCHREVEN IN DE ACCREDITATIE

Tabel 1 Streefwaarden grondwater en Interventiewaarden grond en grondwater<sup>a</sup>

Stofnaam	Streefwaarde		Interventiewaarden	
	grondwater <sup>b</sup> (< 10 m -mv) (µg/l)	Landelijke achtergrondconcentratie grondwater (AC) diep (> 10 m -mv) (µg/l)	grondwater <sup>c</sup> (incl. AC) diep (> 10 m -mv) (µg/l)	grond (mg/kg d.s.) (µg/l)
<b>1. Metalen</b>				
Antimoon	-	0,09	0,15	22
Arsen	10	7	7,2	76
Barium	50	200	200	625
Cadmium	0,4	0,06	0,06	6
Chroom	1	2,4	2,5	30
Chroom III	-	-	-	180
Chroom VI	-	-	-	78
Kobalt	20	0,6	0,7	100
Koper	15	1,3	1,3	75
Kwik	0,05	-	0,01	0,3
Kwik (anorganisch)	-	-	-	36
Kwik (organisch)	-	-	-	4
Lood	15	1,8	1,7	530
Molybdeen	5	0,7	3,6	190
Nikkel	15	2,1	2,1	100
Zink	65	24	24	720

Stofnaam	Streefwaarde grondwater <sup>b</sup> (µg/l)	Interventiewaarden grond (mg/kg d s) (µg/l)	grondwater (µg/l)
----------	--	---	----------------------

<b>2. Overige anorganische stoffen</b>			
Chloride (mg Cl/l)	100 mg/l	-	-
Cyanide (vri)	5	20	1.500
Cyanide (complex)	10	50	1.500
Thiocynaat	-	20	1.500
<b>3. Aromatische verbindingen</b>			
Benzeen	0,2	1,1	30
Ethylbenzeen	4	110	150
Toluene	7	32	1.000
Xylenen (som) <sup>1</sup>	0,2	17	70
Styreen (vinylbenzeen)	6	86	300
Fenol	0,2	14	2.000
Cresolen (som) <sup>1</sup>	0,2	13	200

Tabel 1 (vervolg) Streefwaarden grondwater en Interventiewaarden grond en grondwater

Stofnaam	Streefwaarde grondwater <sup>b</sup> (µg/l)	Interventiewaarden grond (mg/kg d.s.)	Interventiewaarden grondwater (µg/l)
<b>4. Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK's)<sup>a</sup></b>			
Naftaleen	0,01	-	70
Fenantreen	0,003*	-	5
Antraceen	0,0007*	-	5
Fluorantheen	0,003*	-	1
Chrysean	0,003*	-	0,2
Benzo(a)antraceen	0,0001*	-	0,5
Benzo(a)pyreen	0,0005*	-	0,05
Benzo(k)fluorantheen	0,0004*	-	0,05
Indeno(1,2,3-cd)pyreen	0,0004*	-	0,05
Benzo(ghi)peryleen	0,0003	-	0,05
PAK's (totaal) (som 10) <sup>1</sup>	-	40	-
<b>5. Gechlorieerde koolwaterstoffen</b>			
<b>a. (vluchtige) koolwaterstoffen</b>			
Monochlooretheen (Vinylchloride) <sup>2</sup>	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 <sup>3</sup>	0,01	0,3	10
1,2-dichlooretheen (som) <sup>1</sup>	0,01	1	20
Dichloorpropanen (som) <sup>1</sup>	0,8	2	80
Trichloormethaan (chloroform)	6	5,6	400
1,1,1-trichlooretheen	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
Tetrahydroretheen (Per)	0,01	8,6	40
<b>b. chloorbenzenen<sup>4</sup></b>			
Monochloorbenzeen	7	15	180
Dichloorbenzenen (som) <sup>1</sup>	3	19	50
Trichloorbenzenen (som) <sup>1</sup>	0,01	11	10
Tetrachlorbenzenen (som) <sup>1</sup>	0,01	2,2	2,5
Pentachloorbenzenen	0,003	6,7	1
Hexachloorbenzenen	0,00009*	2,0	0,5
<b>c. chloorfenolen<sup>4</sup></b>			
Monochloorfenolen(som) <sup>1</sup>	0,3	5,4	100
Dichloorfenolen(som) <sup>1</sup>	0,2	22	30
Trichloorfenolen(som) <sup>1</sup>	0,03*	22	10
Tetrachlorfenolen(som) <sup>1</sup>	0,01*	21	10
Pentachloorfenolen(som) <sup>1</sup>	0,04*	12	3
<b>d. polychloorbifenyl(en) (PCB's)</b>			
PCB's (som 7) <sup>1</sup>	0,01*	1	0,01

Tabel 1 (vervolg) Streefwaarden grondwater en Interventiewaarden grond en grondwater

Stofnaam	Streefwaarde grondwater (µg/l)	Interventiewaarden grond (mg/kg d.s.)	grondwater (µg/l)
<b>e. Overige gechloreerde koolwaterstoffen</b>			
Monochlooralijnen (som) <sup>1</sup>	-	50	30
Dioxine (som 1-TEQ) <sup>1</sup>	-	0,00018	nv <sup>2</sup>
Chloormafaleen (som) <sup>1</sup>	-	23	6
<b>6. Bestrijdingsmiddelen</b>			
<b>a. organochloorbestrijdingsmiddelen</b>			
Chlorodaan (som) <sup>1</sup>	0,02 ng/l <sup>3</sup>	4	0,2
DDT (som) <sup>1</sup>	-	1,7	-
DDE (som) <sup>1</sup>	-	2,3	-
DDD (som) <sup>1</sup>	-	34	-
DDT/DDE/DDD (som) <sup>1</sup>	0,004 ng/l <sup>3</sup>	0,32	0,01
Aldrin	0,009 ng/l <sup>3</sup>	-	-
Dieldrin	0,1 ng/l <sup>3</sup>	-	-
Endrin	0,04 ng/l <sup>3</sup>	-	-
Drins (som) <sup>1</sup>	-	4	0,1
α-endosulfan	0,2 ng/l <sup>3</sup>	4	5
β-HCH	33 ng/l	17	-
γ-HCH (lindaan)	8 ng/l	1,6	-
HCH-verbindingen (som) <sup>1</sup>	9 ng/l	1,2	-
Heptachloor	0,05	4	1
Heptachlooroxide (som) <sup>1</sup>	0,005 ng/l <sup>3</sup>	4	0,3
	0,005 ng/l <sup>3</sup>	4	3
<b>b. organofosforpesticiden</b>			
<b>c. organotin bestrijdingsmiddelen</b>			
Organotinverbindingen (som) <sup>1</sup>	0,05 <sup>3</sup> – 16 ng/l	2,5	0,7
<b>d. chloorfenoxi-azijnzuur herbiciden</b>			
MCPA	0,02	4	50
<b>e. overige bestrijdingsmiddelen</b>			
Alarzne	29 ng/l	0,71	150
Carbaryl	2 ng/l <sup>3</sup>	0,45	50
Carbofuran <sup>2</sup>	9 ng/l	0,017	100

Tabel 1 (vervolg) Streefwaarden grondwater en Interventiewaarden grond en grondwater

Stofnaam	Streefwaarde grondwater (µg/l)	Interventiewaarden grond (mg/kg d.s.)	grondwater (µg/l)
<b>7. Overige stoffen</b>			
Asbest <sup>1</sup>	-	100	-
Cyclohexanon	0,5	150	15.000
Dimethyl ftalaat	-	82	-
Diethyl ftalaat	-	53	-
D-isobutyl ftalaat	-	17	-
Dibutyl ftalaat	-	36	-
Butyl benzylftalaat	-	48	-
Dihexyl ftalaat	-	220	-
Di(2-ethylhexyl)ftalaat	-	60	-
Flatalen (som) <sup>1</sup>	0,5	-	5
Minerale olie <sup>2</sup>	50	5.000	600
Pyridine	0,5	11	30
Tetrahydrofuran	0,5	7	300
Tetrahydrothiofeen	0,5	8,8	5.000
Tribroommethaan (promotoom)	-	75	630

Gedetailleerde berekening van de detectielimiet/bepalingsondergrens of meetmethode ontbreekt. Voor de samenstelling van de comparatiematerialen wordt verwezen naar bijlage N van de Regeling bodemkwaliteit (VROM, 2007). Bij het berekenen van een somwaarde worden voor de individuele componenten de resultaten  $\times$  vereiste rapportagegrens AS3000 vermenigvuldigd met 0,7. Indien alle individuele waarden als onderdeel van de berekende waarde het resultaat  $\times$  vereiste rapportagegrens AS3000 hebben, mag de beoordeelaar ervan uit gaan dat de kwaliteit van de grond of het grondwater voldoet aan de van toepassing zijnde normwaarden. Indien er voor een of meer individuele componenten een of meer gemeten gehalten (zonder  $\times$  teken) zijn, dan dient de berekende waarde te worden gekoetst aan de van toepassing zijnde normwaarde. Deze regel geldt ook als gemeten gehalten lager zijn dan de vereiste rapportagegrens. Het verkregen toelingsresultaat, op basis van een berekende somwaarde waaraan voor een of meer individuele componenten is gerekend met een waarde van 0,7 mag 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 toelingsresultaat aangeeft. Dit geldt bijvoorbeeld als bij een meting van PAK in het grondwater alleen natrielen in een licht verhoogde concentratie is aangetoond en de overige PAK een waarde  $\times$  vereiste rapportagegrens AS3000<sup>3</sup> hebben. Voor de 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.

<sup>1</sup> De interventiewaarde voor grond voor deze stoffen is gelijk of kleiner dan de bepalingsgrens (in het laboratorium reproduceerbaarheid). Indien de stof wordt aangehouden moeten de risico's nader worden onderzocht. Bij het analyseren van vinylchloride of 1,1-dichlooretheen in grond moet tevens het grondwater worden onderzocht.

<sup>2</sup> Gewogen norm (concentrale serparafijn asbest + 10 x centrale armblood asbest)



De definitie van minerale olie wordt beschreven bij de analysenorm. Indien er sprake is van verontreiniging met mengsels (bijvoorbeeld benzine of hulsbrandolie) dan dient naast het alkylgehalte ook het gehalte aan aromatische en/of polycyclische aromatische koolwaterstoffen te worden bepaald. Met deze parameter is om praktische redenen vaststaan. Nadere toxicologische en chemische differentiatie wordt besproken. Voor grondwater zijn effecten van PAK's, chloorbenzenen en chloofenolen 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  $\sum(C_i/A_i) > 1$ , waarbij  $C_i$  = gemeten concentratie van een stof uit een betreffende groep en  $A_i$  = interventiewaarde voor de betreffende stof uit de betreffende groep.

Voor grondwater is er een indicatief niveau voor ernstige verontreiniging. 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 (rouwmatig) 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 beoordeelbaar 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.

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.

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 atypische 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.

**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 afdeling interventiewaarden. Op basis van twee reeksten is een indicatief niveau voor ernstige verontreiniging aangegeven en geen interventiewaarde.

1. er zijn geen gestandaardiseerde meet- en analysevoorschriften beschikbaar of kunnen tot 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 vaststaan 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:

- o nagaan of er op basis van andere stoffen sprake is van ernstige verontreiniging en spoed tot samen. 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 samen. 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 samen, is een risicoschatting voor de stoffen waarvoor slechts een indicatief niveau is aangegeven wat belangrijk.
- o 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 samen spelen naast toxicologische criteria ook andere locatiegebonden factoren een rol. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de bioaccumulatie-mogelijkheden, het gebruik van de locatie of de oppervlakte 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 daarmee niet alleen de onzekerheden in de ecotoxicologische onderbouwing maar ook de onzekerheden ten gevolge van het gestandaardiseerde meet- en analysevoorschriften ontweken worden.
- o aanvullend onderzoek naar de risico's van de stof. Er kunnen aanvullende toxiciteitsexperimenten 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). Erietele 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 bodeminomen in 2005, 2006 en 2007. Alleen voor MTBE is het INEV voor grondwater aangepast naar de waarde die is genoemd in de Circulaire zorgplicht Wob bij MTBE- en ETBE-verontreinigingen (Staatscourant 18 december 2008, nr. 2139).

Tabel 2 Streefwaarden grondwater en indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging\*

Stofnaam	Streefwaarde		Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging	
	grondwater ondiep* (< 10m -mv) (µg/l)	diep* (> 10 m -mv) (µg/l)	grond	grondwater
<b>1 Metalen</b>				
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

Gehalten in grond zijn weergegeven voor standaardbodem (10% organische stof en 25% lutum)

Stofnaam	Streefwaarde		Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging	
	grondwater* (µg/l)	grond (mg/kg d.s.)	grond	grondwater (µg/l)
<b>3. Aromatische verbindingen</b>				
Dicyfbenzeen	-	1.000	150	0,02
Aromatische oplosmiddelen:				
Dihydroxybenzeen (som) <sup>1</sup>	-	200	8	-
Catechol (o-dihydroxybenzeen)	0,2	-	1.250	800
Resorcinol (m-dihydroxybenzeen)	0,2	-	600	800
Hydrochinon (p-dihydroxybenzeen)	0,2	-	-	-
<b>5. Gechloroerde koolwaterstoffen</b>				
Dichlooranilinen	-	50	100	100
Trichlooranilinen	-	10	10	10
Tetrachlooranilinen	-	30	10	10
Pentachlooranilinen	-	10	1	1
4-chloormetafenolen	-	15	350	0,001 ng/l
Dioxine (som 1-TEQ) <sup>2</sup>	-	nv <sup>3</sup>	-	-
<b>6. Bestrijdingsmiddelen</b>				
Azinosmethil	0,1 ng/l *	2	2	2
Maneb	0,05 ng/l*	22	0,1	0,1

Tabel 2 (vervolg) Streefwaarden grondwater en indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging

Gehalten in grond zijn weergegeven voor standaardbodem (10% organische stof en 25% lutum)

Stofnaam	Streefwaarde		Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging	
	grondwater* (µg/l)	grond (mg/kg d.s.)	grond	grondwater (µg/l)
<b>7. Overige verbindingen</b>				
Acrylonitril	0,08	0,1	30	5
Butanol	-	-	200	5.600
1,2-butyloacetaat	-	-	75	6.300
Ethylacetaat	-	-	270	15.000
Diethylaen glycol	-	-	100	13.000
Ethyleen glycol	-	-	220	5.500
Formaldehyd	-	-	30	31.000
Isopropanol	-	-	35	24.000
Methanol	-	-	100	6.000
Methylethyleketon	-	-	-	9.400
Methyl-tert-butyl ether (MTBE)	-	-	-	-

Gelatswaarde beneden de detectielimiet/bepalingsondergrens of meetmethode ontbreekt

Onder aromatische oplosmiddelen wordt een standaardmengsel van stoffen, aangeduid als 'CG-aromatic naphtha' versaan 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 > alkybenzenen 6,19%.

Voor de samenstelling van de comparatiemeters wordt verwezen naar bijlage N van de Regeling bodemkwaliteit (VROM, 2007). Bij het berekenen van een somwaarde worden voor de individuele componenten de resultaten < verastie rapportagegrens AS3000 vermenigvuldigd met 0,7. Indien alle individuele waarden als onderdeel van de berekende waarde het resultaat < verastie rapportagegrens AS3000 hebben, mag de berekende waarde er van 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.

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

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 (reliëmatig) 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.

Voor grond is er een Interventiewaarde.

Indien het laboratorium een waarde < dan een verhoogde rapportagegrens aangeeft (hooger 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.

### 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:

$$(IW)_b = (IW)_{bs} \times \{(A + (B \times \% \text{ lutum}) + (C \times \% \text{ organische stof})\} / \{A + (B \times 25) + (C \times 10)\}$$

Waarin:

$(IW)_b$  = interventiewaarde voor de te beoordelen bodem

$(IW)_{bs}$  = 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.

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

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

Stofafhankelijke constanten voor metalen:

Stof	A	B	C
Arsen	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	50	1	0,0034
Lood	10	1	0
Nikkel	4	0,6	0
Tin	12	1,2	0
Vanadium	50	3	1,5
Zink			

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:

$$(IW)_b = (IW)_{bs} \times (\% \text{ organische stof} / 10)$$

Waarin:

$(IW)_b$  = interventiewaarde voor de te beoordelen bodem

$(IW)_{bs}$  = interventiewaarde voor standaardbodem

% organische stof = gemeten percentage organische stof in de te beoordelen bodem. Voor bodems met gemeten percentage organische stofgehaltes 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

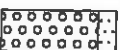

% organische stof = gemeten percentage organische stof in de te beoordelen bodem.



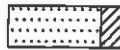






**Legenda (conform NEN 5104)**






**grind**

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

**zand**

-  Zand, kleilig
-  Zand, zwak siltig
-  Zand, matig siltig
-  Zand, sterk siltig
-  Zand, uiterst siltig


**veen**

-  Veen, mineraalarm
-  Veen, zwak kleilig
-  Veen, sterk kleilig
-  Veen, zwak zandig
-  Veen, sterk zandig







**klei**

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

**leem**

-  Leem, zwak zandig
-  Leem, sterk zandig






**overige toevoegingen**

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

**geur**

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



**olie**

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

**p.i.d.-waarde**



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

**monsters**

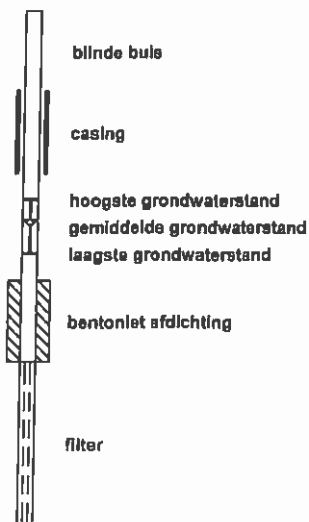
-  geroerd monster
-  ongeroid monster

**overig**

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

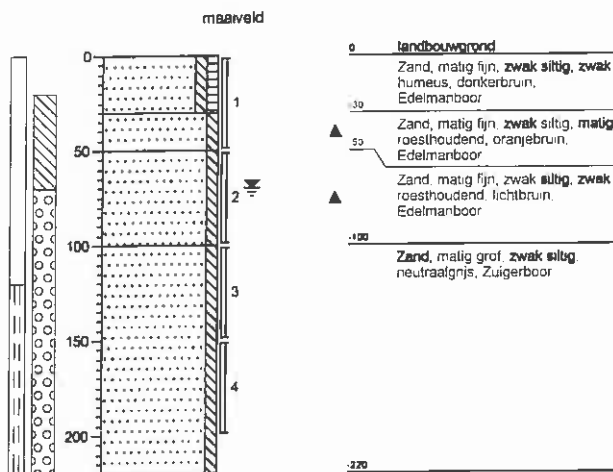
-  slib
-  water

**peilbuis**



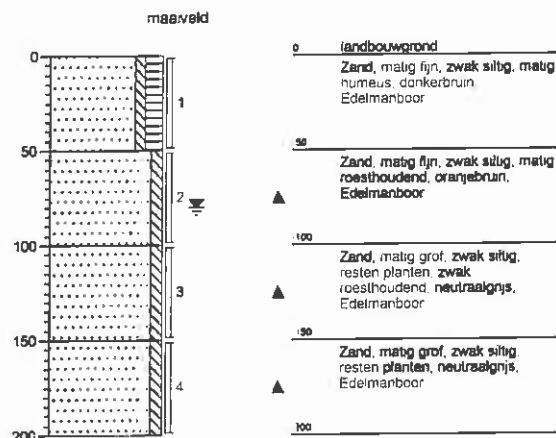
### Boring: 1

X 216602,840913633  
Y 509149,147327458



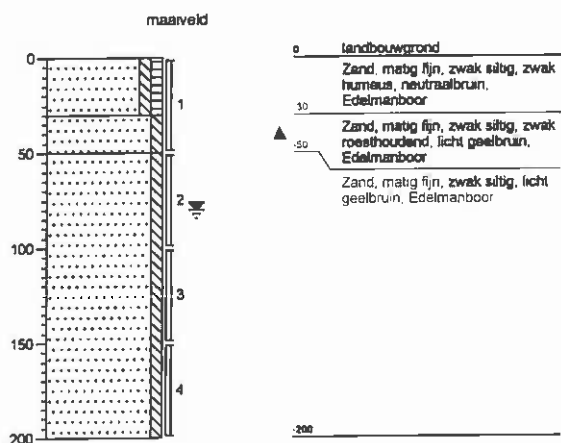
### Boring: 2

X 216576,214270424  
Y 509136,553504641



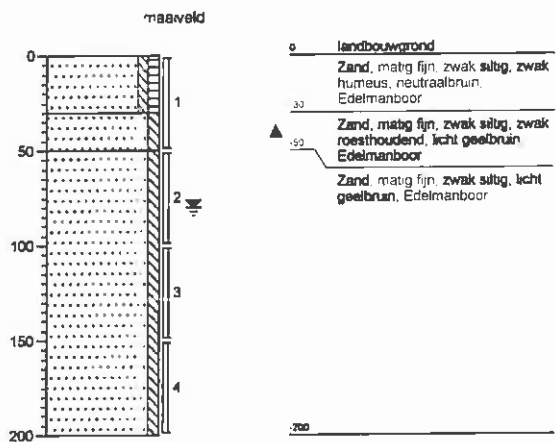
### Boring: 3

X 216617,02843341  
Y 509112,84394483



### Boring: 4

X 216580,670226834  
Y 509091,299563674



Lokatiennaam: Dommelerdijk / Middeldijk

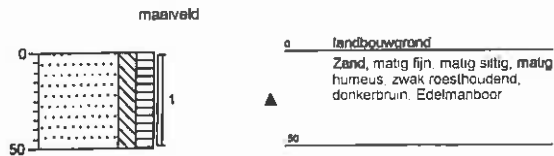
Projectnaam: Dalfsen

Projectcode: 11206223

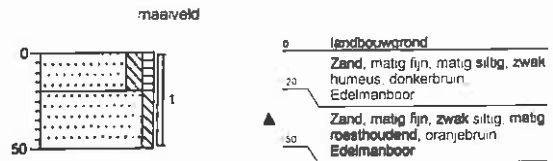


**Boring: 5**

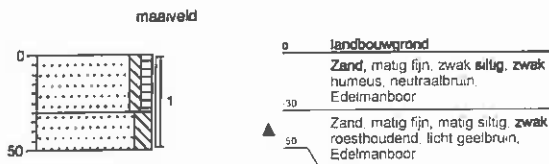
X 216612,269044977  
Y 509160,634963317

**Boring: 6**

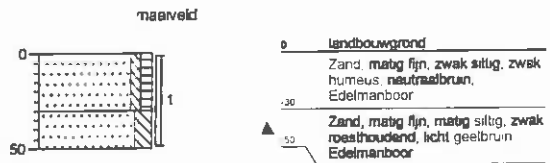
X 216620,245757887  
Y 509141,019900549

**Boring: 7**

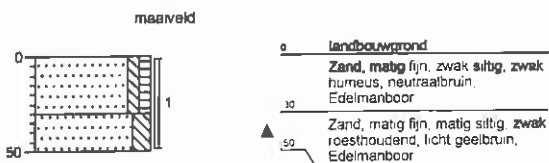
X 216570,545533548  
Y 509084,866531173

**Boring: 8**

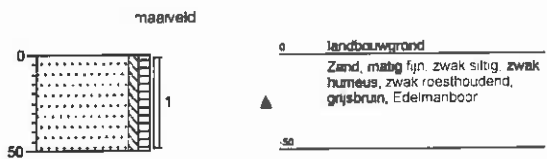
X 216612,229317255  
Y 509090,02670126

**Boring: 9**

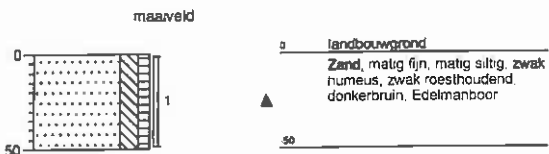
X 216603,62992614  
Y 509116,922856377

**Boring: 10**

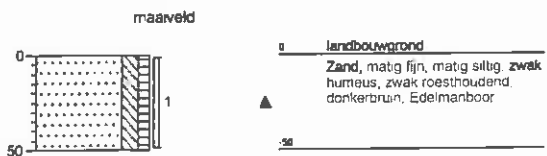
X 216591,974773987  
Y 509142,371091815

**Boring: 11**

X 216577,915515835  
Y 509147,777145643

**Boring: 12**

X 216580,321951555  
Y 509124,438362453



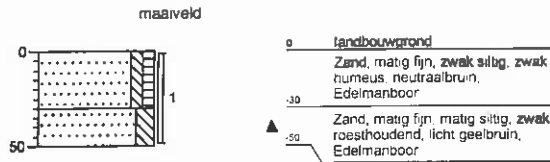
Lokatiennaam: Dommelerdijk / Middeldijk

Projectnaam: Dalfsen

Projectcode: 11206223

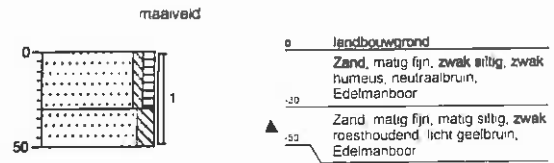
**Boring: 13**

X 216626,458707614  
Y 509118,767585668



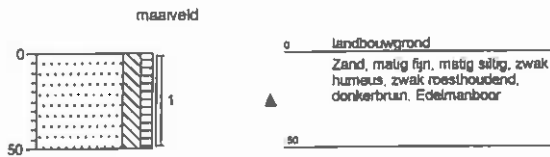
**Boring: 14**

X 216628,326939281  
Y 509102,302932978



**Boring: 15**

X 216561,413031604  
Y 509129,041701757



**Lokatiennaam: Dommelerdijk / Middeldijk**

**Projectnaam: Dalfsen**

**Projectcode: 11206223**

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

Het bestemmingsplan **3e herziening Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Dommelerdijk 36A** met identificatienummer BgemDlfshz3 - 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 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:

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

### 1.6 afwijken:

Bij een Omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aangegeven regels zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

### 1.7 agrarisch 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 agrarisch medegebruik:

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

### 1.9 ambachtelijk bedrijf:

Een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen alsmede - in rechtstreeks verband daarmee en als ondergeschikte nevenactiviteit - detailhandel en dat door dienstverlening en/of afzet in hoge mate gebonden is aan zijn directe omgeving.

### 1.10 ander-werk:

Een werk, geen bouwwerk zijnde.

### 1.11 bebouwing:

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

#### **1.12 bebouwingspercentage:**

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

#### **1.13 bed & breakfast:**

Een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt binnen de (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.

#### **1.14 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.

#### **1.15 bedrijfsgebouw:**

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

#### **1.16 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.

#### **1.17 beperkt kwetsbaar object:**

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

#### **1.18 belemmeringenstrook:**

een strook grond of water waaraan beperkingen kunnen worden opgelegd in verband met de veiligheid van ondergrondse en/of bovengrondse leidingen;

#### **1.19 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.

#### **1.20 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.

#### **1.21 bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.22 bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.23 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.

#### **1.24 boomkwekerij**

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

#### **1.25 bouwen:**

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

#### **1.26 bouwlaag:**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

#### **1.27 bouwperceel:**

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

#### **1.28 bouwperceelgrens:**

Een grens van een bouwperceel.

#### **1.29 bouwvlak:**

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

#### **1.30 bouwwerk:**

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

#### **1.31 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)

#### **1.32 buitengebied gebonden bedrijf:**

Een bedrijf dat naar de aard van zijn activiteiten gebonden is aan het agrarische buitengebied of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied. Hierbij kan sprake zijn van de volgende (combinatie van) activiteiten:

- het leveren van diensten aan agrarische bedrijven, zoals agrarische loon- en grondverzet bedrijven en agrarische hulpbedrijven, landbouwmecanisatiebedrijven en veehandelsbedrijven;
- bewerking, verwerking, distributie en opslag van agrarische producten;
- bijenteelt en hoveniersbedrijf.

#### **1.33 carport:**

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

#### **1.34 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.

#### **1.35 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 buitengebied gebonden recreatie. Hieronder vallen onder andere routegebonden recreatie, waterrecreatie, cultuurtoerisme, natuurtoerisme, recreatieterreinen en visvijvers etc.

**1.36 dak:**

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.37 detailhandel:**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.38 detailhandel in volumineuze goederen:**

Detailhandel in omvangrijke producten en materialen, als keukens, badkamers, sanitair, woninginrichting waaronder meubelen, auto's, boten, caravans en tenten, grove bouwmaterialen, brand- en explosiegevaarlijke stoffen, bouwmarkten en tuincentra.

**1.39 dienstverlening:**

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

**1.40 discotheek:**

Een gebouw, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek en het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken.

**1.41 duurzame recreatiewoning**

een recreatiewoning uitgevoerd met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) volgens NEN 7120 van maximaal 0.2.

**1.42 eerste bouwlaag:**

De bouwlaag op de begane grond.

**1.43 eerste verdieping:**

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

**1.44 erker:**

Een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.

**1.45 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.

**1.46 gebouw:**

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

**1.47 geluidsgevoelige gebouwen:**

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

**1.48 geluidsbelasting:**

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

**1.49 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).



#### **1.50 groepsaccommodatie**

Een (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw dat dient voor recreatief nachtverblijf, waarbij de gezamenlijke oppervlakte maximaal 350 m<sup>2</sup> is en het aantal slaapplekken maximaal 50 is;

#### **1.51 halfvrijstaande woning:**

Twee-aaneengebouwde woningen.

#### **1.52 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.

#### **1.53 horeca(bedrijf):**

Een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

- a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
- b. het verstrekken van nachtverblijf;
- c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.

Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

#### **1.54 inkoopstation:**

Afzonderlijke technische ruimte waar toelevering van windenergie vanaf het windmolenpark op het openbaar net plaatsvindt.

#### **1.55 intensieve veehouderij**

een agrarisch bedrijf of een deel van een agrarisch bedrijf waar tenminste 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsvloeroppervlakte aanwezig is die gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer, waar geen melkrundvee, schapen, paarden, geiten of dieren biologisch gehouden worden (artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet) en waar geen dieren gehouden worden uitsluitend of in hoofdzaak voor natuurbeheer.

#### **1.56 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.

#### **1.57 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;

#### **1.58 (mobiel) kampeermiddel:**

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

#### **1.59 kantoor:**

Een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige of financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie.

#### **1.60 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.

**1.61 kleinschalig kampeerterrein:**

Een kampeerterrein voor het al dan niet jaarrond kleinschalig kamperen.

**1.62 kwetsbaar object:**

Een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

**1.63 landschappelijke waarde:**

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

**1.64 LPG-doorzet:**

De afzet van LPG in m<sup>3</sup> per jaar.

**1.65 maaiveld:**

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

**1.66 maatschappelijke voorzieningen:**

Educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen voor sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen voor gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen voor openbare dienstverlening, expositieruimten: al dan niet in samenhang met en gebruik als groepsaccommodatie, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

**1.67 manege:**

Bedrijf bestaande uit één of meerdere binnenrijbanen dat alleen is gericht op het bieden van paardrijd mogelijkheden 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 managebedrijf.

**1.68 nadere eis:**

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

**1.69 natuur(wetenschappelijke) waarde:**

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

**1.70 NGE:**

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

**1.71 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.

**1.72 onderkomens:**

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

**1.73 paardenbak:**

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

**1.74 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.

**1.75 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.

**1.76 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.

**1.77 permanente bewoning:**

Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

**1.78 productiegebonden detailhandel:**

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

**1.79 professioneel vuurwerk:**

Vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk.

**1.80 prostitutie:**

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

**1.81 relatie:**

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

**1.82 recreatiewoning:**

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

**1.83 seksinrichting:**

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.84 stacaravan:**

Een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grote afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen.

**1.85 tenthuisje:**

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

**1.86 trekkershut:**

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

**1.87 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.

**1.88 verkoopvloeroppervlakte:**

De voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte voor de detailhandel (Let op!. Dit is dus de netto-vloeroppervlakte).

**1.89 volkstuin:**

Een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik.

**1.90 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.

**1.91 vrijstaande woning:**

Een op zichzelf staande woning.

**1.92 winkel:**

Een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.

**1.93 woning:**

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

**1.94 woongebouw:**

Een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

**1.95 woonhuis:**

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

**1.96 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 m<sup>2</sup> terwijl het eigenlijke bouwperceel een oppervlakte bij recht heeft van 10.000 of 15.000 m<sup>2</sup>, afhankelijk van het gebied waarin het agrarisch bedrijf is gelegen.

## 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 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 (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

## **2.4 Meten**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij uitgesloten';
- b. gebruiksgerichte paardenhouderij, ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- c. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast;
- d. bestaande infrastructurele voorzieningen;
- e. de waterhuishouding;
- f. extensieve dagrecreatie;
- g. de landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwperceel;
- h. een paardenbak, met dien verstande dat:
  1. per agrarisch bedrijf ten hoogste één paardenbak is toegestaan;
  2. de paardenbak uitsluitend binnen het bouwperceel is toegestaan;
- i. het behoud van perceels- en erfbeplanting,

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

#### 3.2 Bouwregels

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

##### 3.2.1 *Bedrijfsgebouwen*

- a. gebouwen mogen uitsluitend in het zoekgebied en daarbinnen op het bouwperceel worden gebouwd en uitsluitend ten dienste van één agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 10.000 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding agrarisch bedrijf b maximaal de bestaande oppervlakte van bebouwing is toegestaan;
- b. bebouwing ten behoeve van teelt ondersteunende kassen is niet toegestaan;
- c. de agrarische bedrijfsgebouwen en de bouwwerken bedoeld in **3.2.4** onder a worden ten opzichte van elkaar geconcentreerd en gebouwd binnen het daarvoor geldende bouwperceel zoals bedoeld onder a, met dien verstande dat:
  1. voor het bouwen van gebouwen vanaf 500 m<sup>2</sup> tot en met 2.000 m<sup>2</sup> het gebouw landschappelijk dient te worden ingepast;
  2. voor het bouwen van gebouwen van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> het bouwplan vergezeld dient te gaan van een erfinrichtingsplan ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing;
- d. bebouwing, verbonden door middel van de aanduiding 'relatie' wordt aangemerkt als behorend tot één agrarisch bedrijf;
- e. voor het bouwen van gebouwen geldt voorts dat:
  1. de afstand van de gebouwen uit de as van de wegen ten minste 20 m bedraagt;
  2. de goothoogte ten hoogste 5,5 m bedraagt;
  3. de bouwhoogte ten hoogste 12 m bedraagt;
  4. de dakhelling ten minste 18° bedraagt;
- f. een bedrijfsgebouw ten hoogste één bouwlaag mag bevatten.

##### 3.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor bedrijfswoningen bovendien geldt dat:

- a. bedrijfswoningen worden gebouwd binnen het in **3.2.1** onder a genoemde bouwperceel;

- b. per agrarisch bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan met een inhoud van ten hoogste 750 m<sup>3</sup>, dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, de bestaande inhoud;
- c. de goothoogte ten hoogste 4,5 m bedraagt;
- d. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°.

### 3.2.3 *Bijbehorend bouwwerk bij bedrijfswoning*

Voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen geldt bovendien dat:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen het in **3.2.1** onder a genoemde bouwperceel;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per woning ten hoogste bedraagt 75 m<sup>2</sup> dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, een en ander onverminderd het bepaalde in **3.2.1**;
- c. de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 4,5 m bedraagt;
- e. de bijbehorende bouwwerken op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning.

### 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 bedraagt ten hoogste 12 m;
  2. mestsilo's, exclusief afdichting, bedraagt ten hoogste 6 m bedragen;
  3. bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van de opslag van (kunst-)mest en mestplaten bedraagt ten hoogste 2,5 m;
  4. één windturbine bedraagt ten hoogste 15 m (tiphoogte);
  5. bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van de opslag van kuilvoer bedraagt ten hoogste 2,5 m;

met dien verstande dat de bouwwerken genoemd onder 1, 2, 3 en 4 uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwperceel zoals bedoeld in **3.2.1** onder a, en met dien verstande dat het bouwplan van de onder lid 4 genoemde windturbine vergezeld dient te gaan van een erfinrichtingsplan ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing;

- b. de bouwwerken genoemd in **3.2.4** onder a 5 mogen ook buiten het bouwperceel worden gebouwd, maar wel binnen het zoekgebied;
- c. de bouwwerken genoemd in **3.2.4** onder a 5 blijven buiten beschouwing bij de berekening van de oppervlakte van het bouwperceel;
- d. in uitzondering op het bepaalde onder a en b mogen buiten het zoekgebied zoals bedoeld in **3.2.1** onder a, de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd:
  1. boog- en tunnelkassen, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen en waarvoor bovendien geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>2</sup> per bedrijf ;
  2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

## 3.3 **Nadere eisen**

- a. Ter uitvoering en met inachtneming van het gestelde in lid **3.2** zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij de toepassing van de in dit artikel opgenomen bouwregels - als een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad - nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen mogen uitsluitend betrekking hebben op:
  1. de situering van nieuw te bouwen bebouwing;
  2. de nokrichting van de kappen van gebouwen, teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige (bebouwings- en verkavelings-karakteristiek) situering van de bebouwing onderling te verzekeren.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid **7.1** genoemde voorbereidingsprocedure.



### 3.4 Afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatigheid en dit in overeenstemming blijft met de bestemming, voor de agrarisch in gebruik zijnde gronden afwijken van het bepaalde in:

- a. **3.2.1** sub a voor het verschuiven van het zoekgebied, mits:
  1. de totale oppervlakte van het bouwperceel niet wordt vergroot;
  2. is aangetoond dat de verschuiving noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
  3. de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen evenwichtig 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 f onder 1 en toestaan dat deze afstand wordt verminderd indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder is gebleken dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat;
- c. **3.2.1** sub f onder 2 voor wat betreft de goothoogte van een stal met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 6 meter bedraagt;
- d. **3.2.1** sub f onder 3 voor wat betreft de bouwhoogte van een met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 15 m bedraagt;
- e. **3.2.1** sub f onder 4 en/of **3.2.2** sub d en een afwijkende dakhelling toestaan ten behoeve van een afwijkende dakvorm;
- f. **3.2.1** sub g en een tweede bouwlaag toestaan ten behoeve van opslag, kantoor of andere facilitaire voorzieningen;
- g. **3.2.2** sub b voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:
  1. sprake dient te blijven van één woning annex bouwmassa;
  2. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn;
  3. de inhoud van de woning/de bouwmassa ten behoeve van de huisvesting van de twee huishoudens mag worden vergroot tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:
    - er geen sprake is van meerdere bedrijfswoningen op het perceel;
    - de noodzaak voor de huisvesting van beide huishoudens voor toezicht op het bedrijf noodzakelijk is;
- h. **3.2.2** sub b en toestaan dat het totale pand, waarvan de oorspronkelijke woning reeds deel uitmaakte, volledig wordt benut, al dan niet in combinatie met het huisvesten van twee huishoudens conform **3.4.1** sub g;
- i. **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, mits het ruimtelijk niet mogelijk is om aan **3.2.3** sub e opgenomen afstand te voldoen;
- j. **3.2.4** onder a voor wat betreft de bouwhoogte van een kunstmestsilo respectievelijk een voedersilo en toestaan dat deze wordt verhoogd tot ten hoogste 14 m respectievelijk 25;
- k. **3.2.4** onder a voor het bouwen van meerdere windturbines, met dien verstande dat uit een erfinrichtingsplan moet blijken dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing en het landschap.

#### 3.4.2 Afwegingskader

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

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de ruimtelijke kwaliteit.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken als woning of recreatiewoning of recreatief nachtverblijf, anders dan voor bed en breakfast;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een kleinschalig kampeerterrein, uitgezonderd voor zover bestaand;
- c. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud;
- d. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden;
- e. het gebruik van meer dan 50 m<sup>2</sup> aan bebouwing ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop af boerderij, rondleidingen, zelfpluk en dergelijke;
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van de (co-)vergisting van bedrijfseigen mest met een verwerkingscapaciteit van meer dan 80 ton per dag;
- g. het gebruik van de gronden voor de teelt van beplantingsgewassen zoals bos- en haag-plantsoenen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters een en ander in de vorm van volle grondteelt dan wel containerteelt;
- h. het gebruik van boog- en tunnelkassen buiten de periode van 1 september tot en met 30 april.
- i. het gebruik van een bedrijfswoning anders dan ten dienste van het agrarisch bedrijf.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 Afwijken

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

- a. **3.5.1** sub a ten behoeve van recreatief nachtverblijf in agrarische bedrijfsgebouwen (boerderijkamers), met dien verstande dat:
  1. de hiertoe aan te wenden oppervlakte per agrarisch bedrijf ten hoogste 200 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. ten hoogste ruimte geboden wordt voor 15 slaapplekken per agrarisch bedrijf;
- b. **3.5.1** sub a ten behoeve van aan de agrarische bedrijfsvoering ondergeschikt, seizoensgebonden, recreatief nachtverblijf in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen (kampeerboerderij);
- c. **3.5.1** sub b ten behoeve van een vestiging of uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein, met inachtneming van het volgende:
  1. een kleinschalig kampeerterrein is toegestaan bij een actief agrarisch bedrijf waarvan de omvang ten minste 40 NGE bedraagt en bestaande kleinschalige kampeerterreinen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
  2. de maximale oppervlakte en hoogte van tenthuisjes bedraagt respectievelijk 28 m<sup>2</sup> en 3,3 m;
  3. het aantal standplaatsen bedraagt niet meer dan 25;
  4. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein worden in bestaande gebouwen ingepast;
  5. indien de voorzieningen niet in bestaande gebouwen kunnen worden ingepast er nieuwbouw mogelijk is met dien verstande dat:
    - de nieuwbouw uitsluitend binnen het agrarisch bouwperceel mag plaatsvinden;
    - er maximaal 50 m<sup>2</sup> nieuwe voorzieningen per kleinschalig kampeerterrein gebouwd mogen worden;
    - de nieuwbouw past binnen een voor het gehele perceel opgesteld erfinrichtingsplan;

3e herziening Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Dommelerdijk 36A (vastgesteld)

- 6. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarvoor een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;
- d. **3.5.1** sub e ten behoeve van gebruik van de bestaande bouwmassa voor dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop af boerderij, rondleidingen, zelfpluk etc. met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> maar maximaal 1% van de oppervlakte van het totale agrarisch bouwperceel;
- e. **3.5.1** sub f ten behoeve van de realisatie van een biomassavergistingsinstallatie met een verwerkingscapaciteit van meer dan 80 ton per dag, met inachtneming van het volgende:
  - 1. aan de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
  - 2. realisatie van de biomassavergistingsinstallatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwperceel;
  - 3. de gezamenlijke inhoud van de biomassavergistingssilo's bedraagt ten hoogste 3.000 m<sup>3</sup>;
  - 4. de biomassavergisting dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- f. lid 3.5.1 sub g ten behoeve van de teelt van beplantingsgewassen indien dit geen onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke waarden van het gebied.

### 3.6.2 *Afwegingskader*

- a. Bij de beoordeling van de afwijking in **3.6.1** dient mede betrokken te worden 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.
- b. Bij de beoordeling van de afwijking in **3.6.1** sub a en b dient mede betrokken te worden de wijze waarop permanente bewoning door de bedrijfsvoerder zal worden tegengegaan.
- c. De afwijkingsbevoegdheid in **3.6.1** sub a dan wel b vindt geen toepassing, indien dit leidt tot een stapeling van inpandige verblijfseenheden.
- d. Bij de beoordeling van de afwijking in **3.6.1** sub d dient mede betrokken te worden de mate waarin wordt bijgedragen aan een gevarieerd toeristisch product van de regio.
- e. Indien de belangen onevenredig worden geschaad vindt de in **3.6.1** genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

## 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**' bestemde gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden buiten bouwpercelen de navolgende andere-werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van agrarische gebiedsontsluitingswegen, (voet- of ruit-)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup> 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, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
- c. het aanbrengen van beplantingen ten behoeve van de teelt van laan- en parkbomen en boomfruit alsmede bos en andere houtopstanden, voorzover de gronden niet zijn aangeduid met 'landschapselement', 'specifieke vorm van agrarisch - boomkwekerij' of "bomenteelt";
- d. het aanbrengen van lijnvormige beplantingen ter plaatse van de aanduiding 'verkavelingsstructuur'.

### 3.7.2 *Uitzonderingen*

**3.7.1** is niet van toepassing indien het andere werken en/of werkzaamheden betreft:

- a. die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- b. die plaatsvinden ter realisering van landschappelijke inpassing, dan wel erfinrichting;
- c. die plaatsvinden in het kader van een door het bevoegd gezag goedgekeurd natuurontwikkelingsplan;
- d. die plaatsvinden in het kader van het bos- en natuurbeheer.

### 3.7.3 Toelaatbaarheid

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in **3.7.1** zijn slechts toelaatbaar als 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.

## 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 m<sup>2</sup> tot:

- a. een gezamenlijk oppervlak van het bouwperceel van 20.000 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf a' ;
- b. een gezamenlijk oppervlak van het bouwperceel van 15.000 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b';

één en ander voor zover de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond en met dien verstande dat:

- 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:
  - a. tot maximaal 15.000 m<sup>2</sup> 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. van 15.000 m<sup>2</sup> tot maximaal 20.000 m<sup>2</sup> door middel van een inrichtingsplan aangetoond dient te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het (deel)gebied volgens de richtlijnen uit de Structuurvisie Buitengebied en het Landschapsontwikkelingsplan.

#### b Mestopslag buiten bouwperceel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen ten behoeve van het treffen van voorzieningen voor de mestopslag van al dan niet afzonderlijke agrarische bedrijven, die om reden van milieuhinder en/of -belasting, gevaar voor de omgeving of om bedrijfstechnische redenen niet gerealiseerd kunnen worden op de gronden als bedoeld in **3.2.1** sub a, met dien verstande dat:

- a. de hoogte (inclusief afdekking) ten hoogste 4 m bedraagt;
- b. de inhoud ten hoogste 2.000 m<sup>3</sup> bedraagt indien het betreft de mestopslag van het individuele agrarische bedrijf en 5.000 m<sup>3</sup> indien het betreft de mestopslag van meerdere bedrijven tezamen.

#### 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 - indien 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 m<sup>3</sup>;
  - 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 ten behoeve van:

- 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 kunsthierverheidsbedrijven;
- c. agrarisch verwante bedrijven zoals loon- en veehandelsbedrijven, vis- en wormkwekerijen alsmede bijenhouderijen, dierenpensies/hondenkennels en dergelijke.

**3.8.2 Voorwaarden voor wijziging**

Wijziging kan uitsluitend plaatsvinden onder de voorwaarden dat:

- a. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken zoals bedoeld in lid **3.1** niet worden aangetast;
- b. de infrastructuur ten gevolge van de gewijzigde functie niet wordt verzwaaard. Onder verzwaaard wordt mede verstaan: het verharderen van zandwegen;
- c. een (bedrijfs-)woning gehandhaafd dient te blijven;
- d. de activiteiten zoals bedoeld in **3.8.1** sub d uitsluitend dan wel 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, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep;
- b. bed & breakfast;
- c. de waterhuishouding;
- d. cultuurhistorische waarden;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven.

### 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. een woning mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per woning is één afzonderlijk huishouden toegestaan;
- c. de afstand van een woning tot de as van de weg mag niet minder dan 20 meter bedragen, tenzij de bestaande afstand minder is.
- d. per bestemmingsvlak is één hoofdgebouw toegestaan, of zoveel meer als dat met een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding bij het bestemmingsplan is aangegeven.
- e. de inhoud van een hoofdgebouw mag ten hoogste 750 m<sup>3</sup> zijn;
- f. de goothoogte mag niet meer dan 4,5 meter zijn;
- g. de bouwhoogte mag maximaal 10 m zijn;
- h. de dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 60° zijn;
- i. bestaande afwijkingen in maten en afmetingen van hoofdgebouwen mogen blijven bestaan.

#### 4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m<sup>2</sup> zijn, of 150 m<sup>2</sup> als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare is;
- b. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter zijn;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 meter zijn.

#### 4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. als zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte maximaal 1 m zijn;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 2 m zijn.

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

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

- f. de sociale veiligheid;
- g. het handhaven van **Bijlage 2 Landschaps- en verkavelingsplan**.

#### 4.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 7.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

#### 4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als woning of recreatiewoning;
- b. het gebruik van de voor **Wonen** bestemde gronden als het plangebied niet binnen één jaar na het opleveren van de nieuwbouw of binnen één jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is ingericht en/of niet in stand wordt gehouden zoals is beschreven in **Bijlage 2 Landschaps- en verkavelingsplan**.

### 4.5 Afwijken van de bouwregels

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

- a. **4.2.1** voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning voor 'inwoning', waarvoor geldt dat:
  - er moet sprake blijven van één woning en bouwmassa;
  - de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte dient die toegang tot de verblijfsruimten geeft.
- b. **4.2.1** en toestaan dat het totale pand, waarvan de oorspronkelijke woning deel uitmaakte volledig wordt benut, en al dan niet in combinatie hiermee wordt benut voor de huisvesting van twee of meer huishoudens;
- c. **4.2.1** en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot met maximaal 2 meter;
- d. **4.2.1** voor een verhoging of verlaging van de dakhelling, dan wel de toepassing van een platte dakafdekking;

#### 4.5.1 Afwegingskader

Een in **lid 4.5** genoemde Omgevingsvergunning kan alleen 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.

### 4.6 Wijzigingsbevoegdheid

#### 4.6.1 Wijziging van voormalige boerderijen naar andere functies

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming, als het gaat om voormalige boerderijen te wijzigen in:

- a. sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied)functies, waaronder begrepen expositieruimten al dan niet in samenhang met gebruik als kamphuis.
- b. milieuvriendelijke ambachtelijke en/of kunstnijverheidsbedrijven.

#### 4.6.2 Voorwaarden voor wijziging

Wijziging kan alleen plaatsvinden als:

- a. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving niet worden aangetast;
- b. de infrastructuur tengevolge van de gewijzigde functie niet mag worden verzaamd,

- waaronder ook wordt verstaan het verharden van zandwegen;
- c. een (bedrijfs)woning gehandhaafd dient te blijven;
  - d. de activiteiten uitsluitend dan wel overwegend dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;
  - e. de verkeersaantrekkende werking, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, slechts in beperkte mate mag toenemen en de bestaande infrastructuur niet mag worden verzwaard;
  - 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.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 5    Algemene gebruiksregels**

#### **5.1    Strijdig gebruik**

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen voor een seksinrichting.

#### **5.2    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 6 Algemene afwijkingsregels

### 6.1 Afwijkingsbevoegdheid

#### 6.1.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een Omgevingsvergunning afwijken van:

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

#### 6.1.2 Afwegingskader

Een in **6.1.1** genoemde Omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## **Artikel 7      Algemene procedureregels**

### **7.1      Nadere eis**

Voor het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

## **Artikel 8 Overige regels**

### **8.1 Werking wettelijke regelingen**

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

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

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

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 9 Overgangsrecht

#### 9.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 9.1.1 *Bouwen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, 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.

##### 9.1.2 *Afwijking*

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

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

**9.1.1** is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 9.2 Overgangsrecht gebruik

##### 9.2.1 *Voortzetting strijdig gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Behoudens voor zover uit de Richtlijn inzake het behoud van de vogelstand en de Richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

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

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **9.2.1**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

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

als het gebruik, bedoeld in **9.2.1**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

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

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

## **Artikel 10 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het **bestemmingsplan 3e herziening Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Dommelerdijk 36A**".

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering van d.d. 24 november 2014

,Voorzitter

,Griffier

