

**6e herziening  
bestemmingsplan  
Nieuwleusen 2007,  
Middeldijk ongenummerd -  
Westeinde 112/114 en 114a**



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Algemeen	7
1.2 Aanleiding	8
1.3 De bij het plan behorende stukken	8
<b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>	<b>9</b>
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Water	10
2.3 Natuur	11
2.4 Provinciaal beleid	12
2.5 Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 3 Onderzoek</b>	<b>21</b>
3.1 Beschrijving van de huidige situatie	21
3.2 Onderzoeken	22
<b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving</b>	<b>34</b>
4.1 Algemeen	34
4.2 Beschrijving gewenste situatie	34
<b>Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels</b>	<b>35</b>
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>36</b>
<b>Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg</b>	<b>37</b>
7.1 Inspraak	37
7.2 Overleg	37
<b>Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving</b>	<b>38</b>
<b>Bijlagen bij Toelichting</b>	<b>39</b>
<b>Bijlage 1 Advies ervenconsulent van het Oversticht</b>	<b>40</b>
<b>Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 3 Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen</b>	<b>92</b>
<b>Bijlage 4 Flora- en fauna onderzoek</b>	<b>123</b>
<b>Regels</b>	<b>155</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>156</b>
Artikel 1 Begrippen	156
Artikel 2 Wijze van meten	162
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>163</b>
Artikel 3 Tuin	163
Artikel 4 Agrarisch met waarden	164
Artikel 5 Wonen	172
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>176</b>
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	176
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	177

Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	178
Artikel 9	Algemene procedureregels	179
Artikel 10	Overige regels	180
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>181</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	181
Artikel 12	Slotregel	182
<b>Bijlagen bij regels</b>		<b>183</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Plan Rood voor Rood</b>	<b>184</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Percelen intensieve veehouderij</b>	<b>197</b>

# Toelichting



# Hoofdstuk 1 Inleiding

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

## 1.1 Algemeen

De "6e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Middeldijk ongenummerd - Westeinde 112-114" is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Nieuwleusen 2007" dat is vastgesteld op 26 januari 2009. In deze herziening wordt via de Rood voor Rood regeling een woonbestemming toegekend aan het perceel Middeldijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Nieuwleusen sectie O nummers 759 en 763 in Nieuwleusen. Daarvoor wordt 835 m<sup>2</sup> landschapontsierende bedrijfsbouw op de percelen Westeinde 112, 114 en 114a gesloopt en 113 m<sup>2</sup> op het perceel Middeldijk ongenummerd. Daarmee komt de totale oppervlakte van de te slopen gebouwen in het kader van het Rood voor Roodplan uit op 948 m<sup>2</sup>.

Met dit plan wordt de bouw van een woning aan de Middeldijk en de landschappelijke inpassing van de plannen geregeld.

### Kaarten 1. Ligging van de percelen



**Middeldijk ongenummerd**



**Westeinde 112, 114 en 114a**

## 1.2 Aanleiding

Op de percelen Westeinde 112, 114 en 114a staan agrarische bedrijfsgebouwen die in matige tot slechte staat verkeren en in de toekomst niet meer voor agrarische bedrijfsdoeleinden gebruikt worden. Aan de Middeldijk naast het Palthebos bevindt zich een landschapsontsierende mestsilo op het perceel. Deze mestsilo wordt net als de bedrijfsgebouwen aan het Westeinde in het kader van het rood voor rood beleid gesloopt. In totaal wordt er 948 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Hierdoor kan één compensatiewoning worden gerealiseerd. Op de slooplocaties Westeinde 112 en 114 wordt het mogelijk gemaakt 150 m<sup>2</sup> aan schuren te bouwen. Bij Westeinde 114a wordt de schuur/garage/berging herbouwd. Verder wordt er door investeringen in de ruimtelijke kwaliteit op alle drie locaties een kwaliteitsimpuls gegeven aan het landschap.

## 1.3 De bij het plan behorende stukken

De 6<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan "Nieuwleusen 2007" bestaat uit de volgende stukken:

- a. Toelichting;
- b. Verbeelding met identificatienummer **NL.IMRO.0148.NNIsn07hz6-on01**;
- c. Regels.



## Hoofdstuk 2    **Beleid**

### 2.1    **Rijksbeleid**

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

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

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

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

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

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

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

De basiskwaliteit van het gebied blijft gewaarborgd. Het erf wordt ingericht volgens het advies van het Oversticht. Er zijn geen nadelige gevolgen voor omgeving, economie en de samenleving. Het bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

## **2.2 Water**

### **2.2.1 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.

### **2.2.2 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.

In **3.2.10** wordt nader ingegaan op de invloed van het project op de waterhuishouding.

## 2.3 Natuur

### 2.3.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

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

In dit geval is een verkennend flora-en fauna onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als **Bijlage 4** opgenomen bij deze toelichting. In paragraaf **3.2.4.5** wordt nader ingegaan op de resultaten van deze Natuurtoets.

### 2.3.2 Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. 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.

### 2.3.3 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.

### 2.3.4 Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. 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).

Paragraaf **3.2.4 Ecologie** gaat in op de voor het plangebied relevante natuuraspecten.

## 2.4 Provinciaal beleid

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

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

De gebiedskenmerken zijn inzichtelijk gemaakt op een kaart bij de Omgevingsvisie. De verdere uitwerking staat in de Catalogus Gebiedskenmerken. Verder worden er richtinggevende uitspraken gedaan.

### 2.4.1 Middeldijk ongenummerd

#### 2.4.1.1 Ontwikkelingsperspectief

De percelen Middeldijk ongenummerd en Westeinde 112/114 en 114a liggen in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief "buitengebied accent productie (schoonheid van de moderne landbouw)" geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

#### Kaart 2.



#### Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Dit ontwikkelingsperspectief ziet op open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

De onderhavige ontwikkeling aan de Middeldijk past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmert. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. Verder wordt het erf volgens het advies van het Oversticht aangesloten bij het landschap. Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

### 2.4.1.2 Gebiedskenmerken

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

#### 2.4.1.2.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'.

#### Kaart 3.



*Figuur: Relevant deel natuurlijke laag*

De Omgevingsvisie zegt over hoogveengebieden (in cultuur gebracht) het volgende. Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van eenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van "levend hoogveen" (veenaangroei).

De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

De norm is dat de hoogveenrestanten een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van levend hoogveen, de waterkwaliteit, waterkwantiteit en de natuurkwaliteit. De overige delen van de hoogveengebieden krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op behoud van het nog resterende veenpakket; het waterpeil is hier op afgestemd.

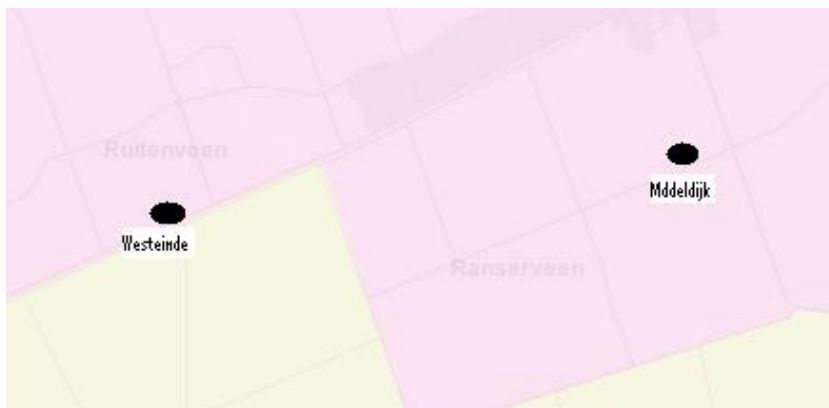
In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het verbeteren van de hydrologie om verdroging van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

#### 2.4.1.2.2 Agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Veenkoloniaal landschap'.

#### Kaart 4.



*Figuur: laag van het agrarisch cultuurlandschap*

Kenmerkend voor het veenkoloniaal landschap zijn de grootschalig open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden ten behoeve van de turfwinning. Een ontwateringsstelsel van kanalen en wijken is typerend voor dit landschap. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Het vergraven landschap werd vervolgens als akkerbouwgebied in gebruik genomen. Inmiddels heeft de melkveehouderij ook in grote delen zijn intrede gedaan. Kanaaldorp als karakteristiek dorpsstype met het kanaal als centrale open(bare) ruimte en drager van de bebouwing. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is mede gevormd door de vestiging van ontginners en boeren uit andere regio's. In de boerderijbouw is dit herkenbaar: typisch Groningse boerderijen staan naast Overijsselse.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn ondermeer de relictten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen. Aandacht voor bijzondere architectuur en vormgeving van nieuwe bruggen en kunstwerken gegeven vorm aan de identiteit van het gebied.

De norm zoals aangegeven in de Catalogus is dat het veenkoloniaal landschap een beschermende bestemmingsregeling krijgt, gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting). Het bestaande stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten blijft of wordt daarbij weer gezichtsbepalend en is de plaats waar eventuele ontwikkelingen plaats vinden.

In de richtinggevende uitspraak is aangegeven dat als ontwikkelingen plaatsvinden in het

veenkoloniaal landschap, deze dan bijdragen aan behoud en versterking van bijzondere architectuur (watererfgoed (sluizen, bruggen e.d.), de bijzondere villa's, buitens, herenboerderijen), de linten door het landschap en de open ruimtes.

Door de sloop van schuren aan het Westeinde ontstaat een doorzicht die zoveel mogelijk vrij wordt gehouden van bebouwing en beplanting. Het perceel aan de Middeldijk wordt conform het advies van de ervenconsulent van het Oversticht ingericht. De woning komt aan de voorzijde van het perceel waarbij rekening wordt gehouden met de lengterichting van het perceel. De achterzijde van het perceel wordt volgens idee van landschapsarchitecte Greet Bierema ingericht. Daarmee wordt op een deel van het perceel nieuwe natuur gevormd.

#### 2.4.1.2.3 Lust en Leisurelaag

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De 'Lust- en leisurelaag' is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' aangeduid met 'donkerte'

#### Kaart 5.



Relevant deel Lust- en leisurelaag

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

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

Er mag alleen verlichting aan worden gebracht dat naar beneden schijnt. Zodoende is het plan dan ook in overeenstemming met de richtinggevende uitspraak.

#### 2.4.2 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie- en verordening Overijssel.

### **2.4.3 Omgevingsverordening Overijssel**

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de onderwerpen waarvoor de provincie hecht aan de juridische borging van de doorwerking van het Omgevingsvisiebeleid.

### **2.4.4 Omgevingsvisie - Regionaal Waterplan**

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

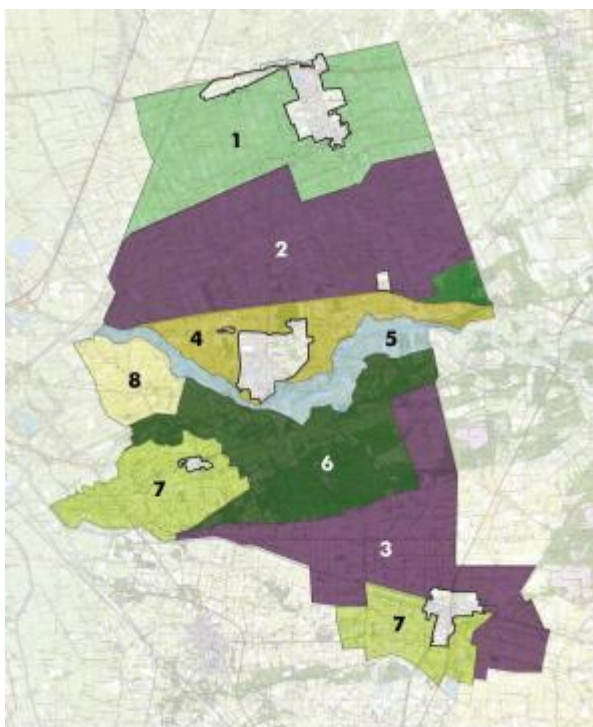
## **2.5 Gemeentelijk beleid**

### **2.5.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen**

De gemeente Dalfsen heeft een structuurvisie voor het Buitengebied opgesteld. Het doel van deze structuurvisie is om een integraal beleidskader te krijgen voor allerhande ontwikkelingen in het buitengebied. Voor zover ontwikkelingen voorspelbaar en te sturen zijn, zijn deze opgenomen in dit bestemmingsplan. Er zijn echter ook ontwikkelingen die niet op voorhand kunnen worden bedacht. Om voor dergelijke initiatieven een gedegen afweging te kunnen maken is de structuurvisie Buitengebied opgesteld. De ontwikkelingsrichting, economische, sociale en ecologische duurzaamheid is onderverdeeld in de 8 landschapstypen welke in het plangebied aanwezig zijn.



**Kaart 6.**



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

In de structuurvisie wordt 20 jaar vooruitgekeken, de focus ligt op 2030. Voor de verwezenlijking van het beleid kiest de gemeente voor de benadering kwaliteit door maatwerk. Als op voorhand vaststaat dat een bepaalde ontwikkeling leidt tot kwaliteitsverbetering, faciliteert de gemeente deze ontwikkeling. Het werken volgens de maatwerkmethode, biedt kansen om ontwikkelingen zodanig te sturen dat daarvan een kwaliteitsimpuls uitgaat. Bij aanvragen voor ontwikkelingen zal de gemeente actief meedenken en initiatiefnemers prikkelen om het gewenste kwaliteitsniveau te bereiken.

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

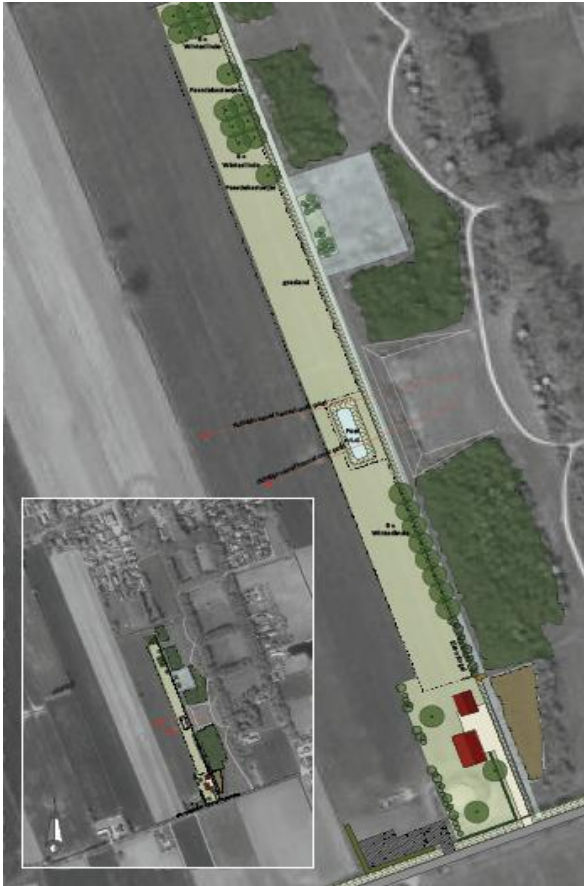
## **2.5.2 Situatie plangebied**

### *2.5.2.1 Westeinde 112/114 en 114a en Middeldijk ongenummerd*

De percelen Westeinde 112/114 en 114a en Middeldijk ongenummerd liggen in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het landschap van de veenontginningen.

De evenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap (zie **Bijlage 1**).

## Kaart 7. Erfinrichting Middeldijk ongenummerd



### 2.5.2.1.1 Kernkwaliteit

Het veenontginningsgebied in de gemeente Dalfsen kenmerkt zich door enerzijds een grotendeels open en rationeel agrarisch landschap en anderzijds kleinschalige bebouwingslinten (Meele, Oosterveen en Ruitenveen) met een kenmerkende slagenverkaveling.

### 2.5.2.1.2 Ontwikkelingsrichting wonen

Het veenontginningsgebied rond Nieuwleusen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van de economische functie van het gebied. Uitbreiding van de woonfunctie ligt dan ook niet voor de hand. De bestaande woningen worden echter gerespecteerd.

In het kader van het VAB-beleid (inclusief Rood voor rood) kunnen wel nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarbij zal de gemeente wel afstemming zoeken met omringende functies om te voorkomen dat de landbouwkundige functie van het gebied wordt beperkt.

Op de locaties aan het Westeinde worden voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt. Een drietal schuren wordt niet betrokken in de Rood voor Roodaanvraag zodat 100m<sup>2</sup> aan schuur/berging mogelijk gemaakt wordt door deze bestaande gebouwen (gedeeltelijk) te laten staan.

Op het perceel Middeldijk ongenummerd wordt een betonnen mestsilo verwijderd en wordt de compensatiewoning gebouwd op een afstand van 25-30 meter van de Middeldijk.

De ontwikkeling is daardoor in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

### 2.5.3 Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen

De regels voor toepassing van Rood voor Rood is uitgewerkt in de gemeentelijke Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen. De beleidsregels zijn opgenomen in **Bijlage 3**.

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.

De aanvraag voldoet aan de minimumeis van 850 m<sup>2</sup>. In totaal wordt er 948 m<sup>2</sup> landschapsontsierende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Er wordt niet teruggebouwd op een locatie waar minimaal 300 m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt wordt. Daarom valt de aanvraag onder de reguliere beleidsregels rood voor rood.

Door deze regeling is het mogelijk sloop op meerdere locaties te laten plaatsvinden. Er moet dan teruggebouwd worden op de locatie waar het meeste gesloopt wordt. Alle bedrijfsgebouwen op de deelnemende locaties moet worden gesloopt. De regeling geldt niet voor bouwwerken die zonder bouwvergunning zijn gerealiseerd. De regeling geldt ook niet voor karakteristieke en cultuurhistorische waardevolle bebouwing. De regeling gaat uit van de sloop van het gehele complex met voormalige gebouwen, inclusief erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en sleufsilos.

In principe is het uitgangspunt van het gemeentelijk rood voor rood beleid dat teruggebouwd wordt waar gesloopt wordt. Er zijn echter een aantal argumenten waarom in dit geval niet op de percelen aan het Westeinde teruggebouwd kan worden:

#### Westeinde 114a

- Het doorzicht dat in het slagenlandschap ontstaat door sloop van de schuren is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Er is geen ruimte op het perceel Westeinde 114a, ook kan niet goed voldaan worden aan de minimale afstand tot de weg van 50 meter. Dit past ook niet in het bebouwingspatroon aan het Westeinde;
- De ontsluiting van de eventuele nieuwe woning wordt geblokkeerd doordat daar een bushalte ligt. Ook moeten op een "gebiedsontsluitingsweg" als het Westeinde uitritten zoveel mogelijk vermeden worden.

#### Westeinde 112/114

- Door de nieuwbouw van een dubbele woning op dit perceel volgens het bestemmingsplan, is er weinig ruimte over voor een extra woning;
- Eerdere pogingen om een woning achter deze woning te realiseren zijn op verzet van de burens gestrand. Zij moeten recht van overpad verlenen voor gebruik van een pad ter ontsluiting van de kavel.

#### Middeldijk

Het Oversticht heeft positief geadviseerd over het aanwijzen van de locatie aan de Middeldijk als locatie waarop de compensatiewoning gebouwd kan worden. Dit is in overeenstemming met het rood voor rood beleid dat aangeeft dat op de slooplocatie teruggebouwd moet worden. Het is namelijk wenselijk om op een slooplocatie te bouwen omdat daar al verstening aanwezig is. Het aantasten van de open plekken in de groene omgeving is ongewenst en moet worden voorkomen. Daarom is de slooplocatie aan de Middeldijk een geschikte locatie om de compensatiewoning te realiseren. Dit is ook in overeenstemming met het advies van het Oversticht. Verder is het gunstig dat de grote mestsilo aan de Middeldijk verdwijnt die als zodanig gebruikt kan worden. De milieumelding wordt dan ingetrokken. Milieutechnisch en landschappelijk wordt hiermee kwaliteitswinst gehaald. Verder geeft het Oversticht aan dat het

6e herziening bestemmingsplan Nieuw leusen 2007, Middeldijk ongenummerd - Westeinde 112/114 en 114a (ontw erp)

wenselijker is om rood toe te voegen waar al rood aanwezig is, in plaats van het creëren van iets nieuws op een onbebouwde plek.

Op basis van de financiële berekening (zie ook hieronder) die is opgenomen in het Rood voor Rood plan moet er geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit. Een gedeelte van het budget voor ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet voor asbestsanering, inrichting van de erven met de bestaande woningen en de nieuwe bouwkevel, advies- en onderzoekskosten, legeskosten en duurzame energieproductie aan de Middeldijk ongenummerd. Het resterende bedrag aan investeringen in de ruimtelijke kwaliteit wordt in nader overleg met de gemeente nog geïnvesteerd. Hierbij wordt gedacht om het geldbedrag in het groenfonds van de gemeente Dalfsen te storten. Deze investeringen zijn vastgelegd in de ontwikkelingsovereenkomst en in **7.1 Strijdig gebruik** als voorwaardelijke verplichting.

#### Financiële onderbouwing

De oppervlakte van de ondergrond van de compensatiewoning bedraagt 1.000 m<sup>2</sup> en hiermee voldoet deze oppervlakte aan de normoppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>. De waarde van de bouwbestemming, als bouwrijpe bouwgrond, is bepaald op € 200.000,-. Daarvan afgeleid is de waarde van het bouwrecht. De waarde van de ondergrond is nu € 38.000,-. Voor het bouwrijp maken is een stelpost van € 20.000,- berekend. Dit betekent dat de waarde van de nieuwe kavel verrekend € 142.000,- is.

#### Slopen gebouwen

De normatieve sloopkostenvergoeding is € 23.700,-. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de bedrijfsgebouwen is € 71.163,-. Dertig procent hiervan, € 21.349,- is voor de aanvrager. Er moet daarom een bedrag van € 96.951,- in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd worden. Er wordt in totaal € 80.909,- aan verschillende onderdelen geïnvesteerd zoals hiervoor wordt benoemd. Het resterende bedrag van € 16.042,- wordt in overleg met de gemeente Dalfsen nog geïnvesteerd. De plannen voldoen daarmee aan het Rood voor Rood beleid. De berekening en investering maken onderdeel uit van het Rood voor Rood plan **Bijlage 1**.

## Hoofdstuk 3 Onderzoek

### 3.1 Beschrijving van de huidige situatie

#### 3.1.1 Huidige situatie Middeldijk ongenummerd

Het perceel Middeldijk ongenummerd ligt ten zuid-westen van Nieuwleusen. Op dit moment zijn de regels van het bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2009. Het perceel heeft de bestemming 'agrarische doeleinden'.

Op het perceel staat een betonnen meststilo van 113 m<sup>2</sup> en een inhoud van ruim 400 m<sup>3</sup>. Verder is er geen bebouwing op het perceel aanwezig.

Hoewel het perceel niet binnen het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen valt, heeft het perceel zelf en de directe omgeving wel de karakteristieken van het buitengebied.

#### 3.1.2 Huidige situatie Westeinde 112, 114 en 114a

De percelen Westeinde 112, 114 en 114a liggen ten zuid-westen van Nieuwleusen. Op dit moment zijn de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen" van toepassing. De percelen hebben de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch" met de aanduidingen "landschapselement" en "bomenteelt".

Op de locatie Westeinde 114a zijn twee (voormalige) varkensschuren en een schuur/berging met een gezamenlijk oppervlakte van 508 m<sup>2</sup> al gesloopt. Het oppervlak van deze varkensschuren wordt meegerekend in de Rood voor Roodaanvraag, maar de schuur/berging niet. Deze schuur/berging wordt herbouwd. Het perceel wordt ontsloten op het Westeinde.

Op de locaties Westeinde 112 en 114 stonden verschillende stallen, een kapschuur en berging met een gezamenlijke oppervlakte van 489 m<sup>2</sup>. De voormalige boerderij is herbouwd in de vorm van een T-huisboerderij (twee-onder-één-kap). De schuren 4 (gedeeltelijk) en 6 en 7 uit figuur 1 worden niet in de Rood voor Roodaanvraag betrokken zodat een schuur/berging van 100 m<sup>2</sup> per woning gerealiseerd kan worden. De percelen zijn ontsloten op het Westeinde.



Figuur 1: Overzicht te slopen bebouwing aan het Westeinde.

Schuur	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Onderdeel van RvR	
1	167	ja	167 m <sup>2</sup>
2	311	ja	311 m <sup>2</sup>
3	162	ja	162 m <sup>2</sup>
4	123	gedeeltelijk voor	35 m <sup>2</sup>
5	160	ja	160 m <sup>2</sup>
6 en 7	62	nee	—
Totaal	985		835

## 3.2 Onderzoeken

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

### 3.2.1 Archeologie

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

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de beleidskaart van het Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen worden geraadpleegd. Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Middeldijk ongenummerd een lage archeologische verwachtingswaarde.

#### Kaart 7. Middeldijk ongenummerd



relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

## **3.2.2 Bodemkwaliteit**

### *3.2.2.1 Regelgeving en beleid*

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de nieuwe functie of gebruik. Activiteiten in het verleden kunnen een bodemvervuiling hebben veroorzaakt. Mogelijk moet eerst deze vervuiling worden opgeruimd. De Wet Bodembescherming geeft hiervoor kaders.

In 2013 heeft de gemeente Dalfsen een bodemkwaliteitskaart gemaakt en vastgesteld. De kaart geeft aan dat de algemene bodemkwaliteit voldoende is voor alle functies en gebruik. Als op een locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, is bodemonderzoek niet nodig. Een vrijstelling voor bodemonderzoek kan worden aangevraagd. Bodemonderzoek is noodzakelijk als in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op basis van het bodemonderzoek wordt bepaald of bodemsanering noodzakelijk is.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart is grondverzet zonder bodemonderzoek mogelijk. De spelregels hiervoor zijn opgenomen in de Nota Bodembeheer regio IJsselvecht.

### *3.2.2.2 Beoordeling*

Door milieu adviesbureau Ecoreest is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Middeldijk in Nieuwleusen voor onderzoek vanwege de nieuwbouw van een woning (zie **Bijlage 2**).

Doel van het onderzoek is een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige woninggebruik.

#### **3.2.2.2.1 Conclusie en aanbevelingen**

In het grondwater is barium gemeten boven de streefwaarde, hetgeen een natuurlijk achtergrondgehalte betreft. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond/in de ondergrond/in het grondwater geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden (grond) en streefwaarden (grondwater) uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond.

De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, wordt hiermee derhalve bevestigd.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming wonen van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

## **3.2.3 Duurzaamheid**

### *3.2.3.1 Algemeen*

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.

Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

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

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

### 3.2.3.2 *Speerpunten*

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.

In de ruimtelijke onderbouwing van ruimtelijke plannen zal aan de uitgangspunten uit dit convenant aandacht worden besteed, voor zover dat ruimtelijk relevant is voor dat bestemmingsplan. In de plandoelichting zullen de mogelijkheden volgens de genoemde drie verschijningsvormen van duurzaamheid worden benoemd om de duurzaamheidsgedachte uit te dragen. De nadruk wordt gelegd op energiezuinig bouwen.

### 3.2.3.3 *Situatie plangebied*

Met de toepassing van rood voor rood wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied doordat bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt en er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd wordt. Verder wordt de nieuwe woning voorzien van een systeem voor duurzame energieproductie bestaande uit zonnepanelen, een zonneboiler en een warmtepomp met toebehoren.

## 3.2.4 **Ecologie**

### 3.2.4.1 *Natuurbeschermingswet 1998*

Met de inwerkingtreding van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) in oktober 2005 zijn door Nederland de internationale verplichtingen vanuit de Vogelrichtlijn en de Habitat-richtlijn in de nationale wetgeving verankerd. Ingevolge artikel 10a, eerste lid Nb-wet, wijst de minister van LNV gebieden aan ter uitvoering van de Vogelrichtlijn en de Habitat-richtlijn, de zogenaamde Natura 2000-gebieden. Projecten, plannen of handelingen, die negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen hebben en die niet nodig zijn voor of verband houden met het beheer, zijn op grond van artikel 19d Nb-wet verboden. Ook projecten, plannen of handelingen die buiten het Natura 2000-gebied plaatsvinden kunnen verboden zijn als er negatieve effecten door „externe werking? kunnen optreden.

Gedeputeerde Staten – of in uitzonderingsgevallen de minister van EL&I – kunnen een vergunning verlenen voor activiteiten die negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen hebben. De vergunning wordt pas afgegeven nadat een zogenaamde „habitat-toets? het bevoegd gezag de zekerheid heeft gegeven dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast en de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van de soorten niet

6e herziening bestemmingsplan Nieuw leusen 2007, Middeldijk ongenummerd - Westeinde 112/114 en 114a (ontw erp)



verslechtert en dat er geen significante verstoring van soorten optreedt.

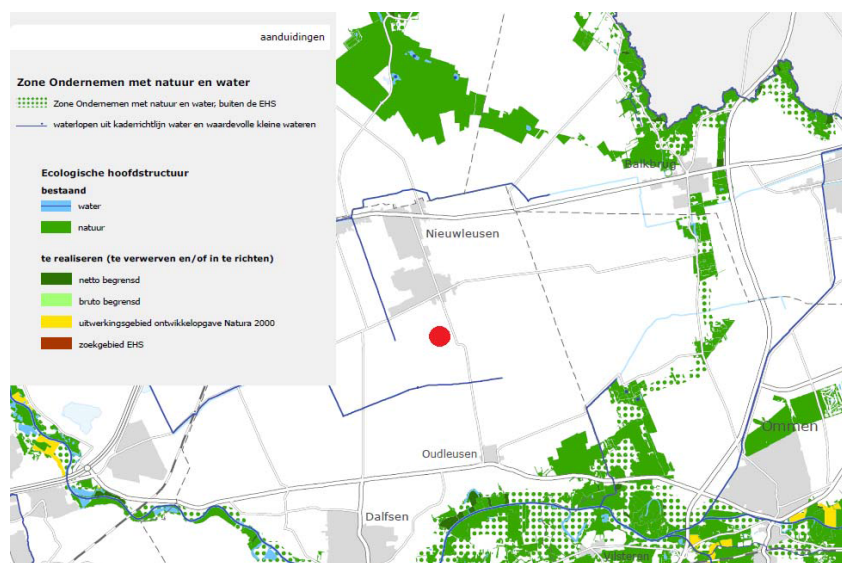
### 3.2.4.2 *Natuurbeschermingswetgebieden*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingswetgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 4 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingswetgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

### 3.2.4.3 *Ecologische Hoofdstructuur*

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele EHS-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten de EHS ligt en van een fysieke aantasting van de EHS dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep (bouw van een woning) slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen de EHS. Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” is niet aan de orde.

#### **Kaart 8.**



### 3.2.4.4 *Flora en faunawet*

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

### 3.2.4.5 *Situatie plangebied*

Milieu adviesbureau Ecocest heeft een verkennend onderzoek Flora- en fauna opgesteld (zie **Bijlage 2**). De samenvatting van dit onderzoek is hieronder weergegeven.

#### **3.2.4.5.1 Algemeen**

Het onderzoeksterrein betreft een weiland met mestsilos in het buitengebied tussen Dalfsen en Nieuwleusen. Ter plaatse wordt een nieuwe woning gerealiseerd. De locatie heeft een oppervlakte van ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

#### **3.2.4.5.2 Beschermde soorten**

Uit het literatuuronderzoek en het veldbezoek zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen dat de onderzoekslocatie een cruciale rol vervuld aangaande het leefgebied van beschermde soorten.

#### **3.2.4.5.3 Algemene soorten**

Naar aanleiding van deze voortoets Flora- en faunawet en toets aan de natuurbeschermingswetgeving concluderen wij dat de onderzoekslocatie deel uitmaakt van het leefgebied van algemene soorten.

Ter plaatse van het onderzoeksterrein komen algemene plantensoorten voor, alsmede potentiële leefgebieden voor algemene vogel-, amfibie- en landgebonden zoogdiersoorten. Gezien de aard van de onderzoekslocatie en de omgeving zal de functionaliteit van de leefgebieden van tabel 1-soorten geen schade ondervinden door de voorgenomen activiteiten en zal het puur gaan om verstoring van individuen.

### **3.2.5 Externe veiligheid**

#### **3.2.5.1 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen**

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

#### **3.2.5.1.1 Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur**

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

Omdat op de locatie Westeinde 112/114 en 114a er alleen gesloopt wordt, speelt externe veiligheid geen rol. Daarom wordt hierna alleen de locatie Middeldijk nader beschouwd. Want daar wordt een woning toegevoegd en hierdoor kan externe veiligheid een rol gaan spelen.

#### **Risicozonering rondom plangebied**

### Kaart 11. Middeldijk ongenummerd



Uitsnede risicokaart

#### 3.2.5.1.2 Inrichtingen

In de gemeente Dalfsen zijn 5 bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen en die in meer of minder mate een belemmering opleveren voor hun omgeving. Het betreft inrichtingen die onder het Bevi vallen. Het onderstaande overzicht geeft de Bevi-inrichtingen weer.

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

De afstand van de locatie Middeldijk tot de dichtstbijzijnde inrichting is circa 1,15 kilometer. Dit is ver buiten het invloedsgebied van 150 meter en het effectgebied voor de brandweer van circa 400 meter. Binnen de gemeente zijn geen niet-categoriale Bevi-inrichtingen aanwezig.

#### 3.2.5.1.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

##### Weg

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving met het daarbij behorende Basisnetten wegen, spoor en water treedt in de zomer van 2013 in werking. Binnen de gemeente Dalfsen vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats voor de verlading van gevaarlijke stoffen binnen bedrijven, waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt. Binnen de gemeente zijn 3 doorgaande routes waarop gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Het betreffen:

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

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

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

Op circa 3,8 kilometer van de locatie Middeldijk ligt de provinciale weg N340, waarover vervoer

6e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Middeldijk ongenummerd - Westeinde 112/114 en 114a (ontwerp)

van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Dit is buiten de 30 meter zone van de PAG aan weerszijde van de weg.

### Spoor

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

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

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

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

De afstand van de locatie Middeldijk tot de spoorlijn Zwolle-Ommen is circa 7,6 kilometer en daarmee ruim buiten de risicozone.

### Buisleidingen

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

De afstand tot de dichtstbijzijnde twee aardgastransportleidingen die van Vilsteren richting Zwolle lopen en het plangebied is ongeveer 7,4 kilometer.

### Plaatsgebonden risico (PR):

De PR 10-6 contour van deze leiding liggen een zone die qua dikte varieert tot maximaal circa 250 meter. Binnen deze zone mogen geen gebouwen worden opgericht. Omdat het plangebied veel verder van deze leiding af ligt, betekent dit dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

### Groepsrisico (GR):

Het invloedsgebied van de grootste leiding van deze twee is 430 meter aan elke zijde. Dus in totaal een zone van 860 meter. Verder hanteert de Veiligheidsregio een zone waarbinnen nog gewonden vallen. Deze behelst een afstand van 1,3 kilometer aan elke zijde. Het plangebied ligt op circa 2 kilometer van een regionale, kleinere leiding, waardoor dit buiten de risicozones ligt.

### Verantwoording Groepsrisico

De locaties aan Middeldijk en Westeinde liggen op grotere afstand tot risicobronnen dan de PR-zone, invloedsgebied voor GR en het effectgebied waar nog gewonden vallen van elke risicobron. Een verantwoording van het groepsrisico is daardoor niet aan de orde. Het gemeentebestuur vindt de ontwikkeling op externe veiligheidsgebied daarom acceptabel.

### 3.2.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op de voorgevel van woningen de 48 dB(A) niet mag overschrijden. De nieuw te realiseren woning ligt volgens het Milieumodel Geluidhinder en Luchtverontreiniging van de gemeente Dalfsen in een zone (geluidscontour) waar grotendeels sprake is van 0-43 dB en een klein gedeelte 43-48 dB op de voorgevel van de woning. Het is daarom aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden .

#### Kaart 12. Middeldijk ongenummerd



Uitsnede geluidscontourenkaart gemeente Dalfsen

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

### 3.2.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;

6e herziening bestemmingsplan Nieuw leusen 2007, Middeldijk ongenummerd - Westeinde 112/114 en 114a (ontw erp)

- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

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

### **3.2.8 Politiekeurmerk Veilig Wonen**

#### **3.2.8.1 Algemeen**

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

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

Aan elke categorie is een eisenpakket en een certificaat verbonden.

#### **Wat is het Politiekeurmerk Veilig Wonen bestaande bouw?**

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

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

#### **Integraal veiligheidsinstrument**

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

#### **Verschil nieuwbouw - bestaande bouw**

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

#### **Certificaat Veilige Woning**

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

### **3.2.9 Verkeerssituatie**

Voor de percelen Westeinde 112, 114 en 114a wijzigt de ontsluiting niet. Er is voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers.

Het perceel Middeldijk ongenummerd ligt aan een 60 km weg ten zuiden van Nieuwleusen. Deze weg heeft geen doorgaande functie en wordt hoofdzakelijk door bestemmingsverkeer en landbouwverkeer gebruikt.

Er komt een ontsluiting van het perceel op de Middeldijk. Parkeren voor bewoners en bezoekers zal op eigen terrein gebeuren. Ook is er geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkingskracht.

### **3.2.10 Water**

#### **3.2.10.1 Watertoets**

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

#### **3.2.10.2 Relevant beleid**

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

#### **3.2.10.3 Invloed op de waterhuishouding**

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd. Toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een hoofdwatgang of watgang van het Waterschap Groot Salland. De functie van deze watgang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watgangen zoals in de Keur van het Waterschap Groot Salland beschreven. Voor deze watgangen gelden de binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een

Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland. Voor het beheer en onderhoud geldt langs de watergang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter. Door middel van een Watervergunning kan hiervan worden afgeweken.

Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) moet altijd een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Veiligheid	Ja	Locatie Middeldijk ligt niet binnen een dijkkring. Locaties aan het Westeinde liggen in dijkkring 9 Vollenhove.
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning moet een aansluiting hebben op het rioleringsstelsel of IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap VI er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Volksgezondheid	N.v.t.	Geen risico's voor de volksgezondheid.
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Natte natuur	Nee	Plangebied maakt geen deel uit van een ecologisch hoofdstructuur of verbindingzone
Inrichting/beheer en onderhoud	Ja	In het plangebied zijn watergangen aanwezig die beschermd worden door de Keur van het waterschap Groot Salland. De keurzone ligt in het plangebied.
Recreatie	ja	Er is geen sprake van stedelijk water.
Cultuurhistorie	N.v.t.	Er zijn geen cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied.

#### 3.2.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

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

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

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe woning moeten worden aangesloten op een IBA.



### 3.2.10.5 Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies.

### 3.2.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

#### Quickscan

Het plangebied van locatie Westeinde ligt binnen dijkkring 9: Vollenhove en locatie Middeldijk ligt niet in een dijkkring. Voor bestemmingsplannen in deze dijkkring is een overstromingsrisicoparagraaf vereist. De locatie is op een uitsnede van de onderstaande kaart 'Omgevingsvisie' (09295054) weergegeven.

In de Omgevingsverordening (artikel 2.14.3 en 2.14.4) wordt uitgegaan van twee overstromingsrisicozones: diep en snel (dijkkring 10 en 11) en minder snel en ondiep (overige dijkkringen). Dijkkring 53 valt in de laatste categorie: minder snel en ondiep.

#### Kaart 9. Locatie Westeinde in Dijkkring 9 en locatie Middeldijk



Figuur: relevant deel kaart Omgevingsvisie (09295054)

#### Risico-inventarisatie

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

#### Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie aan de Middeldijk toe te staan. De locaties aan het Westeinde liggen in dijkkringgebied 9 in de tweede overstromingsrisicozone: minder snel en ondiep. Omdat op deze locaties alleen sprake is van sloop geeft dit geen belemmeringen voor het plan.

Op de Risicokaart zijn op de locatie Middeldijk geen overstromingsdiepten weergegeven en ligt ook niet in een overstromingsgevoelig gebied. De locatie ligt dusdanig hoog, dat er geen extra preventieve maatregelen nodig zijn in geval van een mogelijke overstroming. Daarnaast is de locatie vanuit verschillende kanten te bereiken, waardoor bereikbaarheid en zelfredzaamheid bij calamiteiten verzekerd is.

## **Hoofdstuk 4 Planbeschrijving**

### **4.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk zal worden aangegeven op welke wijze de binnen alle plangebieden voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in het bestemmingsplan worden geregeld. Het gaat om de uitgangspunten over de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten.

### **4.2 Beschrijving gewenste situatie**

#### **4.2.1 Middeldijk ongenummerd**

Het perceel Middeldijk ongenummerd ligt ten zuid-westen van Nieuwleusen. Op dit moment zijn de regels van het bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 van toepassing. Het perceel heeft de bestemming "Agrarische doeleinden". Na herziening van het bestemmingsplan is op het perceel Middeldijk ongenummerd de bestemmingen "Wonen" en de bestemming "Tuin" en deels de bestemming "Agrarisch met waarden" van toepassing.

#### **4.2.2 Westeinde 112/114 en 114a**

De percelen Westeinde 112 en 114 liggen ten zuid-westen van Nieuwleusen. Op dit moment is het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalftsen" van toepassing. De percelen hebben de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch" met de aanduidingen "landschapselementen" en "bomenteelt". De digitale verbeelding en regels blijven voor deze percelen ongewijzigd.

## Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

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

Dit bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Nieuwleusen 2007" dat is vastgesteld op 26 januari 2009.

### **Bestemmingen**

Op de verbeelding hebben een deel van de gronden de bestemming "Agrarisch met waarden" met als toegestane functies: telen van gewassen, hobbymatig houden van graasdieren en knaagdieren, bestaande infrastructurele voorzieningen, de waterhuishouding, extensieve dagrecreatie en het behoud van natuur- en landschapswaarden". Hiermee blijft de agrarische bestemming voor een deel behouden, zonder dat er een (nieuw) agrarisch bedrijf zich kan vestigen.

De gronden op de kaart aangewezen voor "Wonen" mogen gebruikt worden voor wonen, eventueel in combinatie met een aanhuisverbonden beroep. Vanuit de woning is bed & breakfast, ondergeschikt aan de woonfunctie, toegestaan. In het bestemmingsvlak "Wonen" is maximaal één woning toegestaan tenzij op de digitale verbeelding anders is aangegeven.

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

## **Hoofdstuk 6      Economische uitvoerbaarheid**

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

## Hoofdstuk 7    **Inspraak en overleg**

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

### **7.1    Inspraak**

Het voorontwerp heeft 6 weken ter inzage gelegen van 21 augustus 2014 tot en met 1 oktober 2014. Er zijn geen reacties binnengekomen.

### **7.2    Overleg**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan "6e. herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Middeldijk ongenummerd - Westeinde 112-114 en 114a" aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden. Er is één reactie van Waterschap Groot Salland binnengekomen. Deze is hieronder kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

#### **7.2.1    Provincie Overijssel**

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

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

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

Vooroverleg is voor dit plan niet nodig.

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

Op 25 augustus 2014 heeft Waterschap Groot Salland schriftelijk gereageerd. In hun reactie geven zij aan dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

##### **Reactie gemeente:**

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

## Hoofdstuk 8      **Zienswijzen en kennisgeving**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken voor iedereen ter inzage gelegen van 16 oktober 2014 tot en met 26 november 2014. Er zijn **pm** zienswijzen binnengekomen.

Daarnaast is een kennisgeving aan de overlegpartners verzonden.

## **Bijlagen bij Toelichting**

## **Bijlage 1 Advies ervenconsulent van het Oversticht**



## **Advies 202 DS: Middeldijk te Nieuwleusen, Middeldijk, gemeente Dalfsen**

Datum : 14 mei 2007

Fase : Initiatieffase

Kader : Rood voor Rood

### **Situatieschets**

Locatie aan de Middeldijk betreft een langwerpig agrarisch perceel naast het "dorpsbosje" (landinrichting). Op het perceel staat aan de wegzijde een mestsilo. Het is een agrarische omgeving met zowel erven aan de weg als vrij in het landschap liggend. Enkele boerderijen zijn tot woning verbouwd en er zijn direct aan de Middelweg enkele woningen gesitueerd.

### **Opgave**

De silo wordt gesloopt en op het perceel wordt een woning geplaatst.

De vraag is of het perceel zich vanuit landschappelijk oogpunt leent voor een woning.

### **Advies**

Er is ter plaatse onderzoek ingesteld en dit heeft tot de volgende conclusie geleid:

Het is vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar dat op deze locatie een woning wordt gebouwd.

Daarbij adviseren wij wel de volgende aspecten in ogenschouw te nemen:

- de inrichting aan te sluiten op die van het naastliggende dorpsbosje (zoals op de schets van Greet Bierema is weergegeven).
- de woning met de nok dwars op de Middeldijk te oriënteren
- de woning van een zadeldak te voorzien met lage goot en in een ingetogen kleurstelling.
- de woning op de Middeldijk te oriënteren, dat wil zeggen dat de woning direct aan de Middeldijk komt te liggen. Dit sluit aan bij de karakteristiek van de situering van de woningen aan de Middeldijk. Het betreft hier geen vrije erfsituatie.

## Marina Stel

---

**Van:** Nij Bijvank-van Herel, Ingrid [inijbijvank@oversticht.nl]  
**Verzonden:** vrijdag 6 april 2012 13:44  
**Aan:** Lambert Schuldink; Marina Stel  
**CC:** Schuderer, Reinhilde  
**Onderwerp:** emailadvies Middeldijk 1809 DS

**Urgentie:** Hoog

Geachte heer Schuldink,

U heeft ons gevraagd te adviseren over het verzoek Rood voor Rood Middeldijk te Nieuwleusen. Bureau Eelerwoude heeft naar aanleiding van een schets van landschapsarchitecte Greet Bierema een voorstel uitgewerkt. U vraagt ook te overwegen de woning 5 tot 10 meter westelijk te verschuiven.

Wij zijn van mening dat de locatie zoals aangegeven, iets van de weg af, geschikt is voor de woning. Wij brengen hierbij een nuance aan in het eerdere door ons uitgebrachte advies waarin is gesteld dat de woning aan de Middeldijk gelegen moet zijn. Ook zien wij geen probleem in het verplaatsen van de woning meer westelijk. Het is echter wel een voorwaarde dat het ensemble van gebouwen zich gaat voegen in het (deels te herstellen) patroon van het landschap. De wijze van aanhechting van de erfbeplanting op de landschappelijke beplanting, de positie van woning en bijgebouw hierin, de aanwezige verkaveling is hierop van invloed. Zo is het ruimtelijk niet wenselijk de woning 'half' op een perceelsscheiding en/of singel te plaatsen.

Het plan van Eelwerwoude is nog een principieel en geeft op dit schaalniveau nog niet voldoende inzicht.

Wij hopen dat dit advies u voldoende informatie biedt om het plan op erfniveau uit te werken,  
Vriendelijk groet van Ingrid van Herel

<p><b>HET OVERSTICHT</b></p>  <p><b>ruimte met karakter</b></p>	<p><b>Ir. I.M. (Ingrid) Nij Bijvank-van Herel</b> Ervenconsulent   Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (Landschap) Aan de Stadsmuur 79-83 Postbus 531   8000 AM ZWOLLE Tel. 038-4254664   06-46718001 <a href="mailto:ivanherel@oversticht.nl">ivanherel@oversticht.nl</a> <a href="http://www.oversticht.nl">www.oversticht.nl</a> werkzaam op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag</p>
--	--

---

E-mail wordt door Het Oversticht niet gebruikt voor formeel berichtenverkeer of het aangaan van externe verplichtingen.

Aan de inhoud van deze e-mail kunnen daarom geen rechten of plichten worden ontleend.

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren.

## **Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek**

**Verkendend Bodemonderzoek  
ter plaatse van:****Middeldijk (tegenover 39)  
te Nieuwleusen****Projectnummer: 131366**

**Opdrachtgever:** Dhr. L. Schuldink  
Magnolialaan 3  
7711 LX NIEUWLEUSEN

**Datum onderzoek:** 23 december 2013 en 4 januari 2014  
**Datum rapport:** 17 februari 2014

Projectleider	Paraaf	Gecontroleerd door	Paraaf	Datum	Status
ing. J.S.R. van der Veen		R.J.J. Jonker		14-2-2014	Definitief

**Eco Reest BV**

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

**KANTOOR APPINGEDAM**

Opwierderweg 160, Appingedam  
Postadres: Postbus 141  
9930 AC Delfzijl  
Tel.: 0596 633355  
Fax.: 0596-572266

[info@ecoreest.nl](mailto:info@ecoreest.nl)  
[www.ecoreest.nl](http://www.ecoreest.nl)

Eco Reest BV is gecertificeerd volgens "NEN-EN-ISO 9001:2008", voor het geven van milieukundig advies in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen, gebouwen en managementondersteuning, met inbegrip van uitvoering van gerelateerde onderzoeksactiviteiten en is lid van de Vereniging Kwaliteitsborging Bodembeheer (VKB). Als aangesloten adviesbureau zorgen we samen met de andere leden voor een betere borging van kwaliteit in de uitvoering van (water)bodemonderzoek en -saneringen.

**DISCLAIMER**

Dit rapport is het resultaat van een verkennend bodemonderzoek, verricht ter plaatse van Middeldijk t.o. 39 te Nieuwleusen, in opdracht van Schuldink.

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

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

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

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



## INHOUDSOPGAVE

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

## BIJLAGEN

Bijlage 1.1	Regionale ligging onderzoekslocatie
Bijlage 1.2	Situatieschets onderzoekslocatie met boorpunten
Bijlage 1.3	Foto Google Maps
Bijlage 2	Resultaten vooronderzoek
Bijlage 3	Boorprofielen
Bijlage 4	Analyseresultaten
Bijlage 5	Toetsingswaarden
Bijlage 6	Analysemethoden

## 1 INLEIDING

### 1.1 ALGEMEEN

In opdracht van de heer L. Schuldink is door Eco Reest BV een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een locatie aan de Middeldijk (tegenover 39) te Nieuwleusen.

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

### 1.2 AANLEIDING EN DOELSTELLING

Aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen herinrichting met nieuwbouw op het terrein in het kader van de 'rood-voor-rood' regeling.

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

### 1.3 KWALITEITSBORGING

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

#### 1.3.1 Onderzoeksstrategie

In onderstaande tabel zijn de kwaliteitsnormen opgenomen voor de onderzoeksstrategieën.

Tabel 1.3.1.1. Toegepaste normen

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

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

#### 1.3.2 Veldwerkzaamheden

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

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

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

Tabel 1.3.2.1. Erkende veldwerkers

Aspect onderzoek	Toegepaste protocol	Erkend veldmedewerker
Uitvoering monsterneming grond	SIKB protocol 2001	Dhr. M.K.V. van der Veen
Uitvoering monsterneming grondwater	SIKB protocol 2002	Dhr. M.K.V. van der Veen



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

De bedrijf- en persoonserkenningen en het certificaatnummer zijn te verifiëren op de volgende website:

<http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/erkenningen/zoekmenu/>

### 1.3.3 Laboratorium werkzaamheden

De analyses zijn uitgevoerd conform de AS 3000 “Laboratoriumanalyses voor milieuhygiënisch bodemonderzoek”, waarvoor Eurofins Analytico B.V. is geaccrediteerd en erkend door het ministerie van VROM.

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

Eurofins Analytico B.V. is een NEN-EN-ISO/IEC 17025 geaccrediteerd laboratorium, met certificaatnummer L010. Het certificaat is bijgevoegd in bijlage 6.

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

## 1.4 OPBOUW RAPPORT

In hoofdstuk 2 is de basisinformatie weergegeven van het onderzoeksgebied en wordt een samenvatting van de relevante informatie uit het vooronderzoek beschreven. In hoofdstuk 3 zijn de veldwerkzaamheden en waarnemingen tijdens het onderzoek beschreven, gevolgd door de toetsing van de analyseresultaten in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 tenslotte is een samenvatting opgenomen en zijn de conclusies en aanbevelingen weergegeven.

## 2 VOORONDERZOEK (NEN 5725:2009)

### 2.1 BASISINFORMATIE

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

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

#### 2.1.1 Basisinformatie

Tabel 2.1 Basisinformatie

Adres	Middeldijk t.o. 39
Plaats	Nieuwleusen
Oppervlakte	Ca. 1200 m <sup>2</sup>
Kadastrale aanduiding	Gemeente Nieuwleusen, sectie O, nr(s). 763
x- en y-coördinaten	x: 216.427, y: 509.141
Toekomstig gebruik	wonen
Huidig gebruik	grasland
Voormalig gebruik	grasland
Verrichte handelingen met grond, verhardingsmateriaal en/of afval	geen
Toepassingen van asbesthoudende materialen	geen
Bodemonderzoeken	geen

#### 2.1.2 Mate van verdachtheid en type onderzoek

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

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

## 2.2 VOORONDERZOEK

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

Het vooronderzoek heeft zich gericht op het perceel Middeldijk t.o. 39 te Nieuwleusen en de aangrenzende percelen tot 25 meter.

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

### 2.2.1 Samenvatting vooronderzoek

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

#### ***Voormalig bodemgebruik***

Het terrein is altijd in gebruik geweest als grasland. Naast de geprojecteerde bouwlocatie heeft in het verleden een mestsilos gestaan.



Verder zijn geen gegevens bekend over verdachte activiteiten op de locatie.

***Huidig bodemgebruik (incl. locatie inspectie)***

Tijdens de terreininspectie is vastgesteld dat de locatie bestaat uit grasland en is het maaiveld onderworpen aan een visuele inspectie met betrekking tot asbest verdacht materiaal. Dergelijk materiaal is visueel niet waargenomen.

***Toekomstig bodemgebruik***

Het voornemen is hier een woning te bouwen.

**2.2.2 Volledigheid en betrouwbaarheid vooronderzoek**

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

**2.2.3 Afwijkingen vooronderzoek**

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

**2.3 ONDERZOEKSHYPOTHESE**

Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie aan te merken als onverdacht voor bodemverontreiniging(en).

Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen zoals deze zijn vastgesteld in de NEN 5740:2009, § 5.1. Het onderzoeksterrein is beschouwd als een onverdachte locatie.

Er heeft geen onderzoek naar het voorkomen van asbest op basis van de NEN 5707:2003 plaats gevonden, aangezien er uit het vooronderzoek en de locatie-inspectie geen vermoeden is ontstaan met betrekking tot het voorkomen van asbesthoudend materiaal in de bodem. Wel is er tijdens het boorwerk extra aandacht besteed aan het beoordelen van het materiaal op de aanwezigheid van asbest(verdacht materiaal).

### 3 VELDWERKZAAMHEDEN

#### 3.1 WERKZAAMHEDEN

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

##### 3.1.1 Uitvoering werkzaamheden

De uitvoering van het veldwerk heeft plaatsgevonden op 23 december 2013 en het grondwater is bemonsterd op 4 januari 2014.

Het veldwerk heeft bestaan uit het verrichten van 6 boringen tot circa 0,5 m-mv (nrs. 3 t/m 8) en 2 boringen tot 2 m-mv (nrs. 1 en 2).

Boring 1 is vervolgens doorgezet tot 2,7 m-mv en afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek (filterstelling 1,7-2,7 m-mv, grondwaterstand 1,2 m-mv).

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

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

##### 3.1.2 Uitvoering werkzaamheden grondwater

Uit de NEN 5744, monsterneming van grondwater, vloeien de volgende zaken voort bij bemonstering grondwater:

- Geleidingsvermogen bij monsternamen mag maximaal 10 % afwijken van de voorlaatste meting;
- Zuurstofgehalte mag bij monsternamen maximaal 2 verzadigingsprocenten afwijken van de voorlaatste bemonstering;
- Indien de geleidbaarheid en zuurstofconcentratie (zie bovenstaand) constant zijn, is een NTU waarde van 0 tot 10 gewenst. Indien hier niet aan wordt voldaan moet bij de beoordeling van de analyseresultaten worden bekeken of dit van invloed is;
- De zuurgraad wordt eveneens beoordeeld, de NEN5744 heeft hier echter geen normen of eisen aan verbonden.

In onderstaande tabel zijn de bij de monsternamen in het veld uitgevoerde grondwatermetingen weergegeven.

Tabel 3.1.2.1 Grondwaterbemonstering NEN5744

Grondwaterbemonstering		
Voorlaatste meting	Laatste meting	Beoordeling
Zuurgraad 6,17 (pH)	Zuurgraad 6,24 (pH)	NVT
Geleidingsvermogen 131 ( $\mu\text{S}/\text{cm}$ )	Geleidingsvermogen 128 ( $\mu\text{S}/\text{cm}$ )	Voldoet
Zuurstofgehalte 1,55 (%)	Zuurstofgehalte 1,51 (%)	Voldoet
NVT	Troebelheid (ntu) 14	Troebel

Het geleidingsvermogen en zuurstofgehalte bleken voldoende constant om over te gaan tot bemonstering.

##### 3.1.3 Afwijkingen werkzaamheden

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

### 3.1.4 Afwijkingen strategie(ën)

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

## 3.2 BODEMOPBOUW

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

Tabel 3.2.1. Bodemopbouw

Diepte (m-mv)		Omschrijving
0,0	0,5	Matig humeus matig fijn zand
0,5	2,7	Matig fijn zand
	2,7	Diepst verkende bodemlaag

Het grondwaterniveau is tijdens het veldwerk vastgesteld op een diepte van 1,2 m-mv.

## 3.3 ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN

Het terrein en het opgeboorde materiaal zijn in het veld zintuiglijk beoordeeld op bijzonderheden. Er zijn geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen.

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

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

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

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

## 4 ANALYSERESULTATEN EN BESPREKING

### 4.1 ANALYSEMONSTERS

De volgende monsters zijn geanalyseerd:

Tabel 4.1.1. Analysemonsters

Grondmonster	Diepte (m-mv)	Motivatie	Analyse
Mp. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8	0,00 – 0,50	bovengrond	Standaardpakket bodem*
Mp. 1 en 2	0,50 – 1,50	ondergrond	Standaardpakket bodem*
Grondwatermonster	Filterstelling (m-mv)	Motivatie	Analyse
Pb. 1	1,7 – 2,7	grondwater	Standaardpakket grondwater**

\* Standaardpakket bodem:

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

\*\* Standaardpakket grondwater:

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

#### 4.1.1 Afwijkingen analysemonsters

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

### 4.2 TOETSING ANALYSERESULTATEN

De toetsing van de analyseresultaten vindt plaats conform de Bodem Toets- en Validatieservice (BoToVa), waarbij de toetsmodule T12 wordt gehanteerd.

Bij de interpretatie van de analyseresultaten is gebruik gemaakt van de toetsingstabel uit de Circulaire bodemsanering 2013. Hierin zijn voor de meeste gangbare parameters verwaarloosbare risiconiveaus (achtergrondwaarden, en voor grondwater streefwaarden) en maximaal toelaatbare risiconiveaus (interventiewaarden) weergegeven.

Deze verwaarloosbare en maximaal toelaatbare risiconiveaus (Achtergrond- of Streefwaarden, respectievelijk Interventiewaarden) zijn berekend met behulp van onder meer (eco)toxicologische gegevens, en hebben betrekking op de vastgestelde Nederlandse Standaardbodem, met een organische stofgehalte van 10% en een lutumgehalte van 25 %.

De toetsing van gehalten aan onder andere PAK, minerale olie en zware metalen in grond is afhankelijk gesteld van de gemeten organische stof- en/of lutumgehalten, die meestal afwijken van de gehalten in de vastgestelde Standaardbodem.

Bij de BoToVa-toetsing wordt daarom, per stof, het gemeten gehalte omgerekend naar een gestandaardiseerd gehalte. Deze gestandaardiseerde gehalten worden vervolgens getoetst aan de standaard toetsingswaarden, die in bijlage 5 zijn weergegeven.

Het gemiddelde van de achtergrond- of streefwaarde (grondwater) en de interventiewaarde wordt gehanteerd als tussenwaarde, waarboven in beginsel nader onderzoek nodig is, omdat het vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bestaat. De daadwerkelijke uitvoering hiervan is echter afhankelijk van (onder meer) de aard van de locatie, zintuiglijke waarnemingen, verhoogde achtergrondconcentraties en eventueel gebiedsspecifiek beleid.

De getoetste analyseresultaten van de grond en het grondwater zijn weergegeven in de tabellen in de navolgende paragrafen. Onder de tabellen wordt de interpretatie van de toetsuitslag besproken. De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 4.

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

**Tabel 4.2 Weergave concentratieniveaus en toetsuitslag**

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

### 4.3 MILIEUHYGIËNISCHE KWALITEIT GROND

Tabel 4.3 Analyseresultaten grond en toetsing

Analyse	Eenheid	1 en 2	GSSD	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8	GSSD
Diepte (cm-mv)		50-150		0-50	
<b>Bodemtype correctie</b>					
Organische stof		0.700		5.5	
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		3		2	
<b>Voorbehandeling</b>					
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd		Uitgevoerd	
<b>Bodemkundige analyses</b>					
Droge stof	% (m/m)	81.3		80.6	
Organische stof	% (m/m) ds	<0.7	0.4900	5.5	5.5
Gloeirest	% (m/m) ds	99.5		94.3	
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3.0	3	<2.0	1.400
<b>Metalen</b>					
Barium (Ba)	mg/kg ds	< 20	48.22	< 20	54.25
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	0.2374	0.20	0.2965
Kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3.0	6.655	<3.0	7.383
Koper (Cu)	mg/kg ds	< 5.0	7	6.4	11.82
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	0.04949	0.071	0.09920
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	1.050	< 1.5	1.050
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	< 4.0	7.538	<4.0	8.167
Lood (Pb)	mg/kg ds	< 10	10.82	17	25.13
Zink (Zn)	mg/kg ds	< 20	31.61	< 20	30.51
<b>Minerale olie</b>					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	< 35	122.5	< 35	44.55
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049	0.02450	0.0049	0.008909
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK</b>					
Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	0.03500	<0.050	0.03500
Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050	0.03500	<0.050	0.03500
Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	0.03500	<0.050	0.03500
Fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	0.03500	0.13	0.1300
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0.050	0.03500	<0.050	0.03500
Chryseen	mg/kg ds	<0.050	0.03500	0.052	0.05200
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	0.03500	<0.050	0.03500
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050	0.03500	<0.050	0.03500
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050	0.03500	<0.050	0.03500
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	0.03500	<0.050	0.03500
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.35	0.3500	0.46	0.4620

Uit tabel 4.3 blijkt dat in de grondmonsters geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen zijn.



#### 4.4 MILIEUHYGIËNISCHE KWALITEIT GRONDWATER

Tabel 4.4 Analyseresultaten grondwater en toetsing

Analyse	Eenheid	1	GSSD	
Diepte (m-mv)		1,7-2,7		
<b>Metalen</b>				
Barium (Ba)	µg/L	200	200	*
Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20	0.1400	-
Kobalt (Co)	µg/L	2.3	2.300	-
Koper (Cu)	µg/L	8.8	8.800	-
Kwik (Hg)	µg/L	<0.050	0.03500	-
Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0	1.400	-
Nikkel (Ni)	µg/L	12	12	-
Lood (Pb)	µg/L	<2.0	1.400	-
Zink (Zn)	µg/L	30	30	-
<b>Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen</b>				
Benzeen	µg/L	<0.20	0.1400	-
Tolueen	µg/L	<0.20	0.1400	-
Ethylbenzeen	µg/L	<0.20	0.1400	-
o-Xyleen	µg/L	<0.10	0.07000	
m,p-Xyleen	µg/L	<0.20	0.1400	
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21	0.2100	*
BTEX (som)	µg/L	<0.90	0.6300	
Naftaleen	µg/L	<0.020	0.01400	*
Styreen	µg/L	<0.20	0.1400	-
<b>Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen</b>				
Dichloormethaan	µg/L	<0.20	0.1400	*
Trichloormethaan	µg/L	<0.20	0.1400	-
Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10	0.07000	*
Trichlooretheen	µg/L	<0.20	0.1400	-
Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10	0.07000	*
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	0.1400	-
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	0.1400	-
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	0.07000	*
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	0.07000	*
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	0.07000	
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	0.07000	
CKW (som)	µg/L	<1.6	1.120	
Tribroommethaan	µg/L	<0.20	0.1400	
Vinylchloride	µg/L	<0.10	0.07000	*
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	0.07000	*
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14	0.1400	*
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	0.1400	
1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	0.1400	
1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	0.1400	
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42	0.4200	-
<b>Minerale olie</b>				
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	7.1		
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<7.0		
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<8.0		
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15		
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<8.0		
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<8.0		
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	35	-

Uit tabel 4.4 blijkt dat er in het grondwater een gehalte aan barium is gemeten boven de streefwaarde, hetgeen een natuurlijk achtergrondgehalte betreft.

De gestandaardiseerde gehalten van diverse organische verbindingen zijn gelegen boven de streefwaarde, echter dit is een gevolg van de rekencorrectie in relatie tot de gerapporteerde detectiegrenzen.

Verder zijn er in het grondwatermonster geen concentraties aan de onderzochte parameters gemeten boven de streefwaarden en/of detectiegrenzen.

## 5 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

---

### 5.1 SAMENVATTING

#### **Doel**

In opdracht van de heer L. Schuldink is door Eco Reest BV een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een locatie aan de Middeldijk tegenover 39 te Nieuwleusen.

Aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen herinrichting met nieuwbouw op het terrein in het kader van de 'rood-voor-rood' regeling.

Doel van het onderzoek is een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige woninggebruik.

#### **Vooronderzoek**

Uit de resultaten van het vooronderzoek blijkt dat het een voor bodemverontreiniging onverdachte locatie is.

#### **Veldwerkzaamheden**

Uit de veldwerkzaamheden kan worden geconcludeerd dat de bodem van de onderzochte locatie opgebouwd is uit matig fijn zand. De bovengrond, tot 0,5 m -mv is humeus. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 1,2 m-mv.

Tijdens het veldwerk zijn geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen.

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

#### **Grond:**

In de grond zijn analytisch geen stoffen aangetoond boven de betreffende achtergrondwaarden en of detectiegrenzen.

#### **Grondwater:**

In het grondwater is barium gemeten boven de streefwaarde, hetgeen een natuurlijk achtergrondgehalte betreft. Verder zijn er in de grondwatermonsters geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de streefwaarden en/of detectiegrenzen.

### 5.2 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In het grondwater is barium gemeten boven de streefwaarde, hetgeen een natuurlijk achtergrondgehalte betreft. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond/in de ondergrond/in het grondwater **geen** overschrijdingen van de achtergrondwaarden (grond) en streefwaarden (grondwater) uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond.

De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, wordt hiermee derhalve bevestigd.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming wonen van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook

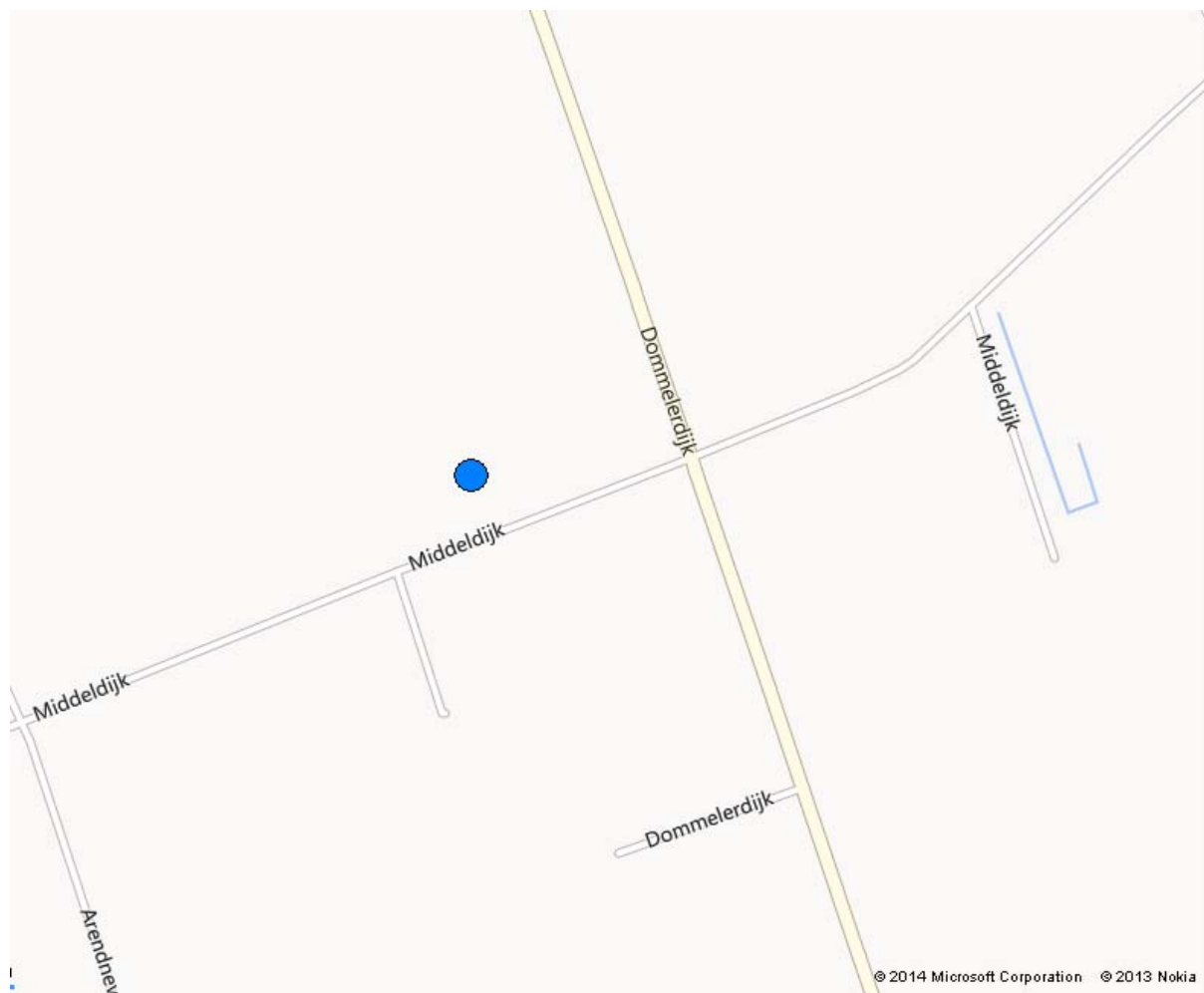
geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

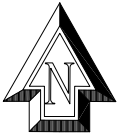
Eco Reest BV  
J.S.R. van der Veen

# BIJLAGE 1

Behoort bij rapport:  
Middeldijk (tegenover 39)  
Nieuwleusen  
131366

### Regionale ligging onderzoekslocatie



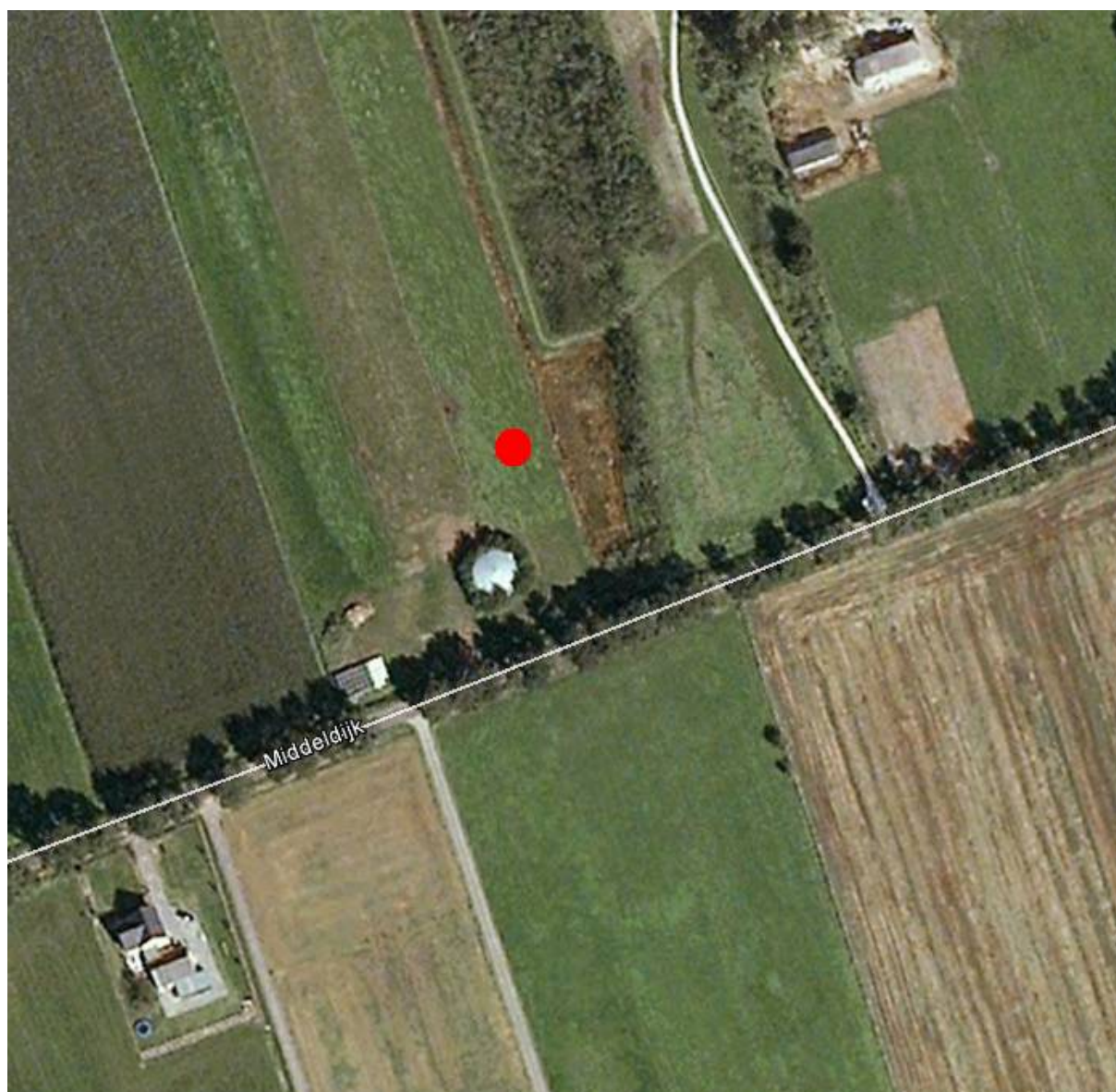


**Legenda**

- Boring
- ⊕ Diepe boring
- ⊕ Peilbuis
- - - Onderzoeksterrein
- - - Nieuw te bouwen
- ✎ Gras/onverhard

0 5 10 15 20m

	Getekend door	PD	Bedrijf	
	Gecontroleerd door	JvdV	Eco Reest BV	
			Onderzoeklocatie	
		Middeldijk 39 t.o te Nieuwleusen		
Formaat	Schaal	Datum		
A4	1:500	06-01-'14		



Luchtfoto



# BIJLAGE 2

Behoort bij rapport:  
Middeldijk (tegenover 39)  
Nieuwleusen  
131366

## VOORONDERZOEK NEN 5725 (standaard)

## Bijlage 2

BRON VOORONDERZOEK	SPECIFICATIE VAN DE BRON	BRON GERAADPLEEGD	DATUM RAADPLEGEN BRON	INFORMATIE BESCHIKBAAR
Opdrachtgever	De heer L. Schuldink	JA	11-10-2013	JA
Eigenaar	Gelijk aan opdrachtgever	JA	11-10-2013	JA
Huurder	Niet van toepassing	JA		JA
Gemeente	Dalfts	JA		JA
Terreininspectie		JA		JA
Topografische Dienst	-	NEE		
Waterschap	-	NEE		
Kadaster	<a href="http://www.kadaster.nl/">http://www.kadaster.nl/</a>	JA	4-11-2013	JA
Kadaster BAG viewer	<a href="http://www.kadaster.nl/bag/bagviewer/">http://www.kadaster.nl/bag/bagviewer/</a>	JA	4-11-2013	JA
Google Maps	<a href="http://maps.google.nl/">http://maps.google.nl/</a>	JA	4-11-2013	JA
Bodeminformatie	<a href="http://www.bodemloket.nl">http://www.bodemloket.nl</a>	JA	4-11-2013	NEE
Provincie Overijssel	<a href="http://gisopenbaar.overijssel.nl/website/bodematlas/bodematlas.html">http://gisopenbaar.overijssel.nl/website/bodematlas/bodematlas.html</a>	JA	4-11-2013	JA
Historie van de locatie	<a href="http://watwaswaar.nl/">http://watwaswaar.nl/</a>	JA	4-11-2013	JA
DINO loket	<a href="http://www.dinoloket.nl">http://www.dinoloket.nl</a>	NEE		NEE
Archeologische waarde	<a href="http://gisopenbaar.overijssel.nl/website/bodematlas/bodematlas.html">http://gisopenbaar.overijssel.nl/website/bodematlas/bodematlas.html</a>	JA	4-11-2013	JA
KLIC	<a href="http://www.klic.nl">http://www.klic.nl</a>	NEE		

In de navolgende tabellen is de beschikbare informatie, zoals beschreven in bovenstaande tabel inhoudelijk weergegeven, met bronvermelding.

## VOORMALIG BODEMGEBRUIK

Ten aanzien van het voormalige bodemgebruik zijn onderstaande gegevens vastgesteld, op basis van de (digitaal) beschikbare bronnen.

Bron	Informatie
Opdrachtgever	Zie: <i>tabel 'basisinformatie' in hoofdstuk 2 van de rapportage.</i>
Eigenaar/gebruiker	Gelijk aan opdrachtgever
Huurder	nvt
Bodemloket	Geen informatie (verwijst naar 'eigen website').
Provincie (bodeminformatie)	Er is geen informatie over de onderzoekslocatie. Van een aangrenzende locatie (op een afstand van ca. 50 m) is het volgende bekend: Dommelerdijk W 176 Rapport: Van der Poel Consult B.V (2012)
Wat was waar	Op de geraadpleegde kaarten van 1910 t/m 1988 is de locatie onbebouwd. Het betreft een agrarisch gebied, waarbinnen de perceelsgrenzen in de loop der jaren zijn gewijzigd. De kaart van 1995 toont twee opstallen op de onderzoekslocatie.
Kadaster BAG	Bouwjaar: 1900
Provincie (archeologische waarde)	lage verwachting
Gemeente (archeologische waarde)	-
Gemeente (niet gesprongen explosieven)	-

Bron	Informatie
Gemeente	Er is geen sprake van : handelingen met grond, verhardingsmateriaal en/of afval (voormalige) ondergrondse infrastructuur meldingen hergebruik grond of bouwmaterialen eventuele bodembelasting vóór 1900 relevante regionale inventariserende onderzoeken bijzondere gemeentelijke archieven  Voor dossierinformatie zie tabel verderop.

Vervolgens zijn voornoemde gegevens voor zover beschikbaar fysiek ingezien (dossieronderzoek), waarbij onderstaande gegevens beschikbaar zijn.

<b>Bron</b>			
<b>Gemeente (dossieronderzoek)</b>			
<b>Dossiermap (en document kenmerk)</b>	<b>Datum</b>	<b>Type document</b>	<b>Informatie</b>
			BOUWVERGUNNING Geen
			MILIEUVERGUNNING Geen
<b>-1.777.212</b>	2012	Dommelerdijk W 176 Van der Poel Consult B.V	Bodemonderzoek op een terrein op ca. 50 m afstand

## HUDIGIGE BODEMGEBRUIK

Ten aanzien van huidige bodemgebruik zijn onderstaande gegevens vastgesteld, op basis van de digitaal beschikbare bronnen.

Bron	Informatie
Opdrachtgever	Zie: <i>tabel 'basisinformatie' in hoofdstuk 2 van de rapportage</i>
Eigenaar/gebruiker	Gelijk aan opdrachtgever
Huurder	
Google Maps	Silo (mest), agrarisch gebied
Kadaster	Terrein (grasland)

Vervolgens zijn voornoemde gegevens voor zover beschikbaar fysiek gecontroleerd (terreininspectie), waarbij onderstaande gegevens beschikbaar zijn.

Bron	Informatie
Terreininspectie	
Voor de beschrijving van de terreininspectie, zie: <i>hoofdstuk 2 in de rapportage</i> .	

## TOEKOMSTIG BODEMGEBRUIK

Ten aanzien van toekomstige bodemgebruik zijn onderstaande gegevens vastgesteld, op basis van de digitaal beschikbare bronnen (bureauonderzoek).

Bron	Informatie
Opdrachtgever	Zie: <i>tabel 'basisinformatie' in hoofdstuk 2 van de rapportage</i>
Eigenaar/gebruiker	Gelijk aan opdrachtgever

## BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE

Ten aanzien van de bodemopbouw en geohydrologie zijn onderstaande gegevens vastgesteld, op basis van de digitaal beschikbare bronnen.

Onderwerp	Bron	Informatie
Ophooggeschiedenis / bouwrijp maken	Opdrachtgever	Zie: <i>tabel 'basisinformatie' in hoofdstuk 2 van de rapportage</i>
	Eigenaar/gebruiker	Gelijk aan opdrachtgever
	Gemeente	-
	Provincie	-
Bodemkwaliteitskaart	Gemeente	beschikbaar
Asbestkansenkaart	Gemeente	niet beschikbaar
Grondwaterbeschermingsgebied	Provincie	nvt
Grondwateronttrekkingsgebied	Provincie	Nvt
Waterberging	Provincie	nvt
Ligging oppervlaktewater	Google Maps	Meer dan 25 meter afstand
Grondwaterstroming en grondwaterstanden	DINO loket	Geen
Bodemopbouw	DINO loket	Geen
Freatisch voorkomen brak of zout water	DINO loket	Geen

## (FINANCIËEL-) JURIDISCHE INFORMATIE

Ten aanzien van de (financieel-) juridische informatie zijn onderstaande gegevens vastgesteld, op basis van de digitaal beschikbare bronnen.

Bron	Informatie
<b>Kadaster</b>	
Eigendomssituatie	De heer Lambert Jan Schuldink (eigendom)
Rechthebbenden	Mevrouw Jacoba Anna Luttina Hidding (aantekening recht)
Publiekrechtelijke beperkingen	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de kadastrale registratie.

Bron	Informatie
<b>Gemeente</b>	
Calamiteiten	nvt
Overtreding milieuregels	Zie: <b>VOORMALIGE BODEMGEBRUIK</b>
Ontstaan bodemverontreiniging	-

Bron	Informatie
<b>Provincie</b>	
Calamiteiten	nvt
Overtreding milieuregels	Zie: <b>VOORMALIGE BODEMGEBRUIK</b>
Ontstaan bodemverontreiniging	-

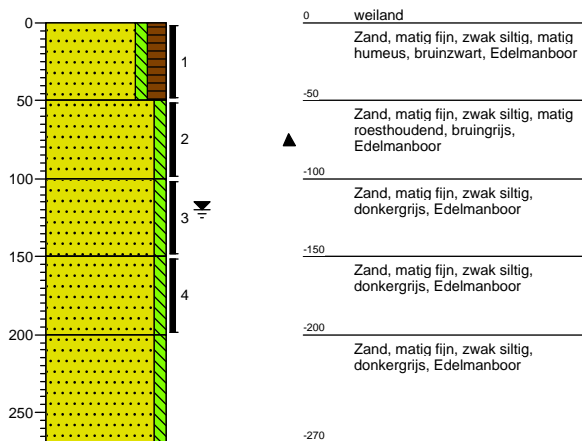
# BIJLAGE 3

Behoort bij rapport:  
Middeldijk (tegenover 39)  
Nieuwleusen  
131366



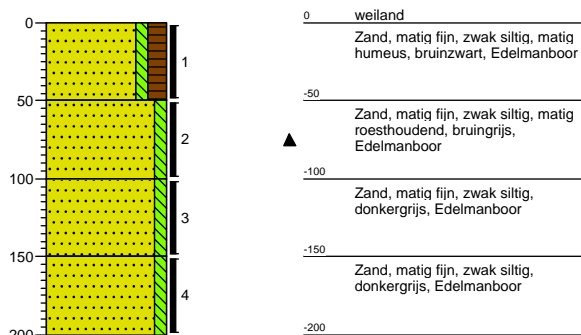
### Boring: 1

X:  
Y:



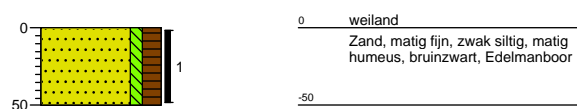
### Boring: 2

X:  
Y:



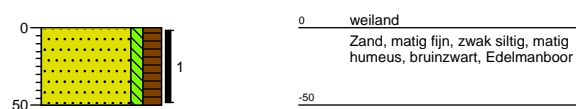
### Boring: 3

X:  
Y:



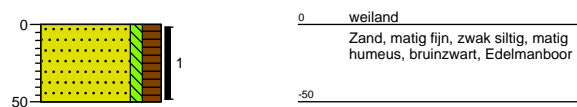
### Boring: 4

X:  
Y:



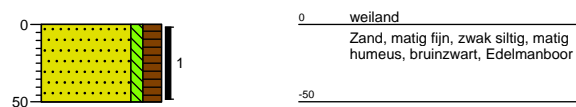
### Boring: 5

X:  
Y:



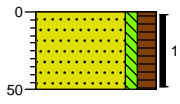
### Boring: 6

X:  
Y:



**Boring: 7**

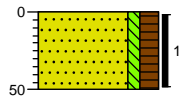
X:  
Y:



0 weiland  
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig  
humeus, bruinzwart, Edelmanboor  
-50

**Boring: 8**

X:  
Y:



0 weiland  
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig  
humeus, bruinzwart, Edelmanboor  
-50

# BIJLAGE 4

Behoort bij rapport:  
Middeldijk (tegenover 39)  
Nieuwleusen  
131366

Eco Reest  
T.a.v. J. van der Veen  
Industrieweg 20  
7921 JP ZUIDWOLDE

## Analyscertificaat

Datum: 31-12-2013

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2013163412/1
Uw project/verslagnummer	131366
Uw projectnaam	nieuwleusen
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	23-12-2013

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 6 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.

Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen  
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01  
KvK No. 09088623  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	131366	Certificaatnummer/Versie	2013163412/1
Uw projectnaam	nieuwleusen	Startdatum	23-12-2013
Uw ordernummer		Rapportagedatum	31-12-2013/08:47
Datum monstername	23-12-2013	Bijlage	A, B, C
Monsternemer	mvdv	Pagina	1/2
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)		

Analyse	Eenheid	1	2
<b>Voorbehandeling</b>			
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd
<b>Bodemkundige analyses</b>			
S Droge stof	% (m/m)	81.3	80.6
S Organische stof	% (m/m) ds	<0.7	5.5
Q Gloeirest	% (m/m) ds	99.5	94.3
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3.0	<2.0
<b>Metalen</b>			
S Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	<20
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	<5.0	6.4
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	0.071
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	<4.0
S Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	17
S Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	<20
<b>Minerale olie</b>			
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	4.1	7.9
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>			
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010

### Nr. Monsteromschrijving

1	1 (50-100) 1 (100-150) 2 (50-100) 2 (100-150)
2	1 (0-50) 2 (0-50) 3 (0-50) 4 (0-50) 5 (0-50) 6 (0-50) 7 (0-50) 8 (0-50)

Analytico-nr.

7920654

7920655

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting

A: AP04 erkende verrichting

S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail info-env@eurofins.nl  
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01  
KvK No. 09088623  
IBAN: NL71BNP0227924525  
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).





## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	131366	Certificaatnummer/Versie	2013163412/1
Uw projectnaam	nieuwleusen	Startdatum	23-12-2013
Uw ordernummer		Rapportagedatum	31-12-2013/08:47
Datum monstername	23-12-2013	Bijlage	A, B, C
Monsternemer	mvdv	Pagina	2/2
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)		

Analyse	Eenheid	1	2
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 <sup>1)</sup>	0.0049 <sup>1)</sup>
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK</b>			
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	0.13
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Chryseen	mg/kg ds	<0.050	0.052
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.35 <sup>1)</sup>	0.46

### Nr. Monsteromschrijving

1	1 (50-100) 1 (100-150) 2 (50-100) 2 (100-150)
2	1 (0-50) 2 (0-50) 3 (0-50) 4 (0-50) 5 (0-50) 6 (0-50) 7 (0-50) 8 (0-50)

Analytico-nr.  
7920654  
7920655

Eurofins Analytico B.V.



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting  
A: AP04 erkende verrichting  
S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord  
Pr.coörd.



Gildeweg 44-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL  
Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail info-env@eurofins.nl  
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01  
KvK No. 09088623  
IBAN: NL71BNP0227924525  
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



**Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2013163412/1**

Pagina 1/1

Analytico-nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
7920654	1	3	100	150	AM01084230	1 (50-100) 1 (100-150) 2 (50-100)
7920654	1	2	50	100	AM01084240	
7920654	2	2	50	100	AM01084248	
7920654	2	3	100	150	AM01084229	
7920655	1	1	0	50	AM01083672	1 (0-50) 2 (0-50) 3 (0-50) 4 (0-50)
7920655	2	1	0	50	AM01083671	
7920655	3	1	0	50	AM01083670	
7920655	4	1	0	50	AM01083680	
7920655	5	1	0	50	AM01083679	
7920655	6	1	0	50	AM01083676	
7920655	7	1	0	50	AM01083686	
7920655	8	1	0	50	AM01083675	



**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01  
KvK No. 09088623  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2013163412/1**

Pagina 1/1

**Opmerking 1)**De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van  $0,7 \cdot RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46      Tel. +31 (0)34 242 63 00  
3771 NB Barneveld      Fax +31 (0)34 242 63 99  
P.O. Box 459      E-mail info-env@eurofins.nl  
3770 AL Barneveld NL      Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01  
KvK No. 09088623  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).





**Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2013163412/1**

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Referentiemethode
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en Gw. NEN-ISO 11465
Organische stof (gloeirest)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Lutum (fractie < 2 $\mu$ m)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (GC) (C10 - C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en cf. NEN 6978
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK (10 VROM)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287



**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL  
Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01  
KvK No. 09088623  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



Eco Reest  
T.a.v. J.R. Staal  
Industrieweg 20  
7921 JP ZUIDWOLDE

## Analyscertificaat

Datum: 07-01-2014

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2014000664/1
Uw project/verslagnummer	131366
Uw projectnaam	nieuwleusen
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	06-01-2014

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 6 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.

Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen  
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01  
KvK No. 09088623  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 131366  
 Uw projectnaam nieuwleusen  
 Uw ordernummer  
 Datum monstername 04-01-2014  
 Monsternemer mvdv  
 Monstermatrix Water; Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2014000664/1  
 Startdatum 06-01-2014  
 Rapportagedatum 07-01-2014/14:13  
 Bijlage A, B, C  
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1
<b>Metalen</b>		
S Barium (Ba)	µg/L	200
S Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20
S Kobalt (Co)	µg/L	2.3
S Koper (Cu)	µg/L	8.8
S Kwik (Hg)	µg/L	<0.050
S Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0
S Nikkel (Ni)	µg/L	12
S Lood (Pb)	µg/L	<2.0
S Zink (Zn)	µg/L	30
<b>Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen</b>		
S Benzeen	µg/L	<0.20
S Toluene	µg/L	<0.20
S Ethylbenzeen	µg/L	<0.20
S o-Xyleen	µg/L	<0.10
S m, p-Xyleen	µg/L	<0.20
S Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 <sup>1)</sup>
BTEX (som)	µg/L	<0.90
S Naftaleen	µg/L	<0.020
S Styreen	µg/L	<0.20
<b>Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen</b>		
S Dichloormethaan	µg/L	<0.20
S Trichloormethaan	µg/L	<0.20
S Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10
S Trichlooretheen	µg/L	<0.20
S Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10

Nr. **Monsteromschrijving**  
 1 1

Analytico-nr.  
 7924828

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting  
 A: AP04 erkende verrichting  
 S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46  
 3771 NB Barneveld  
 P.O. Box 459  
 3770 AL Barneveld NL  
 Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 Fax +31 (0)34 242 63 99  
 E-mail info-env@eurofins.nl  
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01  
 KvK No. 09088623  
 IBAN: NL71BNPA0227924525  
 BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).





## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 131366  
 Uw projectnaam nieuwleusen  
 Uw ordernummer  
 Datum monstername 04-01-2014  
 Monsternemer mvdv  
 Monstermatrix Water; Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2014000664/1  
 Startdatum 06-01-2014  
 Rapportagedatum 07-01-2014/14:13  
 Bijlage A, B, C  
 Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1
S trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
CKW (som)	µg/L	<1.6
S Tribroommethaan	µg/L	<0.20
S Vinylchloride	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 <sup>1)</sup>
S 1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S 1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42
<b>Minerale olie</b>		
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	7.1
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<7.0
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<8.0
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<8.0
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<8.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50

Nr. **Monsteromschrijving**  
 1 1

Analytico-nr.  
 7924828

Eurofins Analytico B.V.



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting  
 A: AP04 erkende verrichting  
 S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord  
 Pr.coörd.



Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99  
 P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl  
 3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01  
 KvK No. 09088623  
 IBAN: NL71BNP0227924525  
 BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



**Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2014000664/1**

Analytico-nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
7924828	1	1			0691429962	1
7924828	1	2			AM08005454	



**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46  
 3771 NB Barneveld  
 P.O. Box 459  
 3770 AL Barneveld NL  
 Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 Fax +31 (0)34 242 63 99  
 E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
 Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01  
 KvK No. 09088623  
 IBAN: NL71BNPA0227924525  
 BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2014000664/1**

Pagina 1/1

**Opmerking 1)**De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van  $0,7 \cdot RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46      Tel. +31 (0)34 242 63 00  
3771 NB Barneveld      Fax +31 (0)34 242 63 99  
P.O. Box 459      E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
3770 AL Barneveld NL      Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01  
KvK No. 09088623  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



**Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2014000664/1**

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Referentiemethode
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
VOC(11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichloorpropan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,2-Dichloorpropan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,3-Dichloorpropan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChlprop. som AS300	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-2 en gw. NEN EN ISO 15680
Minerale olie (GC) (C10 - C40)	W0215	LVI-GC-FID	Cf. pb 3110-5



**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01  
KvK No. 09088623  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

# BIJLAGE 5

Behoort bij rapport:  
Middeldijk (tegenover 39)  
Nieuwleusen  
131366



Toetsing standaard bodem BoToVa

Analyse	Eenheid	RG	AW	T	I
<b>Metalen</b>					
Barium (Ba)	mg/kg ds	20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	20	140	430	720
<b>Minerale olie</b>					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	35	190	2600	5000
<b>PCB</b>					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,007	0,02	0,51	1
<b>PAK</b>					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	1,5	20,8	40

Toetsingswaarden grondwater

Analyse	Eenheid	RG	S	T	I
<b>Metalen</b>					
Barium (Ba)	µg/L	50	50	340	630
Cadmium (Cd)	µg/L	0,8	0,4	3,2	6
Kobalt (Co)	µg/L	20	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	15	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	0,05	0,05	0,17	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	5	5	150	300
Nikkel (Ni)	µg/L	15	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	15	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	65	65	430	800
<b>Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen</b>					
Benzeen	µg/L	0,2	0,2	15	30
Tolueen	µg/L	7	7	500	1000
Ethylbenzeen	µg/L	4	4	77	150
o-Xyleen	µg/L				
m,p-Xyleen	µg/L				
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,3	0,2	35	70
BTEX (som)	µg/L				
Naftaleen	µg/L	0,05	0,01	35	70
Styreen	µg/L	6	6	150	300
<b>Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen</b>					
Dichloormethaan	µg/L	0,2	0,01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	6	6	200	400
Tetrachloormethaan	µg/L	0,1	0,01	5	10
Trichlooretheen	µg/L	24	24	260	500
Tetrachlooretheen	µg/L	0,1	0,01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	7	7	450	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	7	7	200	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	0,1	0,01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	0,1	0,01	65	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L				
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L				
CKW (som)	µg/L				
Tribroommethaan	µg/L				630
Vinylchloride	µg/L	0,2	0,01	2,5	5
1,1-Dichlooretheen	µg/L	0,1	0,01	5	10
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0,1	0,01	10	20
1,1-Dichloorpropaan	µg/L				
1,2-Dichloorpropaan	µg/L				
1,3-Dichloorpropaan	µg/L				
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,75	0,8	40	80
<b>Minerale olie</b>					
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	100	50	330	600

# BIJLAGE 6

Behoort bij rapport:  
Middeldijk (tegenover 39)  
Nieuwleusen  
131366



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

## **Eurofins Analytico B.V.**

### **Barneveld**

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

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

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

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

De accreditatie voor registratienummer:

**L 010**

is verleend op 27 maart 2013

Deze verklaring is geldig tot

**1 april 2017**

De accreditatie is voor het eerst verleend op

**15 maart 1989**

De Algemeen Directeur

Ir. J.C. van der Poel

## **Bijlage 3 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 bouwkaavel 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 bouwkaavel toegekend worden t.o.v. de bouwkaavel (of bouwkaavels) 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 bouwkaavel in verband met bedrijfsverplaatsing wordt:
  - Uit de waarde van de eerste bouwkaavel (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 bouwkaavel 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 bouwkaavel 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 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. 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.

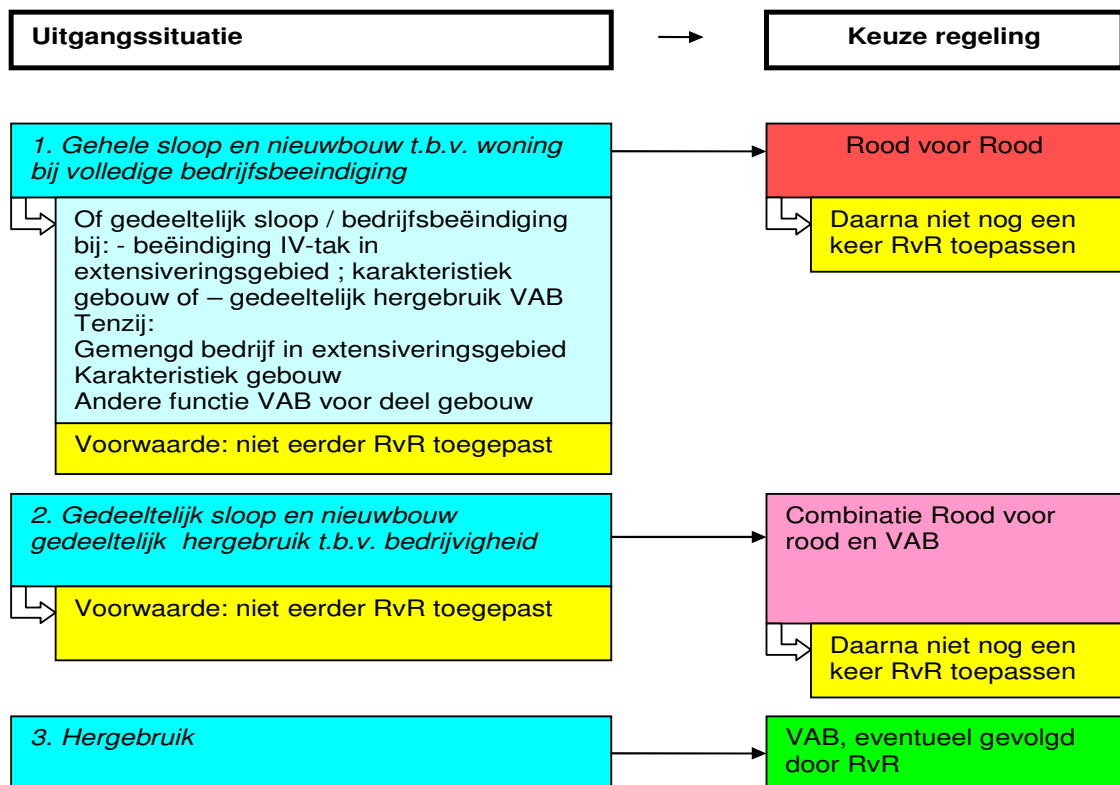
Bij de principe-uitspraak wordt aangegeven welke gegevens (offertes, taxaties), onderzoeken (milieu e.d.) en andere randvoorwaarden (o.a. wat betreft landschap en beeldkwaliteit) nog aanvullend noodzakelijk zijn om definitief mee te kunnen werken en een ontwikkelingsovereenkomst te kunnen sluiten. Dit 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 bouwkwavel rood voor rood voor een woning kan een bouwkwavel voor een bedrijfsmatige functie worden toegekend. Voorwaarden hiervoor zijn:
  - Dat er altijd een combinatie is met de functie Wonen;
  - De bedrijfsfunctie 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.

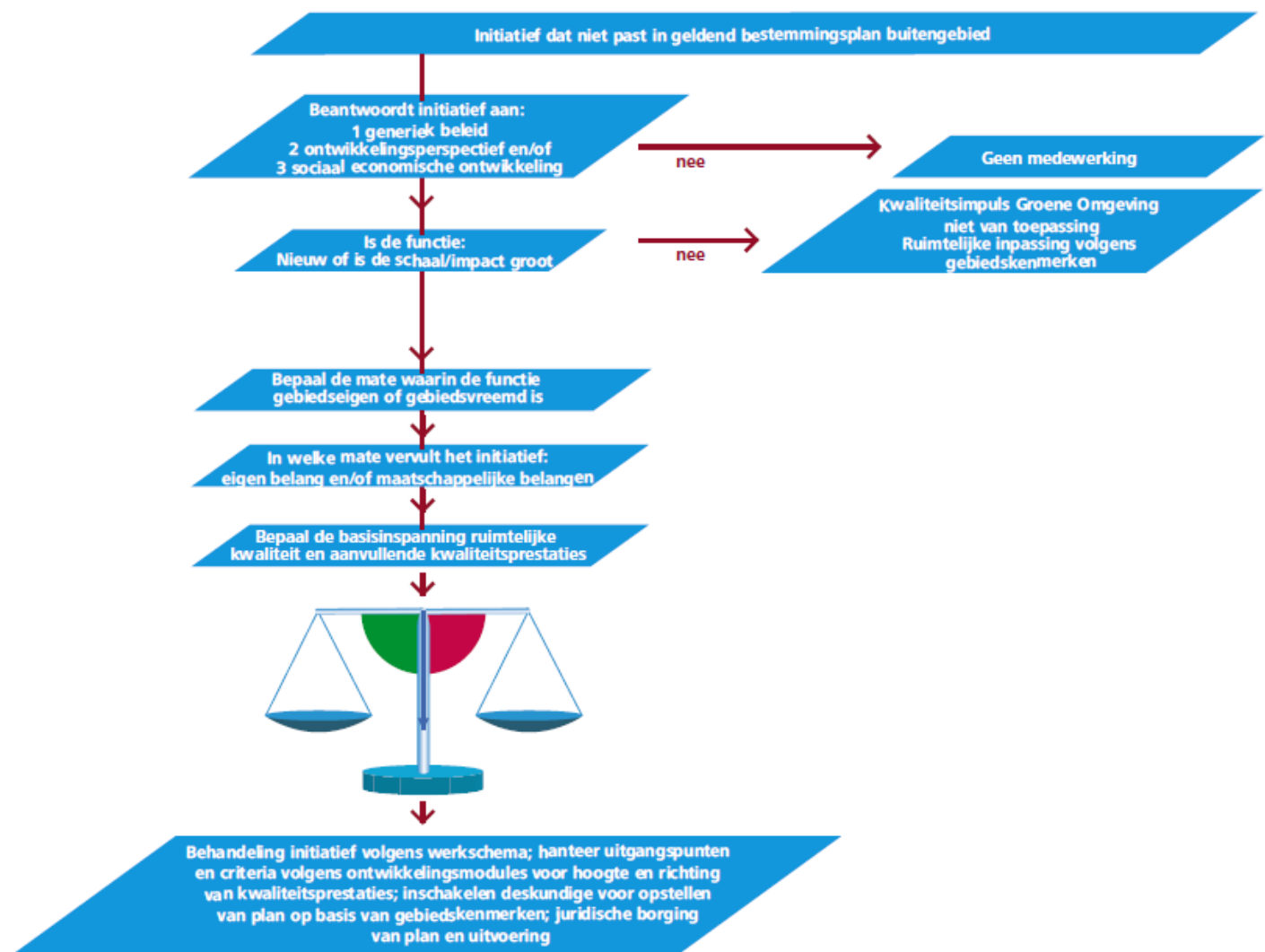
## 7 Algemeen proces Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

### 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.

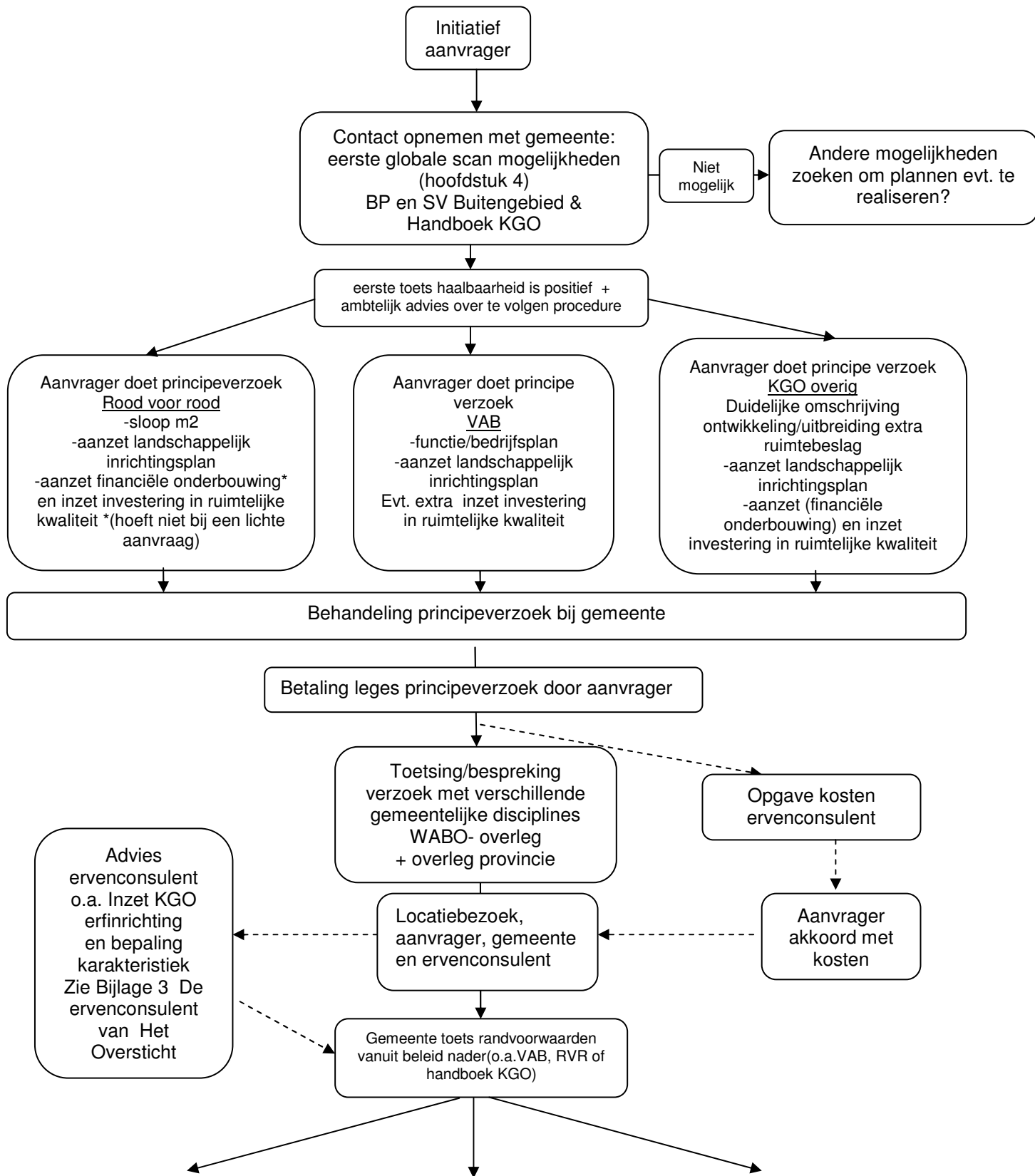
### **8.2 Afspraken**

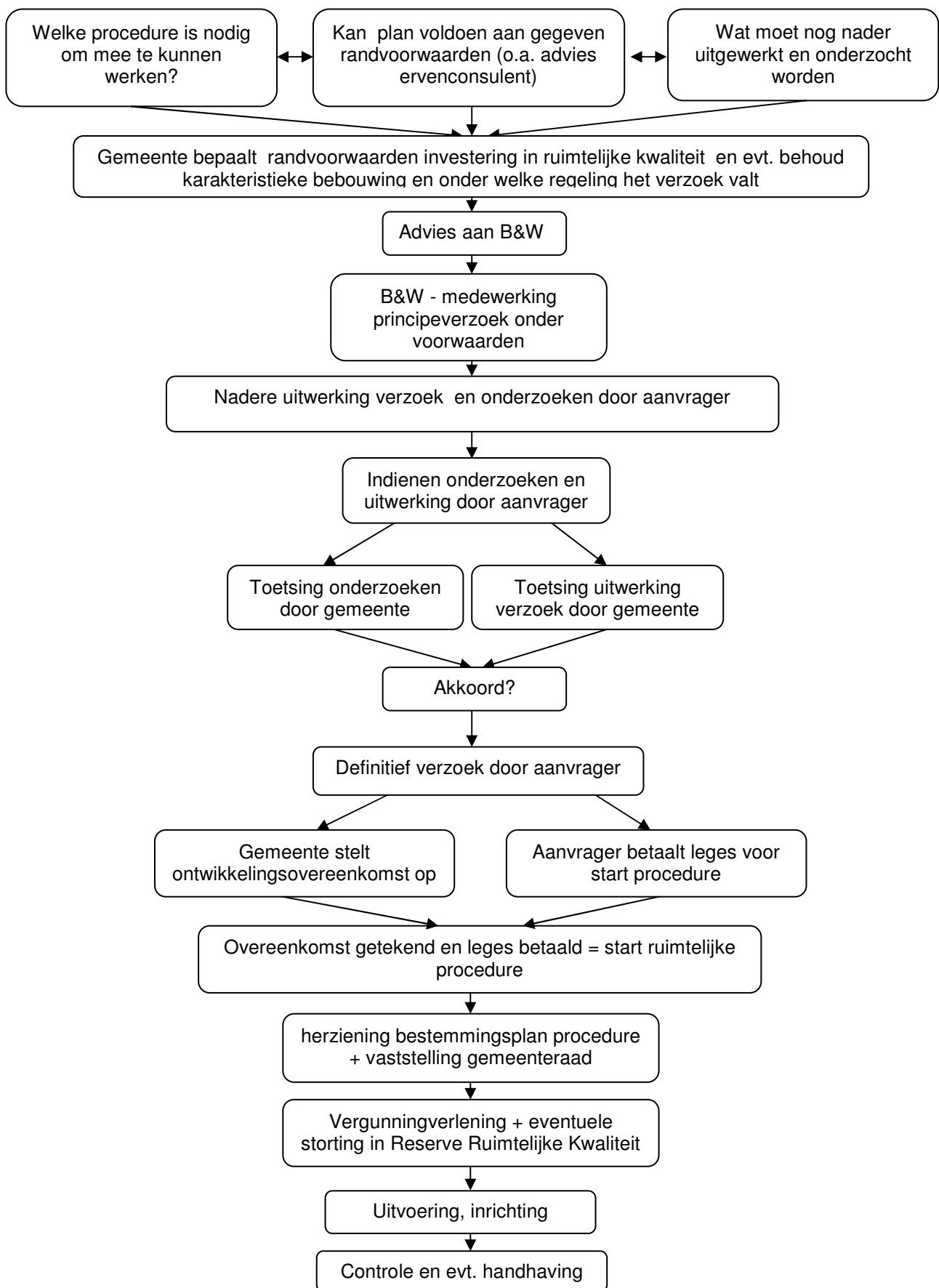
Afspraken worden in een privaatrechterlijke ontwikkelingsovereenkomst vastgelegd. Het gaat bijvoorbeeld over afspraken over sloop van bebouwing, investeringen in ruimtelijke kwaliteit maar ook over planschade en eventuele andere plankosten kunnen afspraken vastgelegd worden. Verder kunnen voorwaardelijke 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 tijdsperiode. 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

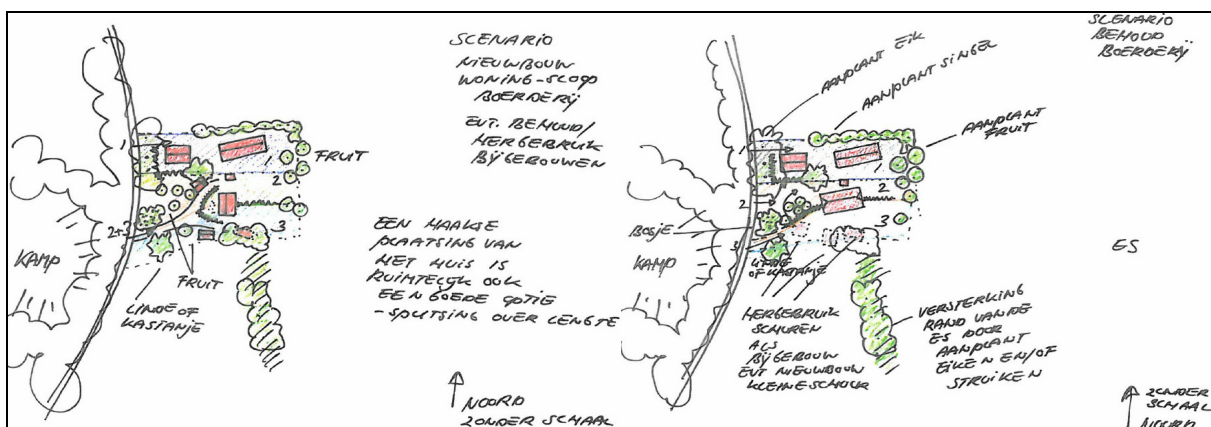
### De ervenconsulent geeft onafhankelijk advies over ruimtelijke kwaliteit van erf en landschap

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.



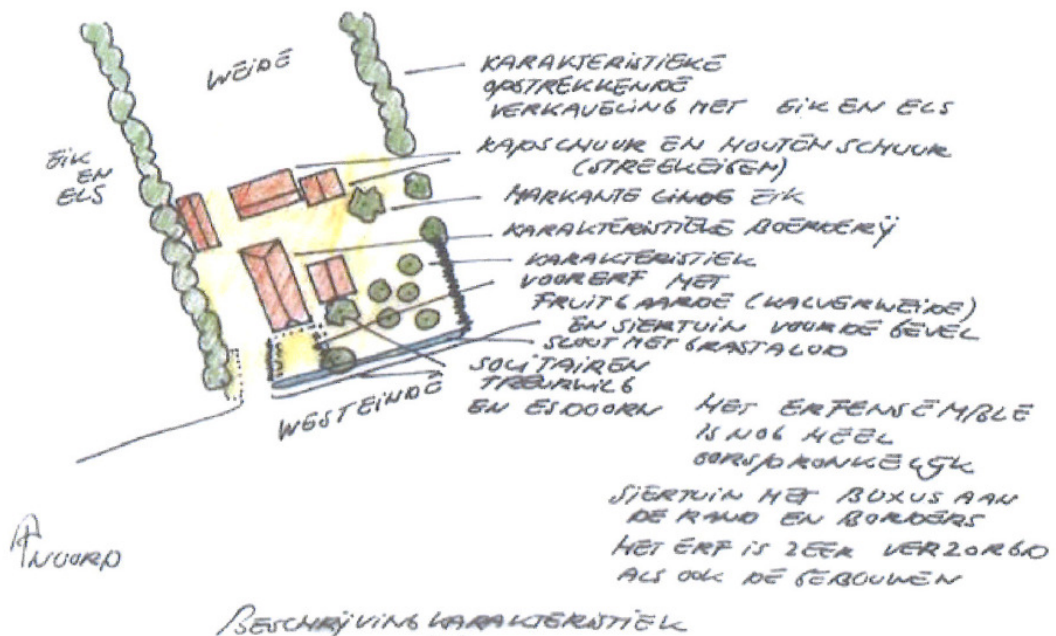
Voorbeeld adviesschets (met varianten) van de ervenconsulent

## 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

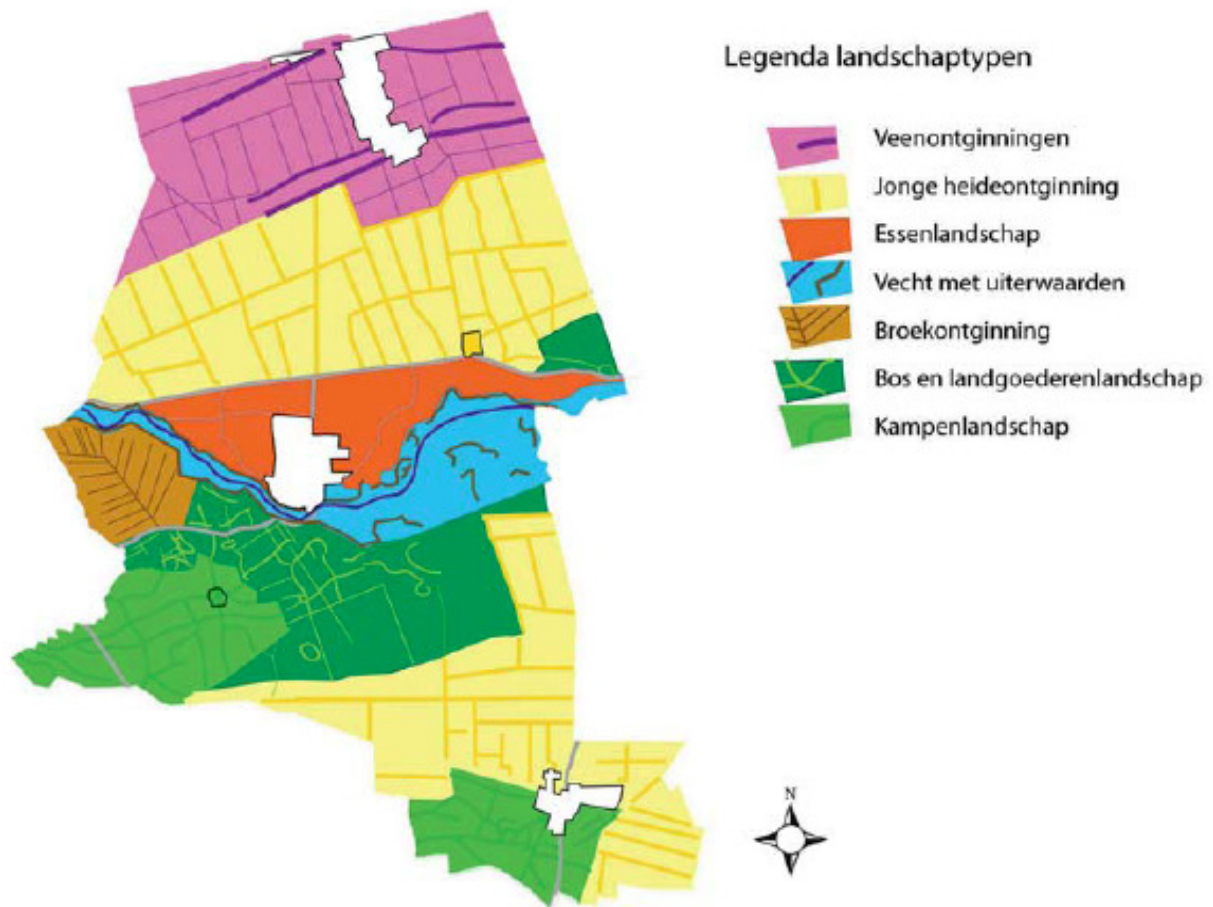


### 1. Relatie met het landschap

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 4 Flora- en fauna onderzoek**

**Verkennd onderzoek  
Flora- en faunawet**

**ter plaatse van:**

**Middeldijk t.o. 39 te Dalfsen**

**Projectnummer: 131367**

**Opdrachtgever:** Fam. L. Schuldink  
Magnolialaan 3  
7711 LX Nieuwleusen

**Datum onderzoek:** 23 december 2013  
**Datum rapport:** 23 januari 2014

Projectleider	Paraaf	Gecontroleerd door	Paraaf	Datum	Status
J.R.W. Staal		Ing. R.J.W. Huls		23-1-2014	Definitief

**Eco Reest BV**

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

**KANTOOR APPINGEDAM**

Opwierderweg 160, Appingedam  
Postadres: Postbus 141  
9930 AC Delfzijl  
Tel.: 0596 633355  
Fax.: 0596-572266

info@ecoreest.nl  
www.ecoreest.nl

**DISCLAIMER**

Dit rapport is het resultaat van een voortoets Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet, welke is verricht ter plaatse van Kievitstraat 5 te Grou, in opdracht van Elkien.

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

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

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

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

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1	Algemeen .....	4
1.2	Aanleiding en doelstelling .....	4
1.3	Kwaliteitsborging .....	4
1.4	Opbouw rapport.....	4
<b>2</b>	<b>ONDERZOEKSLOCATIE EN NABIJE OMGEVING</b>	<b>5</b>
2.1	Beschrijving onderzoekslocatie en nabije omgeving .....	5
<b>3</b>	<b>NATUURWETGEVING</b>	<b>8</b>
3.1	Flora- & Faunawet.....	8
<b>4</b>	<b>SOORTBESCHERMING</b>	<b>9</b>
4.1	Bureaustudie .....	9
4.2	Veldbezoek .....	10
4.2.1	Flora .....	10
4.2.2	Vogels .....	11
4.2.3	Algemene grondgebonden zoogdieren .....	11
4.2.4	Vleermuizen.....	11
4.2.5	Amfibieën.....	11
4.2.6	Reptielen .....	11
4.2.7	Vissen.....	12
4.2.8	Overige beschermde soorten.....	12
<b>5</b>	<b>SAMENVATTING</b>	<b>13</b>
5.1	Algemeen .....	13
5.2	Beschermde soorten .....	13
5.3	Algemene soorten .....	13
<b>6</b>	<b>CONCLUSIE</b>	<b>14</b>
6.1	Conclusie Flora- en faunawet.....	14
6.2	Aanbevelingen en Advies .....	14
6.3	Verantwoording .....	14

## BIJLAGEN

- Bijlage 1      Globaal rapport verspreiding beschermde en bedreigde soorten
- Bijlage 2      Literatuur

## 1 INLEIDING

---

### 1.1 ALGEMEEN

In opdracht van de familie L. Schuldink is door Eco Reest BV een verkennend onderzoek Flora- en faunawet uitgevoerd ter plaatse van de locatie Middeldijk t.o. 39 te Dalfsen.

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

### 1.2 AANLEIDING EN DOELSTELLING

Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de herinrichting van de onderzoeksterreinen in het kader van de 'rood-voor-rood' regeling.

Doel van het onderzoek Flora- en faunawet is het verkrijgen van een beeld omtrent de aanwezige habitats en de voorkomende beschermde dier- en plantensoorten ter plaatse van het onderzoeksterrein en de mogelijk significante negatieve invloeden van de geplande ontwikkelingen op deze voorkomende habitats en beschermde soorten. Alsmede het in kaart brengen van te nemen vervolgstappen ter voorkoming van overtreding van de voorschriften voortvloeiende uit de vigerende natuurwetgeving.

Gelet op de kleinschaligheid van de ingreep (lokale sloop en/of nieuwbouw) in relatie tot de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden (meer dan 8 kilometer) wordt een toets aan de Natuurbeschermingswet niet van meerwaarde geacht.

### 1.3 KWALITEITSBORGING

Eco Reest BV is een ISO 9001: 2000 gecertificeerd milieuvbureau. Dit betekent dat Eco Reest BV beschikt over een kwaliteitssysteem, gericht op het klantgericht leveren van kwalitatief hoogstaande diensten.

Daarnaast heeft Eco Reest een ontheffing voor het uitvoeren van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 9 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen en met het oog daarop opsporen van beschermde inheemse amfibieën, vissen, kevers, libellen, mieren en weekdieren, ten behoeve van onderzoek (ontheffingsnummer: FF/75A/2011/049).

### 1.4 OPBOUW RAPPORT

In hoofdstuk 2 worden de locatie, omgeving en het ontwikkelingsplan beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van de van toepassing zijnde regelgeving uit de Flora- en faunawet. De toets aan de Flora en faunawet is beschreven in hoofdstuk 4. Besloten wordt met hoofdstuk 5; conclusies.

## 2 ONDERZOEKSLOCATIE EN NABIJE OMGEVING

---

### 2.1 BESCHRIJVING ONDERZOEKSLOCATIE EN NABIJE OMGEVING

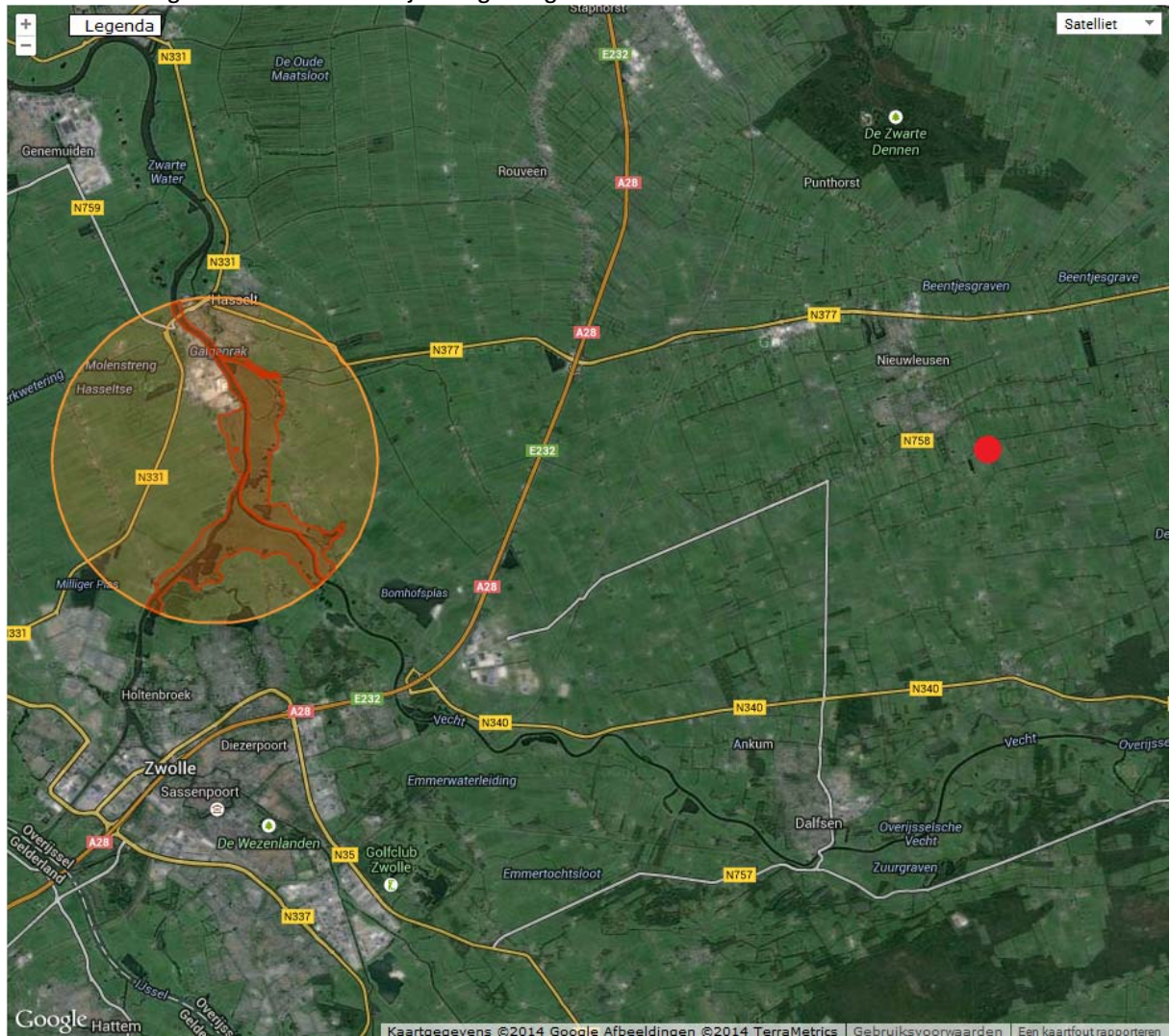
De onderzoekslocatie is gelegen aan de Middeldijk tegenover nummer 39 te Dalfsen.



Het onderzoeksterrein betreft een stuk weidegrond met daarbij een bovengrondse mestsilo. De mestsilo wordt verwijderd en ter plaatse wordt een woning met bijgebouw gerealiseerd. De nieuwbouwlocatie heeft een oppervlakte van ca. 1200 m<sup>2</sup>.

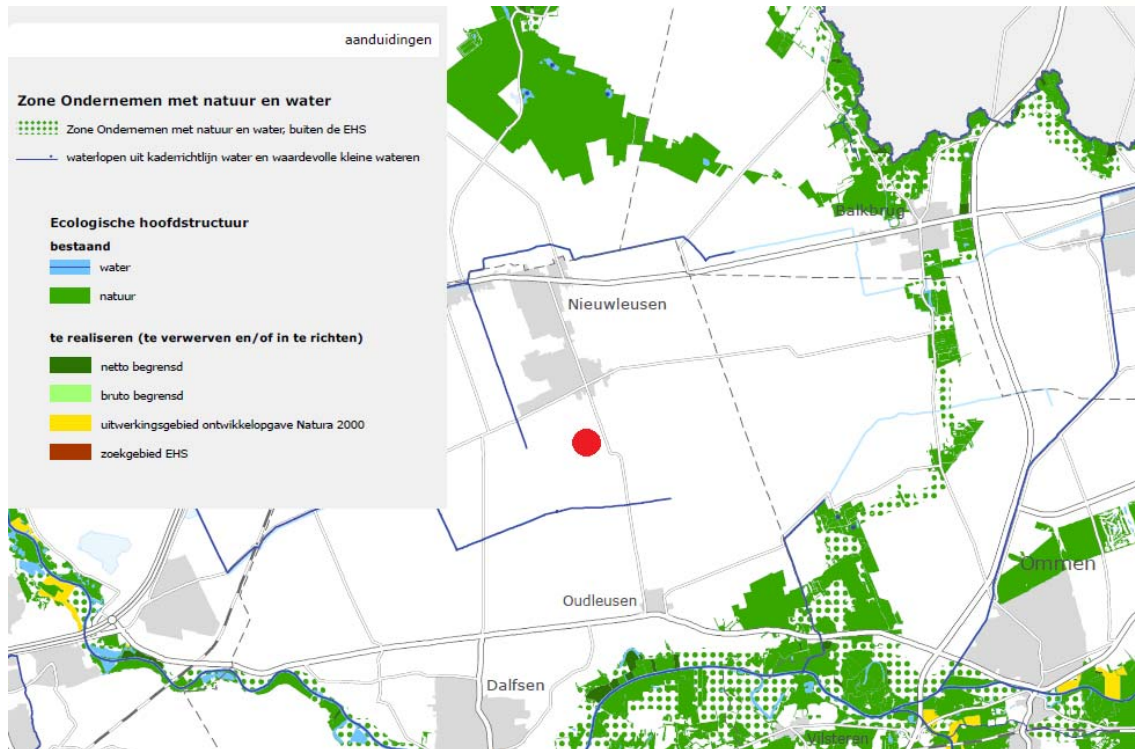


### Beschermde gebieden in de nabije omgeving



Ten westen van de onderzoekslocatie op ca. 10 kilometer afstand is het Natura 2000 gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht gelegen.

Gelet op de kleinschaligheid van de ingreep in relatie tot de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied worden invloeden van de verbouw op het Natura2000 gebied uitgesloten.



De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is bedoeld om natuurgebieden te vergroten en met elkaar te verbinden. Door verbindingen tussen natuurgebieden te maken, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. Hierdoor zijn deze gebieden beter bestand tegen negatieve milieu-invloeden. Grotere natuurgebieden zijn gevarieerder en er kunnen meer soorten planten en dieren leven. Gelet op de afstand van de onderzoekslocatie (rode stip) tot de dichtstbijzijnde delen behorende bij de EHS in relatie tot het feit dat er slechts sprake is van een kleinschalige ingreep wordt er geen invloed verondersteld te bestaan op de waarden van de EHS.

### 3 NATUURWETGEVING

---

#### 3.1 FLORA- & FAUNAWET

De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van soorten. Deze wet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk. Centraal hierbij staat de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

De Flora- en faunawet hanteert een driedeling in beschermingscategorieën:

1. tabel 1-soorten: de meest algemene soorten waarvoor een vrijstellingsregeling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat voor deze soorten geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd.
2. tabel 3-soorten: strikt beschermde soorten: de Habitatrictlijnsoorten en een selectie van de zwaardere categorieën van de Rode Lijst.
3. tabel 2-soorten: een tussencategorie, de resterende beschermde soorten. Hiervoor geldt een vrijstelling wanneer wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode. In andere gevallen kan voor deze soorten een ontheffing noodzakelijk zijn.

Vogels nemen in de Flora- en faunawet een bijzondere positie in. Ze worden tijdens het broedseizoen beschermd door de Flora- & Faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels geldt een zware toets, vergelijkbaar met tabel 3-soorten. Daarnaast zijn voortplantings- en vaste rust- of verblijfsplaatsen van een aantal vogelsoorten jaarrond beschermd (mits niet definitief verlaten). Het betreft nesten van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw.

Voor een nadere toelichting op de Flora- en faunawet wordt verwezen naar de geraadpleegde websites.

De resultaten van het onderzoek worden beschreven in hoofdstuk 4 van dit rapport.

## 4 SOORTBESCHERMING

### 4.1 BUREAUSTUDIE

Voorafgaand aan het veldbezoek is gestart met een bureaustudie naar het voorkomen van flora en fauna ter plaatse van het onderzoeksterrein. Deze bureaustudie heeft bestaan uit het opvragen van (vrij opvraagbare) verspreidingsgegevens van o.a. het Natuurloket.

De onderzoekslocatie is gelegen in kilometer X: 216/Y:509.

In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van het aantal waargenomen soorten per soortgroep.

Tabel 4.1 Waargenomen Soorten

Soortgroep	Rode lijst	FF tabel 1	FF tabel 2 + 3	FF vogels	HRL Bijlage II	HRL Bijlage VI	Aantal soorten	Volledigheid onderzoek	Periode
Vaatplanten	1						167	Onbepaald	1990-2010
Mossen							2	Matig	2000-2010
Korstmossen							1	Matig	2000-2010
Paddenstoelen								Niet	2000-2010
Zoogdieren		3	1			1	4	Slecht	2000-2010
Vogels				1			1	Slecht/Goed	2000-2010
Amfibieën								Niet	2000-2010
Reptielen								Niet	2000-2010
Vissen								Niet	2000-2010
Dagvlinders								Niet	2000-2010
Macro nachtvlinders								Niet	2000-2010
Micro nachtvlinders								Niet	2000-2010
Libellen	1						10	Redelijk	2000-2010
Sprinkhanen en krekels								Niet	2000-2010
Overige ongewervelden								Niet	2000-2010
Zeeorganismen								Niet	2000-2010

 Beschermingsstatus van toepassing op de soortgroep

 Beschermingsstatus is niet van toepassing op de soortgroep

In tabel 4.1 is een overzicht gegeven van het aantal voorkomende organismen binnen het kilometerhok waar onderhavig onderzoeksterrein deel uit maakt. Tevens is hierin onderscheid gemaakt in de status van de soorten binnen een soortgroep. De verschillende vormen van bescherming (eerste rij van de tabel) zijn kort in navolgende tabel beschreven.

Tabel 4.2 Vormen van bescherming

Status	Omschrijving
Rode Lijst	Signaleringslijst voor bedreigde flora en fauna, heeft geen wettelijke status.
FF Tabel 1	Tabel 1-soort van de Flora en faunawet, zie hoofdstuk 3
FF Tabel 2	Tabel 2-soort van de Flora en faunawet, zie hoofdstuk 3
FF Tabel 3	Tabel 3-soort van de Flora en faunawet, zie hoofdstuk 3
FF vogels	Alle vogelsoorten, behalve exoten, in Nederland
HRL Bijlage II	Beschermde soorten waarvoor beschermde gebieden (Natura 2000 gebieden) zijn aangewezen (Europese wetgeving).
HRL Bijlage VI	Strikt beschermde soorten; de meeste soorten staan in tabel 3 van de Flora- en Faunawet.

Verder is gebruik gemaakt van bestaande literatuur (verspreidingsatlassen e.d.).

Aan de hand van de gebiedskenmerken en habitattypen binnen het onderzoeksterrein zijn vogels en vleermuizen aangemerkt als aandachtsoorten voor het veldbezoek.

In bijlage 2 is een overzicht gegeven van de geraadpleegde bronnen.

## 4.2 VELDBEZOEK

De uitvoering van het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 23 december 2013. Dit heeft overdag plaatsgevonden. Tijdens de inventarisatie waren de weersomstandigheden als volgt:

4 °C / 2 Bft / helder / droog

Het bezoek was erop gericht om te beoordelen of de onderzoekslocatie geschikte biotopen bevat voor beschermde dier- en plantensoorten. Hiervoor zijn de onderzoekslocatie en de nabije omgeving onderzocht op potentiële leef- en groeiplaatsen van beschermde dier- en plantensoorten.

### 4.2.1 Flora



Tijdens het veldbezoek zijn alleen algemene grassoorten waargenomen. De vegetatie ter plaatse kan gekarakteriseerd worden als (intensief beweide) weidevegetatie. Nabij de slootrand zijn soorten waargenomen die typerend zijn voor hoge en wisselende grondwaterstanden, zoals pitrus en kruipende boterbloem.

Rondom de silo zijn wilgen aangeplant.

Op het naburige perceel is een stukje bos gesitueerd bestaande uit met name zachte berk en wilgen.

Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen, deze worden gelet op de aard van de locatie niet verwacht.

#### 4.2.2 Vogels

Tijdens het veldbezoek is binnen de onderzoekslocatie een zilvermeeuw waargenomen. Deze soort zal de locatie alleen als (deel van het) foerageergebied kunnen gebruiken.

In de directe omgeving zijn spreeuwen, zwarte kraaien, een roodborst, houtduiven en een overvliegende blauwe zilvermeeuw waargenomen. Ook deze soorten vogels zullen de locatie alleen als (deel van het) foerageergebied kunnen gebruiken.

#### 4.2.3 Algemene grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen aangetroffen van grondgebonden zoogdieren. Mogelijk maakt het onderzoeksterrein deel uit van het leefgebied van (niet beschermde) muizensoorten, mollen en hazen. Overige soorten worden niet verwacht.

De eventueel verwachte grondgebonden zoogdieren zijn opgenomen in bijlage 4, tabel 1, van de Flora- en faunawet en vallen onder de 'Algemeen vrijgestelde beschermde soorten'. Dit houdt in dat in het kader van de Flora- en faunawet geen vrijstelling noodzakelijk is voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden.

#### 4.2.4 Vleermuizen

De onderzoekslocatie heeft geen potentie voor verblijfplaatsen van vleermuizen.

#### 4.2.5 Amfibieën

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen. Wel kunnen er verblijfplaatsen aanwezig zijn op het terrein voor algemene amfibieënsoorten zoals de gewone pad (*Bufo bufo*) en de bruine kikker (*Rana temporaria*). Het gaat hier vooral om het groen langs het gebouw. In de omgeving van de onderzoekslocatie is geschikt leefgebied aanwezig voor deze algemene amfibieënsoorten.

Door de herontwikkeling van het onderzoeksterrein zal de functionaliteit van het leefgebied voor amfibieën niet wordt aangetast. Tevens dient opgemerkt te worden dat door de mobiliteit van deze soorten het niet aannemelijk is dat er individuen zullen worden gedood gedurende de werkzaamheden.

#### 4.2.6 Reptielen

Er zijn tijdens het veldbezoek geen reptielen gevonden op de onderzoekslocatie. Gezien de ecologische waarden van de onderzoeksterreinen en de directe omgeving zullen de onderzoekslocaties geen cruciale rol spelen voor de instandhouding van de, indien aanwezige plaatselijke reptielenpopulaties.

#### 4.2.7 Vissen

Omdat er op het onderzoeksterrein geen permanent watervoerende elementen aanwezig zijn, kan de aanwezigheid van vissen worden uitgesloten.

#### 4.2.8 Overige beschermde soorten

Door het ontbreken van sleutelfactoren zoals waardplanten speelt onderhavig onderzoeksterrein geen cruciale voor plaatselijke vlinderpopulaties.

Omdat er op het onderzoeksterrein geen permanent watervoerende elementen aanwezig zijn, kan de aanwezigheid van libellen worden uitgesloten.

Tijdens het veldbezoek zijn geen algemene diersoorten uit de overige soortgroepen aangetroffen. Zeldzame, beschermde of Rode Lijstsoorten zijn niet aangetroffen tijdens het veldbezoek. Belangrijke reden hiervoor is dat ter plaatse geen geschikt habitat (meer) aanwezig is voor deze soorten.

De overige in de Flora- en faunawet opgenomen (strikt beschermde) soorten zijn dusdanig zeldzaam en grotendeels gebonden aan specifieke biotopen zoals heide, hoogveen, laagveen en beken, dat het onwaarschijnlijk is dat de onderzoekslocatie voor deze soorten een functie vervult.

## 5 SAMENVATTING

---

### 5.1 ALGEMEEN

Het onderzoeksterrein betreft een weiland met mestsilos in het buitengebied tussen Dalfsen en Nieuwleusen. Ter plaatse wordt een nieuwe woning gerealiseerd. De locatie heeft een oppervlakte van ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

### 5.2 BESCHERMDE SOORTEN

Uit het literatuuronderzoek en het veldbezoek zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen dat de onderzoekslocatie een cruciale rol vervuld aangaande het leefgebied van beschermde soorten.

### 5.3 ALGEMENE SOORTEN

Naar aanleiding van deze voortoets Flora- en faunawet en toets aan de natuurbeschermingswetgeving concluderen wij dat de onderzoekslocatie deel uitmaakt van het leefgebied van algemene soorten.

Ter plaatse van het onderzoeksterrein komen algemene plantensoorten voor, alsmede potentiële leefgebieden voor algemene vogel-, amfibie- en landgebonden zoogdiersoorten.

Gezien de aard van de onderzoekslocatie en de omgeving zal de functionaliteit van de leefgebieden van tabel 1-soorten geen schade ondervinden door de voorgenomen activiteiten en zal het puur gaan om verstoring van individuen.



## 6 CONCLUSIE

---

### 6.1 CONCLUSIE FLORA- EN FAUNAWET

Uit de voortoets Flora- en faunawet concluderen wij dat aanvullende maatregelen in het kader van de Flora- en faunawet ons inziens niet noodzakelijk zijn.

### 6.2 AANBEVELINGEN EN ADVIES

Wij geven ter overweging mee rekening te houden met vleermuizen en vogels in eventueel toekomstige nieuwbouw. Achtergrondinformatie en voorbeelden zijn te vinden op de website van Vogelbescherming Nederland (<http://www.vogelbescherming.nl/>) en op de website van de Zoogdierenvereniging (<http://zoogdierenvereniging.nl/>).

Geadviseerd wordt de Voortoets voor te leggen aan het bevoegd gezag.

### 6.3 VERANTWOORDING

De initiatiefnemer of opdrachtgever is verantwoordelijk voor het gebruik van de rapportage. Eco Reest aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheid voor de inhoud, interpretaties of conclusies indien gebruik wordt gemaakt van deelaspecten van deze rapportage, zonder verwijzing naar de volledige rapportage. Bovendien aanvaardt Eco Reest geen aansprakelijkheid voor kosten en vertraging die optreden als gevolg van het voorkomen van beschermde flora en fauna.

Eco Reest BV  
J.R.W. Staal

# BIJLAGE 1

Behoort bij rapport:  
Middeldijk t.o. 39  
Dalfsen  
131367

**disclaimer** De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door de Gegevensautoriteit Natuur gevalideerd. Nader (veld-)onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.

naam project	Middeldijk t.o. 39 Dalfsen
doel project	Ontwikkeling
datum	do, 23/01/2014 - 13:53
ordernummer	OHNL-2014-3211
geselecteerde kilometerhokken	
216-509	



Op de volgende pagina's vindt u eerst de beknopte eenmalige levering en vervolgens de toelichting erop.

Mocht u vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de Helpdesk van Het Natuurloket:

e-mail: [info@natuurloket.nl](mailto:info@natuurloket.nl)

telefoon: 0800 2356333

216-509	vaatplanten	mossen	korstmossen	paddenstoelen	zoogdieren	vogels	amfibieën	reptielen	vissen	dagvlinders	macronachtvlinders	micronachtvlinders	libellen	sprinkhanen en krekels	overige ongewervelden	zeeorganismen
Rode-Lijstsoorten	1												1			
Ffwet soorten tabel 1					3											
Ffwet soorten tabel 2+3					1											
Ffwet vogels						1										
Hrl soorten bijlage II																
Hrl soorten bijlage IV					1											
aantal soorten	167	2	1		4	1							10			
volledigheid onderzoek	onbepaald	matig	matig	niet	slecht	slecht/goed	niet	niet	niet	niet	niet	niet	redelijk	niet	niet	niet
onderzoekperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

## Toelichting op de tabel

### Soortgroepen

In de gehanteerde indeling is Overige ongewervelden een diverse groep met daarin alle wespen, bijen, mieren, netvleugelige, steenvliegen, kevers, vliegen, muggen, haften, wantsen, cicaden, luizen, schorpioenvliegen en overige insecten, spinnen, mijten, hooiwagens, duizendpoten, miljoenpoten, pissebedden, kakkerlakken, oorwormen, weinigpotigen, vlokreeften, lagere kreeftachtigen, weekdieren, slakken, ringwormen, snoerwormen en wormachtigen zoals bloedzuigers.

Onder de soortgroep Zeeorganismen vallen: hydroidpoliepen, mosdiertjes, mysisgarnalen, ribkwallen, stekelhuidigen, zakpijpen, zeepissebedden, zeepokken, eendenmossels, krabbezakjes, zeespinnen en grote kreeftachtigen (kreeften, krabben en garnalen). Dit betekent dat waarnemingen van de Europese kreeft (*Astacus astacus*) en andere in zoetwater levende rivierkreeften onder Zeeorganismen te vinden zijn. Zeezoogdieren zijn te vinden onder Zoogdieren.

### Rode-Lijstsoorten

In de tabel staat voor elk kilometerhok per soortgroep vermeld hoeveel soorten op de Rode Lijst staan. Rode Lijsten worden formeel vastgesteld door het ministerie van LNV. De gehanteerde Rode Lijsten zijn (inclusief link naar website van ministerie van LNV met verwijzing naar pdf van het besluit):

vaatplanten:	<a href="#">Besluit Rode Lijsten 5 november 2004</a>
mossen:	<a href="#">Besluit Rode Lijsten 5 november 2004</a>
korstmossen:	<a href="#">Besluit Rode Lijsten 5 november 2004</a> <sup>1</sup>
paddenstoelen:	<a href="#">Besluit Rode Lijsten 5 november 2004</a> <sup>2</sup>
zoogdieren:	<a href="#">Besluit Rode Lijsten 4 september 2009</a>
vogels:	<a href="#">Besluit Rode Lijsten 5 november 2004</a>
amfibieën:	<a href="#">Besluit Rode Lijsten 4 september 2009</a>
reptielen:	<a href="#">Besluit Rode Lijsten 4 september 2009</a>
vissen:	<a href="#">Besluit Rode Lijsten 5 november 2004</a>
dagvlinders:	<a href="#">Besluit Rode Lijsten 4 september 2009</a>
macronachtvlinders:	geen Rode Lijst
micronachtvlinders:	geen Rode Lijst
libellen:	<a href="#">Besluit Rode Lijsten 5 november 2004</a>
sprinkhanen en krekels:	<a href="#">Besluit Rode Lijsten 5 november 2004</a>
overige ongewervelden:	<a href="#">Besluit Rode Lijsten 5 november 2004</a> <sup>3</sup>
zeeorganismen:	geen Rode Lijst

### Ffwet soorten tabel 1

Alle soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet, te vinden in de pdf op de website van het ministerie van LNV ([beschermde soorten van de Flora- en faunawet](#)).

<sup>1</sup> Na vaststelling van de Rode Lijst is gebleken dat *Haematomma ochroleucum* onterecht op de Rode Lijst stond; deze is er vervolgens van afgehaald ([verantwoording Database Soorten in wetgeving en beleid](#)).

<sup>2</sup> De Rode Lijst voor paddenstoelen uit 2009 is nog niet geïmplementeerd in de NDFF; hier vindt u het Besluit: [Besluit Rode Lijsten 4 september 2009](#).

<sup>3</sup> het gaat hier om besluiten voor de soortgroepen bijen, kokerjuffers, steenvliegen, haften, platwormen en land- en zoetwaterweekdieren.

### **Ffwet soorten tabel 2+3**

Soorten van tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet, te vinden in de pdf op de website van het ministerie van LNV ([beschermde soorten van de Flora- en faunawet](#)).

### **Ffwet vogels**

Alle vogelsoorten, behalve exoten, zijn beschermd krachtens de Flora- en faunawet.

### **Hrl soorten bijlage II**

In de Europese Habitatrichtlijn staan in Bijlage II de soorten waarvoor beschermde gebieden moeten worden aangewezen. Op de site van het ministerie van LNV kunt u een overzicht vinden van de soorten ([beschermde soorten Habitatrichtlijn Bijlage II](#)). Welke gebieden dit zijn is per soort op te zoeken via [Natura 2000-gebieden](#).

### **Hrl soorten bijlage IV**

In de Europese Habitatrichtlijn staan op Bijlage IV de soorten aangewezen die strikt beschermd zijn; de meeste soorten staan in tabel 3 van de Flora- en faunawet. Op de website van het ministerie van LNV kunt u een overzicht vinden: [beschermde soorten Habitatrichtlijn Bijlage IV](#).

### **Aantal soorten**

Het totaal aantal soorten per soortgroep per kilometerhok in de periode zoals aangegeven. Meegenomen zijn alle waarnemingen:

- die geheel of gedeeltelijk binnen de selectie liggen;
- die zijn gevalideerd en daarbij de classificatie 'betrouwbaar' hebben meegekregen;
- waarvan de bronhouder heeft aangegeven dat ze uitgeleverd mogen worden.

Indien er een asterisk (\*) in het veld staat betekent dit dat een deel van de waarnemingen pas na expliciete toestemming van de bronhouder mag worden uitgeleverd. Het kan dus zijn dat in de Eenmalige levering niet alle waarnemingen worden geleverd die optellen tot de Beknopte eenmalige levering. Ook kan het zijn dat deze gegevens later worden geleverd.

### **Volledigheid onderzoek**

Voor elke soortgroep is aangegeven hoe volledig een specifiek kilometerhok is onderzocht. Er wordt hierbij gewerkt met een normering in maximaal 5 klassen: Niet, Slecht, Matig, Redelijk en Goed onderzocht. In onderstaande toelichting is per soortgroep aangegeven welke regels hierbij gehanteerd zijn en over welke periode.

### Vaatplanten (1990 – 2010)

Om de volledigheid van onderzoek vast te stellen wordt het soortenaantal per kilometerhok vergeleken met het gemiddeld soortenaantal van een kilometerhok in dezelfde regio. Dit aantal is afhankelijk van onder andere bodemtype, waterhuishouding, schaal van het landschap en bodemgebruik. Daarom is de indeling van Nederland in 38 ecodistricten gebruikt als regio-indeling. Het gemiddeld aantal soorten per kilometerhok is bepaald aan de hand van inventarisaties uit het verleden. De aanname hierbij is dat de in het verleden vastgestelde floristische waarden een goede basis vormen voor een benadering van de actuele waarden. Het gemiddeld aantal aangetroffen soorten per kilometerhok loopt van 127 (grote, recente polders) tot 306 (kalkrijke duinen).

klasse	definitie
goed	aantal soorten is groter dan het gemiddelde van het ecodistrict minus de standaarddeviatie
redelijk	n.v.t.
matig	overige gevallen
slecht	aantal soorten per kilometerhok is kleiner dan 26 of, als het aantal soorten kleiner is dan het gemiddelde van het ecodistrict, minus tweemaal de standaarddeviatie.
niet	geen waarnemingen

### Mossen (2000 – 2010)

Gegevens van mossen zijn veelal afkomstig van natuurgebieden en stedelijk gebied. De meeste bedreigde mossoorten komen vooral voor op vochtige plaatsen en in bossen.

klasse	definitie
goed	meer dan 30 soorten
redelijk	11-30 soorten
matig	1-10 soorten
slecht	n.v.t.
niet	geen waarnemingen

### Korstmossen (2000 – 2010)

Gegevens van korstmossen zijn voornamelijk afkomstig van bos, heide en stuifzand, laanbomen en muren van oude gebouwen. Korstmossen kunnen in alle seizoenen worden gevonden.

klasse	definitie
goed	meer dan 20 soorten
redelijk	11-20 soorten
matig	1-10 soorten
slecht	n.v.t.
niet	geen waarnemingen

### Paddenstoelen (2000 – 2010)

Om de volledigheid van een inventarisatie te definiëren zouden voor elk kilometerhok naast de aantallen waarnemingen en soorten ook specifieke biotoopkenmerken moeten worden meegewogen. Voor paddenstoelen is een dergelijke weging nog niet op landelijke schaal mogelijk. Vooral nog wordt uitgegaan van het globale (niet statistisch onderbouwde) ervaringsfeit dat een "serieus" onderzoek in een hok in een goede tijd minstens een bepaald aantal verschillende soorten moet opleveren, met een eveneens globale correctie voor het feit dat dit aantal in een "goed" hok met minder waarnemingen wordt bereikt dan in een "slecht" hok.

klasse	definitie
goed	250 of meer soorten; of 1000 of meer waarnemingen
redelijk	overige gevallen
matig	n.v.t.
slecht	minder dan 50 soorten; of minder dan 100 waarnemingen
niet	geen waarnemingen

### Zoogdieren (2000 – 2010)

Voor zoogdieren is de onderzoekskwaliteit voor een kilometerhok bepaald op grond van twee aspecten die voor de totaalscore worden opgeteld.

#### 1. het aantal waargenomen soorten sinds het jaar 2000

aantal soorten	aantal punten
1	0
2-4	5
5-9	10
10-99	15

2. uitvoering van een of meerdere projecten van het Netwerk Ecologische Monitoring of het VerspreidingsONderzoek LandZoogdieren (VONZ), waarin de aanwezigheid van een bepaalde set soorten (bijvoorbeeld muizen en spitsmuizen of vleermuizen) systematisch bepaald wordt.

NEM- of VONZ-project	aantal punten
braakbalmonitoring	15
vleermuiswintertellingen	30
muizen vangen met inloopvallen	30
vleermuiszoldertellingen	30
hazelmuisstellingen	10



klasse	definitie
goed	100 – 1000 punten
redelijk	65 – 99 punten
matig	25 – 64 punten
slecht	0 – 24 punten
niet	geen waarnemingen

### Vogels (2000 – 2010)

In de regel wordt er bij vogels onderscheid gemaakt tussen broedvogels (reproducieren) en water- en wintervogels (foerageren en pleisteren). Voor beide wordt in de tabel de onderzoeksvolledigheid gegeven, eerst broedvogels, dan water- en wintervogels.

Voor het bepalen van de volledigheid van onderzoek wordt niet alleen gekeken naar het aantal vastgestelde soorten maar ook naar de onderzoeksintensiteit (is een gebied c.q. kilometerhok voldoende bekeken om iets te zeggen over het voorkomen van de vogelbevolking). Losse waarnemingen worden in deze berekening niet meegenomen.

### Broedvogels

In de jaren 1998-2000 is er in het kader van het *Atlasproject* van de Nederlandse Broedvogels in geheel Nederland gewerkt aan het vergaren van broedvogeldata op het niveau van kilometerhokken. In besloten tot halfopen landschappen wordt 70-80% van de werkelijk in een kilometerhok aanwezige soorten vastgesteld. In open landschappen wordt uitgegaan van minimaal 80-100%. Een kilometerhok waar atlaswerk heeft plaatsgevonden wordt als redelijk onderzocht gekwalificeerd.

Het *Landelijk Soortenonderzoek Broedvogels (LSB)* is in zijn huidige opzet in 1996 van start gegaan. Het richt zich op het jaarlijks verzamelen van de aantallen broedgevallen van in kolonies broedende soorten en de aantallen broedgevallen van zeldzame soorten. Van een selectie van zeldzame broedvogelsoorten wordt hierbij ook de verspreiding jaarlijks in kaart gebracht. Van de kolonievogelsoorten mag uitgegaan worden van een vrijwel landdekkende inventarisatie.

Een kilometerhok is matig onderzocht als er na 1993 drie of meer keren een kolonie- en/of zeldzame soort is gemeld.

Het *Broedvogel Monitoring Project (BMP)* is in 1984 van start gegaan en heeft tot doel de aantalveranderingen van min of meer algemene vogelsoorten te volgen. In vaste proefvlakken van 15 tot 500 hectare groot verspreid over Nederland wordt jaarlijks een vaste selectie aan soorten onderzocht. De selectie van soorten kan bestaan uit alle soorten of uit een set van bijzondere soorten, bijvoorbeeld alleen weidevogels (BMP-W). Een kilometerhok is goed onderzocht als er na 1995 twee keer een proefvlak is onderzocht. Als er een BMP-W proefvlak is onderzocht is het kilometerhok redelijk onderzocht.

klasse	definitie
goed	na 1995 twee keer een proefvlak BMP
redelijk	proefvlak BMP-W; of atlasproject 1998-2000
matig	drie of meer keer een kolonie- of zeldzame soort (LSB) gemeld
slecht	n.v.t.
niet	geen waarnemingen

### **Water- en wintervogels**

Vanaf seizoen 1992/93 is de coördinatie van de *watervogeltellingen* ondergebracht bij SOVON. Het gaat daarbij om de maandelijkse ganzen- en zwanentellingen, maandelijkse tellingen van de Zoete Rijkswateren, de midwintertelling in januari en tellingen in de Waddenzee. Bij een evaluatie van deze verscheidenheid aan watervogelprojecten, bleek de genoemde opzet niet geheel te voldoen. Door de projectmatige aanpak bleef de informatie over het voorkomen van watervogels versnipperd. Met ingang van het winterhalfjaar 2000/01 is het netwerk aan telgebieden uitgebreid, wordt het merendeel van de belangrijke watervogelgebieden in het winterhalfjaar maandelijks geteld en worden alle projectresultaten in een gezamenlijk rapport opgenomen.

Een kilometerhok is goed onderzocht als er >25 maanden geteld is in de laatste 5 jaar. Als er >10 en <25 maanden is geteld in de laatste 5 jaar is het hok redelijk onderzocht. >5 en <10 maanden geteld is matig onderzocht.

Het *Punt Transect Tellingenproject (PTT)* is het oudste monitoringproject van SOVON en werd in 1978 in het leven geroepen omdat van veel, vooral algemeen voorkomende, wintervogels vrijwel niets bekend was over de aantalsontwikkelingen binnen Nederland. De doelstellingen van het door SOVON en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) opgezette project waren (a) het volgen van de aantalsontwikkelingen van zoveel mogelijk soorten winter- en trekvogels door de jaren heen, zo mogelijk in relatie tot de achterliggende oorzaken en (b) het volgen van de veranderingen in de verspreiding van winter- en trekvogels. De uitvoering van het project is op alle punten gestandaardiseerd en houdt in dat waarnemers puntsgewijs op een vaste route gedurende een vaste tijd alle vogels tellen.

Als er minimaal 2 punten meerjarig zijn onderzocht is het kilometerhok matig onderzocht. In alle andere gevallen is het kilometerhok slecht onderzocht.

klasse	definitie
goed	watervogeltellingen gedurende meer dan 24 maanden in de afgelopen 5 jaar
redelijk	watervogeltellingen gedurende 11 tot 24 maanden in de afgelopen 5 jaar
matig	meerjarig PTT van minimaal 2 punten; of watervogeltellingen gedurende 5 – 10 maanden in de afgelopen 5 jaar
slecht	niet minimaal 2 punten meerjarig PTT; of watervogeltellingen gedurende minder dan 5 maanden in de afgelopen 5 jaar
niet	geen waarnemingen

## Amfibieën (2000 – 2010)

Het aantal waarnemingen is in eerste instantiebepalend voor de onderzoekskwaliteit. Daarnaast worden er correcties toegepast op basis van de periode waarin de waarnemingen zijn gedaan en op basis van de aantallen soorten die wel of niet op de Rode Lijst staan.

klasse	definitie
goed	meetnetactiviteit in het kilometerhok; of meer dan 15 waarnemingen
redelijk	8 – 14 waarnemingen
matig	3 – 7 waarnemingen
slecht	1 – 2 waarnemingen
niet	geen waarnemingen

### correctie 1

Voor elke soort zijn zogenaamde “vroeg” en “late” perioden van waarnemingen vastgesteld. Indien er in een kilometerhok meerdere waarnemingen uit de vroeg en de late periode zijn gedaan, wordt een klasse hoger aan het kilometerhok gekoppeld.

waarneming van:	periode
een willekeurige salamander in de periode februari – april	vroeg
een Gewone pad, Heikikker of Bruine kikker in de periode februari – juni	vroeg
een willekeurige salamander in de periode mei – augustus	laat
een willekeurige pad of kikker in de periode mei – augustus NIET zijnde van de Gewone pad of Heikikker of Bruine kikker	laat

### correctie 2

Bovenop de bovenstaande indeling en eerste correctie vindt nog een tweede correctie plaats als onderstaande geldt. Dit gebeurt alleen indien er sprake is van een exacte overeenkomst; is dat niet het geval dan vindt er geen verdere correctie plaats.

aantal Rode-Lijstsoorten	aantal soorten niet op de Rode Lijst	correctie
1 of meer	5 of meer	een klasse hoger
2 of meer	4	een klasse hoger
3 of meer	3	een klasse hoger
1 of meer	0	een klasse lager indien Matig, Redelijk of Goed onderzocht

## Reptielen (2000 – 2010)

Het aantal waarnemingen is in eerste instantie bepalend voor de onderzoekskwaliteit. Daarnaast worden er correcties toegepast op basis van de periode waarin de waarnemingen zijn gedaan en op basis van de aantallen soorten die wel of niet op de Rode Lijst staan.

klasse	definitie
goed	meetnetactiviteit in het kilometerhok; of meer dan 8 waarnemingen
redelijk	4 – 7 waarnemingen
matig	2 – 3 waarnemingen
slecht	1 waarneming
niet	geen waarnemingen

### correctie 1

Voor elke soort zijn zogenaamde “vroeg” en “late” perioden van waarnemingen vastgesteld. Indien er in een kilometerhok meerdere waarnemingen uit de vroeg en de late periode zijn gedaan, wordt een klasse hoger aan het kilometerhok gekoppeld.

waarneming in de maanden:	periode
februari - mei	vroeg
juni - augustus	laat

### correctie 2

Bovenop de bovenstaande indeling en eerste correctie vindt nog een tweede correctie plaats als onderstaande geldt. Dit gebeurt alleen indien er sprake is van een exacte overeenkomst; is dat niet het geval dan vindt er geen verdere correctie plaats.

aantal Rode-Lijstsoorten	correctie (indien mogelijk)
als Gladde slang is gezien	een klasse hoger
als naast Gladde slang ook andere soort gezien	twee klassen hoger
als of Adder of Ringslang of Hazelworm of Muurhagedis gezien	eenklasse hoger

## Vissen (2000 – 2010)

De inventarisatieactiviteit voor vissen is hoofdzakelijk gebaseerd op het aantal aangetroffen soorten en het aantal bezoeken per kilometerhok. In de goed onderzochte hokken wordt een goed beeld verwacht van de kwalitatieve samenstelling van de visfauna in de genoemde onderzoeksjaren. Aanvullingen op deze soortenlijst kunnen voornamelijk nog verwacht worden bij toepassing van andere vismethodieken en/of veranderende milieumomstandigheden of uitbreiding van verspreidingsgebieden van individuele soorten.

Van de redelijk onderzochte hokken wordt geen volledig beeld verwacht van de kwalitatieve samenstelling van de visfauna. Aanvullingen kunnen verwacht worden door meer veldwerk, toepassing van andere vismethodieken en/of veranderende milieumomstandigheden of uitbreiding van verspreidingsgebieden van individuele soorten. Slecht onderzocht zijn alle kilometerhokken die niet in een van beide bovengenoemde categorieën vallen.

De waarnemingen in het databestand van RAVON hebben hoofdzakelijk betrekking op vangsten met een steeknet. Elk vangstmiddel is echter selectief: het steeknet levert vooral veel jonge vis op en kleinere vissoorten. Juist veel van deze kleinere soorten vallen onder de Flora- en faunawet of de Habitatrichtlijn. Het schepnet is met name geschikt voor kwalitatieve bemonstering van kleinere watertypen als beken, sloten, weteringen en poelen. Voor meer kwantitatieve bemonsteringen worden doorgaans andere methodieken toegepast.

klasse	definitie
goed	10 of meer soorten
redelijk	5 – 9 soorten; of 3 – 4 soorten, waarbij verhouding "aantal waarnemingen:aantal soorten" 2 of groter
matig	3 – 4 soorten, waarbij verhouding "aantal waarnemingen:aantal soorten" kleiner dan 2
slecht	1 – 2 soorten
niet	geen waarnemingen

### Dagvlinders (2000 – 2010)

Dagvlinders vliegen niet gedurende het gehele jaar. Sommige soorten vliegen in een generatie, die vaak niet meer dan vier tot zes weken als vlinder aanwezig is. De in het bestand opgeslagen waarnemingen zijn grotendeels gebaseerd op de waarnemingen van vlinders en slechts incidenteel op die van eitjes, rupsen of poppen. De momenten in een jaar dat in een kilometerhok naar vlinders is gekeken bepaalt dus de kans dat de aanwezige soorten allemaal gezien zijn. Voor de bepaling van de volledigheid van het onderzoek is dan ook gekeken naar de spreiding van de bezoeken over het seizoen in een kilometerhok waarbij aangenomen wordt dat in zeelei, laagveen- en rivierengebieden gemiddeld minder soorten worden vastgesteld. Voor elke periode in het jaar dat het zinvol is om naar vlinders te kijken wordt een puntenaantal toegekend. Hierbij wordt niet meer gekeken naar het aantal waarnemingen in die periode.

periode	week	punten
A 1 januari – 31 maart en/of 30 september – 31 december	1 – 13, 40 – 52	1
B 1 april – 12 mei	14 – 19	1
C 13 mei – 9 juni	20 – 23	3
D 10 juni – 7 juli	24 – 27	2
E 8 juli – 4 augustus	28 – 31	4
F 5 augustus – 29 september	32 – 39	2
G geen datum, wel jaar	0	1

klasse	definitie
goed	hogere zandgronden, duingebied en Zuid-Limburg: 10 of meer punten zeeklei, laagveen en rivierengebied: 8 of meer punten
redelijk	hogere zandgronden, duingebied en Zuid-Limburg: 5 – 9 punten zeeklei, laagveen en rivierengebied: 5 – 7 punten
matig	3 – 4 punten
slecht	1 – 2 punten
niet	0 punten

### Nachtvlinders (micro's en macro's)

De groepen van macro- en micronachtvlinders zijn soortenrijke groepen. Uit ervaring is gebleken dat het niet makkelijk is om alle soorten die in een hok voorkomen binnen enkele bezoeken en met slechts enkele onderzoeksmethoden vast te stellen. Goed nachtvlinderonderzoek bestaat daardoor eigenlijk uit het veelvuldig bezoeken van een gebied gedurende vele jaren en in vele seizoenen met verschillende technieken (licht, stroopsmeren, zichtwaarnemingen, etc.). Pas dan kan er een completere indruk bestaan van het werkelijke aantal soorten dat er voor komt. Om een indicatie te hebben van de soortenrijkdom in een gebied is het noodzakelijk de kennis van de omliggende hokken te betrekken bij de bepaling voor een onderzoeksdekking. De nu gehanteerde methode gaat uit van de verhouding tussen het aantal waargenomen soorten en het aantal theoretisch waar te nemen soorten. Dit geschiedt voor beide soortgroepen apart. Dat moet ook wel, want het aantal waarnemers, het aantal soorten en het aantal waarnemingen per groep verschilt enorm.

Voor beide soortgroepen wordt per kilometerhok het aantal soorten bepaald dat er is vastgesteld en het aantal soorten dat er theoretisch zou kunnen voorkomen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de kennis over omliggende hokken. De verhouding van beide aantallen resulteert in het algemeen in een zeer laag getal, want vaak ligt het aantal waargenomen soorten enorm veel lager dan het aantal te verwachten soorten. De oorzaak is meestal dat er nog niet voldoende onderzoek is geweest in een gebied. De resulterende waarden worden nu verder geclassificeerd op basis van het oordeel van een expert.

klasse	definitie; percentage aangetroffen soorten van theoretisch totaal aantal
goed	21% – 100%
redelijk	7% - 20%
matig	4% - 6%
slecht	0% - 3%
niet	geen waarnemingen

### Libellen (2000 – 2010)

Libellen vliegen niet gedurende het gehele jaar. De meeste soorten vliegen in een generatie, die vaak niet meer dan zes tot acht weken duurt. De waarnemingen zijn gebaseerd op de waarnemingen van libellen en slechts incidenteel op die van larven of larvenhuidjes. De momenten in een jaar dat in een kilometerhok naar libellen is gekeken bepaalt dus de kans dat de aanwezige soorten allemaal gezien zijn. Voor de bepaling van de volledigheid van het onderzoek is dan ook gekeken naar de hoeveelheid waarnemingen in een kilometerhok en het aantal maanden dat er waarnemingen zijn gedaan.

klasse	definitie
goed	waarnemingen uit meer dan 3 maanden; of meer dan 10 waarnemingen uit 2 of 3 maanden; of meer dan 25 waarnemingen uit minimaal 1 maand
redelijk	10 of minder waarnemingen uit 2 of 3 maanden; of minder dan 26 waarnemingen uit 1 maand
matig	10 of minder waarnemingen, waarbij de gezamenlijke set van waarnemingen uit maximaal 1 maand
slecht	n.v.t.
niet	geen waarnemingen

### Sprinkhanen (2000 – 2010)

Bijna alle soorten sprinkhanen zijn in de nazomer aan te treffen. Het is daardoor mogelijk om tijdens twee bezoeken de sprinkhaanfauna van een gebied goed in kaart te brengen (onderzoeksintensiteit = goed). Als er slechts 1 bezoek aan een gebied is afgelegd kunnen er soorten zijn gemist (onderzoeksintensiteit = matig). De categorieën slecht en redelijk worden dus niet ingevuld.

klasse	definitie
goed	2 bezoeken aan het gebied gebracht
redelijk	n.v.t.
matig	1 bezoek aan het gebied gebracht
slecht	n.v.t.
niet	geen waarnemingen

### Overige ongewervelden

Deze groep is een bundeling van zes verschillende soortgroepen met beleidsrelevante soorten (de Habitatrictlijn, de Flora- en faunawet en de Rode Lijst). Het gaat om: bijen, kevers, mieren, bloedzuigers en mollusken van de Habitatrictlijn. Omdat het groepen betreft met een ver uiteenlopende biologie en ecologie zijn de methoden en perioden van waarnemen en gegevens verzamelen niet eenduidig. Bovendien betreft het hier gepresenteerde bestand een opsomming van deze verschillende groepen. Daardoor kan een indicatie voor de bepaling van de volledigheid niet gegeven worden.

## Zeeorganismen

De groep van zeeorganismen is erg divers. Voor deze soortgroep is nog geen systematiek uitgewerkt om onderzoeksvolledigheid te bepalen. Er zijn echter wel vaste duiklocaties langs de kust die frequent worden onderzocht door waarnemers van ANEMOON. Voor deze locaties wordt aangenomen dat ze goed zijn onderzocht.

klasse	definitie
goed	vaste duiklocaties ANEMOON
redelijk	n.v.t.
matig	n.v.t.
slecht	n.v.t.
niet	geen waarnemingen

tekstversie d.d. 24 augustus 2010



# BIJLAGE 2

Behoort bij rapport:  
Middeldijk t.o. 39  
Dalfsen  
131367

## Bronnen

### **Literatuur:**

Twisk, P., A. van Diepenbeek, J. P. Bekker (2010): Veldgids Europese zoogdieren, KNNV Uitgeverij, Zeist.

van Diepenbeek, A., (2007): Veldgids Dierensporen. – 3<sup>e</sup> druk, KNNV Uitgeverij, Zeist

van Herk, K., A. Aptroot (2004): Veldgids Korstmossen, KNNV Uitgeverij, Soest.

Bos, F., M. Wasscher, W. Reinboud (2007): Veldgids Libellen. – 5<sup>e</sup> , volledig herziene, druk, KNNV Uitgeverij, Zeist

Pot, R., (2007): Veldgids Water- en oeverplanten. – 2<sup>e</sup> druk, KNNV Uitgeverij, Zeist & STOWA, Utrecht, 2003

Eggelte, H., (2010): Veldgids Nederlandse flora. – 6<sup>e</sup> druk, KNNV Uitgeverij, Zeist

Stumpel, T., H. Strijbosch (2007): Veldgids Amfibieën en reptielen. – 2<sup>e</sup> druk, KNNV, Zeist

Wynhoff, I., C. van Swaay, K. Veling, A. Vliegthart (2010): De nieuwe veldgids dagvlinders. – 2<sup>e</sup>, herziene druk, Stichting KNNV Uitgeverij, Zeist

Dietz, C., O. von Helversen, D. Nill (2011): Vleermuizen; Alle soorten van Europa en noordwest-Afrika, De Fontein / Tirion Uitgevers B.V., Utrecht

Peeters, H., K. Wheeler (2008): Vogels en de wet.nl, Vereniging Politie Dieren- en Milieubescherming, Vogelbescherming Nederland, KNNV Uitgeverij, Zeist

Heimans, E., H.W. Heinsius, J.P. Thijssse (1983): Geïllustreerde Flora van Nederland. – 22<sup>e</sup> druk, Versluys Uitgeversmaatschappij B.V., Amsterdam

Broekhuizen S., D. Klees, G. Müskens (2010): De Steenmarter. 1<sup>e</sup> druk, KNNV Uitgeverij, Zeist

Huigen, P., R. Vogel (2007) Topografische inventarisatieatlas voor flora en fauna van Nederland. – 1<sup>e</sup> druk, Vogelbescherming Nederland, Zeist

### **Gebruikte websites:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[www.dr-loket.nl](http://www.dr-loket.nl)

[www.vleermuis.net](http://www.vleermuis.net)

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

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan **6e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Middeldijk ongenummerd - Westeinde 112/114 en 114a** met identificatienummer **NL.IMRO.0148.NNIsn07hz6-on01** van de gemeente Dalfsen.

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 aanbouw:

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

### 1.4 aanduiding:

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

### 1.5 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding als het een vlak betreft.

### 1.6 aanhuisverbonden beroep:

Het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Voorbeelden zijn: arts, tandarts, fysiotherapeut, advocaat, architect, notaris, accountant, makelaar, verzekeringsagent of geestelijk verzorger.

### 1.7 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.

### 1.8 agrarisch bedrijf:

Een veehouderij, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij bedrijf of een gebruiksgericte paardenhouderij (manege).

### 1.9 ander-bouwwerk:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

### 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:**

Het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

### **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 dan wel 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 alleen bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

### **1.17 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:**

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

### **1.18 bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.19 bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.20 Bevi-inrichting:**

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

### **1.21 bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.22 bijgebouw:**

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

### **1.23 bouwen:**

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

### **1.24 bouwgrens:**

De grens van een bouwvlak.

### **1.25 bouwlaag:**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

**1.26 bouwperceel:**

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

**1.27 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.28 bouwvlak:**

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

**1.29 bouwwerk:**

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

**1.30 carport:**

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

**1.31 consumentenvuurwerk:**

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

**1.32 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.

**1.33 dak:**

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.34 dienstverlening:**

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

**1.35 eerste bouwlaag:**

De bouwlaag op de begane grond.

**1.36 eerste verdieping:**

De tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen (Let op! Bij recreatiewoningen wordt de inhoud van de kelder wel meegerekend).

**1.37 erker:**

Een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.

**1.38 gebouw:**

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

**1.39 halfvrijstaande woning:**

twee-aaneengebouwde woningen

**1.40 hoofdgebouw:**

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

**1.41 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.

**1.42 kwetsbaar object:**

Een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

**1.43 landschappelijke waarde:**

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

**1.44 maaiveld:**

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

**1.45 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, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca voor deze voorzieningen.

**1.46 nadere eis:**

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

**1.47 natuur(wetenschappelijke) waarde:**

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

**1.48 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:**

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

**1.49 omgevingsvergunning**

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

**1.50 onderkomens**

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

**1.51 overig bouwwerk**

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

**1.52 overkapping:**

Een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander-bouwwerk, bestaande uit alleen van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden.

**1.53 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.

**1.54 passantenhaven:**

gronden (i.c. met water) die (dat) in hoofdzaak gericht zijn op het bieden van een ligplaats aan recreatievaartuigen voor een beperkte termijn.

**1.55 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.

**1.56 permanente bewoning**

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

**1.57 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.

**1.58 professioneel vuurwerk:**

Vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk.

**1.59 prostitutie:**

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

**1.60 recreatiewoning**

een gebouw, waarvoor een vergunning volgens artikel 40 van de Woningwet is vereist en dat dient als periodiek verblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

**1.61 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.

**1.62 standplaats:**

het te koop aanbieden van goederen, danwel het aanbieden van diensten, vanaf een zelfde plaats, al dan niet gebruikmakend van fysieke hulpmiddelen als een kraam of een aanhangwagen, in de openbare ruimte.

**1.63 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.

**1.64 verkoopvloeroppervlakte:**

De voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte voor de detailhandel (Let op!. Dit is dus de netto-vloeroppervlakte).

**1.65 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.

**1.66 voorgevel:**

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

**1.67 voorgevelrooilijn**

De voorgevelrooilijn als in de Bouwverordening, tenzij dit anders is aangegeven in het bestemmingsplan.

**1.68 vrijstaande woning:**

Een op zichzelf staande woning



**1.69 Wgh-inrichting:**

Een inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer.

**1.70 winkel:**

Een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.

**1.71 woning:**

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

**1.72 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.

**1.73 woonhuis:**

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

## Artikel 2      Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1      Gebouwen en bouwwerken

#### 2.1.1    *De 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.

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

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

#### 2.1.3    *De dakhelling:*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### 2.1.4    *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.

#### 2.1.5    *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.

#### 2.1.6    *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.

#### 2.1.7    *De hoogte van een windturbine*

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

### 2.2      Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschaften, airco kasten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

### 2.3      Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

### 2.4      Meten

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Tuin dat behoort bij bebouwing op aangrenzende gronden.  
met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, erven en parkeervoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' bestemde gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

##### 3.2.1 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak is maximaal 1 meter hoog.

#### 3.3 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 milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.

##### 3.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 9.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

## Artikel 4 Agrarisch met waarden

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

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

- o. de waterhuishouding;
- p. de landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwperceel;
- q. zorgboerderijen, kleinschalige voorzieningen voor kinderopvang;

6e herziening bestemmingsplan Nieuw leusen 2007, Middeldijk ongenummerd - Westeinde 112/114 en 114a (ontw erp)

- r. extensieve dagrecreatie;
- s. paardenbak, met dien verstande dat:
  1. per agrarisch bedrijf ten hoogste één paardenbak is toegestaan;
  2. de paardenbak uitsluitend binnen het bouwperceel is toegestaan;
- t. behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden;
- u. behoud van openheid;
- v. behoud van reliëf;
- w. behoud van de verkavelingsstructuur,

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

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

- kleinschalig, afwisselend landschap met vele landschapselementen, zoals houtwallen, -singels en bosjes, tussen de Vecht en de N340;
- perceels- en erfbeplanting;
- afwisseling tussen besloten gebieden, bossen, heidevelden en open plekken in het gebied tussen de Vecht en de Bosrandweg;
- houtsingels en kavelgrens beplanting dwars op de ontginningsassen;
- natuurlijke inrichting watergangen;
- behoud van open gebieden voor weidevogels.

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

- het vrijwel geheel ontbreken van bebouwing buiten de bebouwingslinten;
- de open gaten tussen de bebouwing in het lint en de vergezichten vanaf ontginningsassen en wegen;
- de grootschalige openheid.

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

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

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

- onregelmatige blokverkavelingen:
  1. in het gebied tussen de Vecht en de N340,
  2. ten zuiden, zuidoosten en zuidwesten van Lemelerveld,
  3. ten westen van Hoonhorst;
- verkaveling in visgraatstructuur in het westen van het plangebied (Marshoek).
- Slagenverkaveling (smalle kavels haaks op de weg (ontginningsas) met elzensingels en hagel langs de perceelsgrens) in het gebied rond Nieuwleusen.

## 4.2 Bouwregels

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

### 4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het zoekgebied en daarbinnen uitsluitend 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:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf a': 15.000 m<sup>2</sup>;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b': 10.000 m<sup>2</sup> ;
 en dat bebouwing ten behoeve van teelt ondersteunende kassen niet is toegestaan;
- b. de agrarische bedrijfsgebouwen en de bouwwerken bedoeld in **4.2.4** 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;
- c. bebouwing, verbonden door middel van de aanduiding 'relatie' wordt aangemerkt als behorend tot één agrarisch bedrijf;
- d. 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;
  5. een bedrijfsgebouw ten hoogste één bouwlaag mag bevatten.

#### 4.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor bedrijfswoningen bovendien geldt dat:

- a. bedrijfswoningen worden gebouwd binnen het in **4.2.1** onder a genoemde bouwperceel;
- b. per agrarisch bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'aantal', mag worden gebouwd, waarbij één huishouden per bedrijfswoning is toegestaan en 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°.

#### 4.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning*

Voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen geldt bovendien dat:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen het in **4.2.1** onder a genoemde bouwperceel;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per woning ten hoogste 75 m<sup>2</sup> bedraagt dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte, een en ander onverminderd het bepaalde in **4.2.1**;
- 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.

#### 4.2.4 *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. bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van de opslag van kuilvoer bedraagt ten hoogste 2,5 m;
  5. één windturbine bedraagt ten hoogste 15 m (as-hoogte);

met dien verstande dat de bouwwerken genoemd onder 1, 2, 3 en 5 uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwperceel zoals bedoeld in Bedrijfsgebouwen onder a, en met dien verstande dat het bouwplan van de onder lid 5 genoemde windturbine vergezeld moet gaan van een erfinrichtingsplan voor een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing;

- b. de bouwwerken genoemd in **4.2.4** onder a4 mogen ook buiten het bouwperceel mogen

- worden gebouwd, maar wel binnen het zoekgebied;
- c. de bouwwerken genoemd in **4.2.4** onder a4 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 bouwperceel zoals bedoeld in **4.2.1** 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.

#### **4.3 Nadere eisen**

- a. Ter uitvoering en met inachtneming van het gestelde in lid **4.2** zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij de toepassing van de in dit artikel opgenomen bouwregels - mits 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 verkavelingskarakteristiek) situering van de bebouwing onderling te verzekeren.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel **9** lid **9.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

#### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

##### *4.4.1 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 bepaalde in:

- a. **4.2.1** sub a voor het verschuiven van het zoekgebied, mits:
  1. de totale oppervlakte van het zoekgebied 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. **4.2.1** sub a juncto lid **1.8** ten behoeve van de oprichting van (teeltondersteunende)kassen voor de uitoefening van (glas)tuinbouw als neventak bij het agrarische bedrijf, met dien verstande dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedraagt, tenzij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' is aangegeven, dan mag de oppervlakte per bouwperceel maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt, tenzij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' is aangegeven, dan mag de bouwhoogte maximaal 4 m bedragen;
  3. de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad;
- c. **4.2.1** sub a1 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;
- d. **4.2.1** sub d2 voor wat betreft de goothoogte van een stal, met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 6 meter bedraagt;
- e. **4.2.1** sub d3 voor wat betreft de bouwhoogte van een stal met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 15 m bedraagt;
- f. **4.2.1** sub d4 en/of **4.2.2** sub d en een afwijkende dakhelling toestaan ten behoeve van een afwijkende dakvorm;
- g. **4.2.1** sub d5 en een tweede bouwlaag toestaan ten behoeve van opslag, kantoor of andere

- facilitaire voorzieningen;
- h. **4.2.2** sub b voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning voor 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;
  - i. **4.2.2** 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 **4.4.1** sub e;
  - j. **4.2.3** 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, indien het ruimtelijk niet mogelijk is om aan **4.2.3** sub e opgenomen afstand te voldoen.
  - k. **4.2.4** onder a voor wat betreft de bouwhoogte van een kunstmestsilo respectievelijk een torensilo en toestaan dat deze wordt verhoogd tot ten hoogste 14 m respectievelijk 25 m.
  - l. **4.2.4** onder a voor het bouwen van één of meerdere windturbines, met dien verstande dat:
    1. 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;
    2. de as-hoogte niet meer mag bedragen dan 15 m.

#### 4.4.2 Afwegingskader

Een in **4.4.1** 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 en/of nabij gelegen agrarische bedrijven;
- d. de landschappelijke en/of (vochtgebonden) natuurlijke waarden;
- e. de ruimtelijke kwaliteit.

## 4.5 Specifieke gebruiksregels

### 4.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van 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 et cetera;
- 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 laan- en sierbomen, vruchtbomen en/of



- heesters een en ander in de vorm van volle grondteelt dan wel containerteelt, uitgezonderd de gronden die zijn aangeduid met 'bomenteelt';
- h. het gebruik van boog- en tunnelkassen buiten de periode van 1 september tot en met 30 april .

#### **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

##### *4.6.1 Afwijken*

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

- a. 4.5.1** 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 dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. ten hoogste ruimte geboden wordt voor 15 slaapplekken per agrarisch bedrijf;
- b. 4.5.1** sub a voor aan de agrarische bedrijfsvoering ondergeschikt, seizoensgebonden, recreatief nachtverblijf in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen (kampeerberij);
- c. 4.5.1** sub b voor 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 voor 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;
  6. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing in welk kader een erfinrichtingsplan moet worden opgesteld;
- d. 4.5.1** sub e voor 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. 4.5.1** sub g voor 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 moet plaats vinden binnen het bestaande bouwperceel;
  3. de gezamenlijke inhoud van de biomassavergistingsilo's bedraagt ten hoogste 3.000 m<sup>3</sup>;
  4. de biomassavergistingsinstallatie moet milieuhygiënisch aanvaardbaar zijn.
- f. 4.5.1** sub g voor de teelt van beplantingsgewassen indien dit geen onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke waarden van het gebied.

##### *4.6.2 Afwegingskader*

- a. Bij de beoordeling van de regel in **4.6.1** moet mede betrokken 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 regel in **4.6.1** sub a en b moet ook de wijze waarop permanente bewoning door de bedrijfsvoerder zal worden tegengegaan betrokken worden betrokken.
- c. De afwijkingsbevoegdheid onder in **4.6.1** sub a dan wel b vindt geen toepassing, indien dit leidt tot een stapeling van inpandige verblijfseenheden
- d. Bij de beoordeling van de regel in **4.6.1** sub c moet ook de mate waarin wordt bijgedragen aan een gevarieerd toeristisch product van de regiobetrokken worden betrokken.
- e. Indien de belangen onevenredig worden geschaad vindt de in **4.6.1** genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

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

##### *4.7.1 Verbod*

Het is verboden op of in de voor '**Agrarisch met waarden**' bestemde gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden buiten bouwpercelen de 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 voor de teelt van laan- en parkbomen en boomfruit alsmede bos en andere houtopstanden, voorzover de gronden niet zijn aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' of 'bomenteelt';
- d. het aanbrengen van lijnvormige beplantingen;
- e. het afgraven en ophogen van gronden;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
- h. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- i. het egaliseren, diepploegen en -woelen van gronden;
- j. het scheuren van grasland anders dan voor graslandverbetering, alleen voor zover deze gronden zijn aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch gebonden natuurwaarden';
- k. het graven dan wel dempen, verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand.

##### *4.7.2 Uitzonderingen*

**4.7.1** 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 erinrichting;
- 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;
- e. die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de waterhuishouding, waarop de Keur van waterschappen van toepassing is dan wel waarvoor een watervergunning is vereist.

#### *4.7.3 Toelaatbaarheid*

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in **4.7.1** zijn slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of aangrenzende natuurlijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. een aanhuisverbonden beroep;
- c. bed & breakfast;
- d. de waterhuishouding;
- e. cultuurhistorische waarden;
- f. activiteiten tot de bestaande oppervlakte, ter plaatse van de aanduiding die in onderstaande tabel is opgenomen, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak is aangegeven:

Funcctieaanduiding	Activiteit
'atelier'	Atelier
'caravanstalling'	Caravanstalling
'detailhandel'	Detailhandel
'dierenpension'	Dierenpension
'hovenier'	Hoveniersbedrijf
'jeugdopvang'	Jeugdopvang
'kampeerboerderij'	Kampeerboerderij
'kampeerterein'	Kleinschalig kampeerterein
'kantoor'	Kantoor en reclamebureau
'maatschappelijk'	Educatie en sociaal-maatschappelijke instelling
'museum'	Museum
'opslag'	Opslag
'verblijfsrecreatie'	Verblijfsrecreatie
'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij'	(Boom)kwekerij
'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag'	Mestopslag
'specifieke vorm van agrarisch - veehandelsbedrijf'	Veehandelsbedrijf
'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij'	Veehouderij
'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf'	Installatiebedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf'	Schildersbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - rietdekkersbedrijf'	Rietdekkersbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkplaats'	Timmerwerkplaats en - bedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - autouitdeukerij'	Autouitdeukerij
'specifieke vorm van bedrijf - machineverhuur'	Machineverhuur, reparatie en verkoop
'specifieke vorm van bedrijf - metselbedrijf'	Metselbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerking'	Metaalbewerkingsbedrijf

6e herziening bestemmingsplan Nieuw leusen 2007, Middeldijk ongenummerd - Westeinde 112/114 en 114a (ontw erp)

'specifieke vorm van bedrijf - opslag en handelsbedrijf'	Opslag en handelsbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - opslag van bouwmaterialen'	Bouwmaterialen opslag
'specifieke vorm van recreatie - boerderijkamers'	Boerderijkamers
'specifieke vorm van recreatie - recreatieterrein'	Recreatieterrein

met daarbij behorende bebouwing, tuinen en erven.

Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, of het ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.

## 5.2 Bouwregels

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

### 5.2.1 Woningen

Voor woningen gelden de volgende regels:

- a. de woning moet minimaal op 20 meter uit de as van de wegen worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder is;
- b. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, of het ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal, en waarbij:
  1. aaneengebouwde woningen niet mogen worden gesplitst in vrijstaande woningen;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - appartementen' drie appartementen zijn toegestaan;
- c. de inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 60° bedragen;
- g. bestaande afwijkingen in maten en afmetingen van woningen mogen gehandhaafd worden.

### 5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag maximaal bedragen:
  1. 100 m<sup>2</sup> als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare is;
  2. 150 m<sup>2</sup> als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare is;
  3. de bestaande oppervlakte als deze meer is dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 m bedragen;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning;
- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan mogen gehandhaafd worden.

### 5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. als zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van de woning of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

6e herziening bestemmingsplan Nieuw-leusen 2007, Middeldijk ongenummerd - Westeinde 112/114 en 114a (ontw erp)

### 5.3 Nadere eisen

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

### 5.4 Afwijken van de bouwregels

#### 5.4.1 Afwijken

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

- a. **5.2.1** onder b voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning voor inwoning, waarbij:
  1. er sprake dient te blijven van één woning annex bouwmassa;
  2. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn;
- b. **5.2.1** onder c en toestaan dat het totale pand, waarvan de oorspronkelijke woning reeds deel uitmaakte, volledig wordt benut, en al dan niet in combinatie hiermee wordt benut voor de huisvesting van twee of meer huishoudens;
- c. **5.2.1** onder e en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 2 m;
- d. **5.2.1** onder g voor een verhoging of verlaging van de dakhelling, of de toepassing van een platte dakafdekking;
- e. **5.2.2** onder a voor de vervanging van meerdere vrijstaande bijbehorende bouwwerken, waarvan de gezamenlijke bestaande op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan groter is dan 100 m<sup>2</sup>, door één of meerdere bijbehorende bouwwerk(en) met een overeenkomstige oppervlakte, waarbij geldt dat als deze oppervlakte groter is dan 250 m<sup>2</sup>, de oppervlakte van het vervangende bijbehorende bouwwerk niet meer dan 250 m<sup>2</sup> mag bedragen, en onder de voorwaarde dat de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de landschappelijke en ruimtelijk kwaliteit ter plaatse in welk kader een erfinrichtingsplan dient te worden opgesteld;
- f. **5.2.2** onder a voor de vergroting van de oppervlakte met 20 m<sup>2</sup> voor het bouwen van een carport, waarbij de totale maximale oppervlakte aan vergunde bijbehorende bouwwerken niet meer dan 120 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- g. **5.2.2** onder e en toestaan dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 4 m achter of voor de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd, als het ruimtelijk niet mogelijk is om aan **5.2.2** sub e opgenomen afstand te voldoen.
- h. **5.2.2** onder e en toestaan dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning meer dan 15 m mag bedragen.

#### 5.4.2 Afwegingskader

Een in **5.4.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## **5.5 Specifieke gebruiksregels**

### *5.5.1 Strijdig gebruik*

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

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

## **5.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### *5.6.1 Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid **5.5** voor recreatief nachtverblijf in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (boerderijkamers), onder de voorwaarden dat:

- a. de hiertoe aan te wenden oppervlakte van de bij de woning behorende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen maximaal 200 m<sup>2</sup> is;
- b. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer dan 50 m<sup>2</sup> is;
- c. het aantal slaapplekken niet meer dan 15 is;
- d. de afstand tot de woning niet meer dan 25 m is;
- e. wordt voorzien in landschappelijke inpassing in welk kader een erfinrichtingsplan dient te worden opgesteld;
- f. de aanvrager kenbaar maakt op welke wijze permanente bewoning wordt tegengegaan.

### *5.6.2 Afwegingskader*

Een in **5.6.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 6    Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



## Artikel 7 Algemene gebruiksregels

### 7.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, in strijd met de bestemming(en).

Gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen voor een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en opstallen met de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch met waarden" waarbij de gronden binnen deze bestemmingen niet volgens het **Plan Rood voor Rood** behorende bij deze regels zijn ingericht binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van dit plan of na inrichting niet in stand worden gehouden.

#### 7.1.1 Uitzondering strijdig gebruik

Gebruik is niet in strijd met de bestemming, als het gaat om het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, als daardoor volgens een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing, afwijking of vrijstelling vereist is en deze is verleend.

## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

### 8.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages; waarbij dat deze niet geldt voor het bepaalde in **lid 5.4** en voor de afmetingen van het bouwblok;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in beperkte 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 is voor de juiste realisering van het plan;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat een carport wordt gebouwd;
- e. de bestemmingsregels voor van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- g. 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;  
waarbij de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- h. de bestemmingsregels over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, waarbij de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet groter is dan 1,50 m;
- i. de bestemmingsregels over de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

#### 8.1.1 Afwegingskader

Een in **lid 8.1** genoemde omgevingsvergunning kan alleen 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 9      Algemene procedureregels**

### **9.1      nadere eis**

Voor het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de onder a genoemde termijn wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking vermeldt de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen binnen de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders brengen de indieners van een zienswijze op de hoogte van de beslissing over de zienswijze.

## **Artikel 10 Overige regels**

### **10.1 Werking wettelijke regelingen**

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

### **10.2 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De regels van de bouwverordening die gaan over onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven volgens artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behalve als het gaat om de volgende onderwerpen:

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 11.1.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 11.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van **11.1.1** een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in **11.1.1** met maximaal 10%.

##### 11.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

**Regel 11.1.1** is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

##### 11.2.1 Voortzetting strijdig gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Behoudens voor zover uit de Richtlijn inzake het behoud van de vogelstand en de Richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

##### 11.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **11.2.1**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 11.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Als het gebruik, bedoeld in **11.2.1**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 11.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

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

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**"Regels van het bestemmingsplan 6e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Middeldijk ongenummerd - Westeinde 112/114 en 114a".**

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

, Voorzitter

,Griffier

## **Bijlagen bij regels**

## **Bijlage 1 Plan Rood voor Rood**



**Plan Rood voor Rood  
aan de Middeldijk in Nieuwleusen  
van:**

L. Schuldink  
Magnolialaan 3  
7711 LX NIEUWLEUSEN



Opgesteld door:

Countus accountants + adviseurs  
Afdeling bedrijfsadviseurs  
Ing. L. Schuldink  
Bedrijfsadviseur

Zwolle, opgesteld 17 augustus 2013

## INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Inleiding	3
2. Huidige situatie	3
3. Plan	3
3.1. Inrichtingschets	5
4. Financiële onderbouwing	5
5. Samenvatting	7

## BIJLAGEN

1 Inrichtingschetsen
----------------------



## 1. Inleiding

Dit Rood voor Roodplan beschrijft de ontwikkeling die gepland staat op twee voormalig, agrarische erven aan de Westeinde te Nieuwleusen en een landbouwperceel annex perceel met een mestsilo aan de Middeldijk te Nieuwleusen.

Mevrouw Boer heeft een voormalige bedrijfswoning met twee agrarische bedrijfsgebouwen (oude varkensstallen) aan de Westeinde 114a. Het naast gelegen erf, Westeinde 112/114, is in eigendom van de heren Gerrits en Stegerman en is thans bebouwd met een woonboerderij, maar bij aanvang van de planvorming met ouder boerderij en een aantal agrarische bedrijfsgebouwen. De landschapontsierende schuren op beide erven verkeren in matige tot slechte staat en zullen in de toekomst niet meer voor agrarische bedrijfsdoeleinden worden gebruikt. De bedrijfsgebouwen kwalificeren dan ook voor deelname aan de Rood voor Roodregeling (en zijn met instemming van de gemeente al gedeeltelijk gesloopt).

L. Schuldink heeft een perceel grond aan de aan de Middeldijk aan de dorpsrand van Nieuwleusen, naast het Palthebos, met daarop een landschapontsierende mestsilo. Ook deze mestsilo kwalificeert voor deelname aan de Rood voor Roodregeling.

Ter compensatie van de sloop van de voornoemde bedrijfsgebouwen kan een nieuwe woningbouwkavel worden ontwikkeld. Om verschillende redenen is het niet mogelijk om deze compensatiewoning op de slooplocatie aan het Westeinde te situeren. Dit is na onderzoek ook bevestigd door Het Oversticht. Het was ook in eerste instantie al de bedoeling van de initiatiefnemer Schuldink om de compensatiekavel te realiseren aan de Middeldijk. Maar aanvankelijk gaf de gemeente de voorkeur aan een landbouwperceel aan het Oosteinde. Na verzet uit de omgeving is hier toch niet voor gekozen. Mede om deze reden is in overleg tussen gemeente (de burens aan het Oosteinde) en Schuldink er voor gekozen om de compensatiewoning toch aan de Middeldijk te realiseren.

## 2. Huidige situatie

### Westeinde 114a

Op deze locatie van mevrouw Boer staan twee (voormalige) varkensschuren van respectievelijk 167 m<sup>2</sup> en 311 m<sup>2</sup> alsmede een schuurtje van ongeveer 30 m<sup>2</sup>. De totale oppervlakte bedraagt 508 m<sup>2</sup>. Dit zijn met recht landschapontsierende gebouwen. De varkensschuren met een gezamenlijke oppervlakte van 478 m<sup>2</sup> worden meegerekend in deze Rood voor Roodaanvraag. De schuur/berging wordt herbouwd en niet betrokken in dit plan. Met de sloop van de gebouwen ontstaat er weer een openheid in het (slagen)landschap wat op zich al een verbetering is van de landschappelijke kwaliteit. Doordat de kavel van mevrouw Boer smal is, door de aanwezigheid van een bushalte ter hoogte van het perceel van mevrouw Boer en door de beperkte ruimte, leent deze locatie zich niet voor de bouw van een compensatiewoning. Tevens is de locatie gelegen aan een gebiedsontsluitingsweg. Een uitrit dient hier dan ook vermeden te worden. Tenslotte heeft mevrouw Boer ook aangegeven dat een 2<sup>e</sup> woning op haar erf niet wenselijk is..

### Westeinde 112 en 114

Op deze locatie staan verschillende stallen, een kapschuur en bergingen die zullen worden gesloopt. In totaal gaat het om 489 m<sup>2</sup>. De voormalige boerderij is herbouwd in de vorm van een T-huisboerderij (2-onder-1-kap). Voor deze locatie is al eerder een rood voor rood aanvraag ingediend, waarbij het de bedoeling was om achter de bestaande locatie een compensatiewoning te realiseren. Hiertegen hebben de burens echter flink verweer gevoerd. Daar komt bij dat de toegangsweg naar de achterliggende grond over het erf van deze burens gaat. Hierdoor komt praktisch en juridisch gezien (wegens het ontbreken van een ontsluitingsweg doordat de burens hier niet aan mee willen werken) deze locatie niet in aanmerking voor het realiseren van de compensatiewoning. Op deze locatie worden de schuren 4 (gedeeltelijk) 6 en 7 niet betrokken in deze Rood voor Roodaanvraag om de bouw van een schuur/berging van 75 m<sup>2</sup> per woning mogelijk te maken

In totaal wordt er op beide locaties aan het Westeinde in het kader van de Rood voor Rood regeling 835 m<sup>2</sup> gesloopt, zie figuur 1.



Figuur 1: Overzicht te slopen bebouwing aan het Westeinde.

Schuur	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Onderdeel van RvR	
1	167	ja	167 m <sup>2</sup>
2	311	ja	311 m <sup>2</sup>
3	162	ja	162 m <sup>2</sup>
4	123	gedeeltelijk voor	35 m <sup>2</sup>
5	160	ja	160 m <sup>2</sup>
6 en 7	<u>62</u>	nee	—
Totaal	985		835

### Middeldijk

Op deze locatie staat een betonnen mestsilo van 113 m<sup>2</sup> en met een inhoud van ruim 400 m<sup>3</sup>.

Daarmee komt de totale oppervlakte te slopen gebouwen in het kader van dit Rood voor Roodplan uit op 948 m<sup>2</sup>. Met betrekking tot deze kavel heeft de ervenconsulente geoordeeld dat deze geschikt is voor de realisatie van de compensatiewoning.

### 3. Plan

Het plan omvat om de landschapsontsierende bedrijfsgebouwen op de locaties aan het Westeinde te slopen en de compensatiewoning te realiseren aan de Middeldijk. Daarnaast is het de bedoeling om door middel van het plegen van investeringen in de ruimtelijke kwaliteit om het landschap op alle drie locaties een kwaliteitsimpuls te geven. Op de slooplocaties aan het Westeinde 112 en 114 zullen volgens de normen van het huidige bestemmingsplan per woning 75 m<sup>2</sup> aan schuren worden gebouwd (waarvan een deel gerealiseerd is), in de toekomst mogelijk uit te breiden naar 150 m<sup>2</sup> indien het ontwerp bestemmingsplan wordt goedgekeurd door de gemeenteraad. Bij het Westeinde 114 a zal in eerste instantie de schuur/garage/berging herbouwd worden.

Er zijn een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten waarmee in het ontwerp rekening moet worden gehouden. Dit zijn randvoorwaarden vanuit wet en regelgeving, maar ook randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit beleid en landschap geredeneerd. Daarnaast komen hier de wensen van de initiatiefnemer en eventueel de gemeente naar voren.

#### Provincie

De provinciale Omgevingsvisie geeft een aantal randvoorwaarden voor de inpassing van de erven;

- kavelgrensbeplantingen herstellen,
- zoveel mogelijk doorzichten behouden,
- ritme van bebouwing doorzetten.

#### Gemeente

De gemeente heeft de volgende randvoorwaarden geformuleerd;

- aansluiten bij bestaand bebouwingspatroon,
- nieuwe woning mag niet beperkend zijn voor de agrarische sector,
- kleinschaligheid landschap herstellen.

## **Initiatiefnemer**

De initiatiefnemer heeft voor het perceel aan de Middeldijk de volgende wensen;

- realiseren van een, in het landschap passende, duurzame woning,
- gebruik maken van streekeigen beplanting,
- houden van hobbyvee op de locatie,
- "afmaken" van het "nieuwe gedeelte" van het Palthebos.

## **4.1. Inrichtingsschets**

In het ontwerp van de erven aan het Westeinde en Middeldijk, zie bijlagen 1, is weergegeven hoe de ruimtelijke inrichting hier zal plaatsvinden. Verder wordt in de schetsen aangegeven welke landschappelijke verbeteringen er zullen plaatsvinden.

### **Westeinde**

Door de sloop van de schuren ontstaat een doorzicht naar het achterliggende slagenlandschap vanaf de Westeinde. Dit doorzicht wordt zoveel mogelijk vrij gehouden van bebouwing en beplanting. Het langgerekte en rationele verkavelingspatroon met bijbehorende beplantingsstructuren vormt de basis voor de erfinrichting van de percelen aan de Westeinde 112, 114 en 114a. De bebouwing en beplanting worden in de lengterichting en in het bestaande lint langs het Westeinde ingepast, zodat aan beide zijden van het erf ruimte behouden blijft. Omdat de nieuwe boerderij van 112 en 114 feitelijk uit twee woningen bestaat, ontstaan er functioneel gezien twee erven. Ruimtelijk gezien blijft het erf zoveel mogelijk één geheel. Om toch privacy te behouden wordt het perceel aan de achterzijde gescheiden door een beukenhaag en een houtsingel. Het lijnvormige groenelement versterkt landschappelijk gezien ook de rationele verkaveling en is daarmee een goede aanvulling op de landschappelijke kwaliteit. Rondom de voortuin wordt er een beukenhaag geplant. Deze beukenhaag zal als scheiding fungeren. Door de haag niet te hoog te maken blijft er zicht op het landschap behouden.

### **Middeldijk**

Voor deze locatie is er onderscheid te maken in een "voor erf" en een "achter erf". Op het "voor erf" wordt de compensatiewoning gerealiseerd. Daarbij wordt de woning zo optimaal mogelijk ingepast, dat wil zeggen conform het advies van de ervenconsulent. Dit houdt concreet in dat de woning op een afstand van ongeveer 25-30 meter van de Middeldijk komt. Bij het ontwerp van de woning zal rekening worden gehouden met de lengterichting van het perceel. Op deze manier vormt de nieuwe bebouwing een smal element op het erf. De woning zal daarom ook niet extra opvallen vanaf de weg c.q. minder opvallend zijn dan de huidige mestsilo die veel dicht bij de weg staat.

De indeling van het "achter erf" is nog een idee van landschapsarchitecte Greet Bierema die een eerste advies heeft gegeven voor dit perceel. Haar idee was dat het naast gelegen "nieuwe" gedeelte van het Palthebos niet af was. Het water in het gedeelte van het Palthebos is er al. Het is een soort waterberging. Ook het "eilandje" is er al, maar het geheel wordt door middel van een sloot gescheiden van het naast gelegen perceel grasland. Als er je van boven op kijkt dan lijkt het volgens mevrouw Bierema net of het water en de houtelementen met een schaar recht zijn afgeknipt en zij vond dat er een meer natuurlijke/minder harde grens moest komen. Dit idee is in het ontwerp opgenomen met als doel om het Palthebos "af te maken". Daarmee wordt op een deel van het perceel nieuwe natuur gevormd, die ten principale ook kwalificeert als een groene dienst.

## **5. Financiële onderbouwing**

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

### Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Roodregeling is de nieuw te realiseren woningbouwkavel. De gemeente Dalfsen neemt een bedrag van € 200,-/m<sup>2</sup> als uitgangspunt voor de waarde van de bouwkavel. Daarmee komt de kavelwaarde van de bouwrijpe woningbouwkavel (1.000 m<sup>2</sup>) aan de Middeldijk op € 200.000,-. De ondergrond waarde worden gesteld op € 38 per m<sup>2</sup>. Dit is het bedrag die ook is gehanteerd voor de kavels aan de Heideparkweg in Lemelerveld. Daar ging het ook om kavels zonder een erfbestemming, maar die wel kwalificeerde voor de realisatie van een compensatiekavel. Dit geldt ook voor de plek aan de Middeldijk. De waarde van de kavels aan de Heideparkweg zijn bepaald aan de hand van een tweetal taxatierapporten en een rapportage van Bureau Kootstra uit Dalfsen. Via een soort middeling is de waarde bepaald op € 38 per m<sup>2</sup>. De kosten voor het bouwrijp maken van deze bouwkavel zijn aan de hoge kant in verband met ontbreken van aansluitingen voor nutsvoorziening op het perceel aan de Middeldijk. De kosten van het bouwrijp maken worden begroot op € 20.000,-.

Berekening:

Waarde bouwkavel : 1000 m <sup>2</sup> x € 200,- =		€ 200.000,-
af:		
- de huidige waarde van de grond, zijnde 1000 m <sup>2</sup> x € 38 =	€ 38.000,-	
- bouwrijp maken van de grond (stelpost)	- 20.000,-	
	<hr/>	
	€ 58.000,-	- 58.000,-
		<hr/>
Waarde bouwbestemming		€ 142.000,-

De waardestijging van de locatie van de woningbouwkavel bedraagt daarmee € 142.000,-. Deze waardestijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen. Dit bedrag is het uitgangspunt in de berekening in bijlage 3.

### Sloopkosten

In de gemeentelijke Rood voor Roodregeling wordt een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mag de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten te dekken en alle verhardingen te verwijderen. In totaal wordt 1.128 m<sup>2</sup> gesloopt, maar krachtens de Rood voor Roodregeling bedraagt de sloop oppervlakte 948 m<sup>2</sup>. Enkele van de te slopen bedrijfsgebouwen wordt niet meegenomen in dit Rood voor Roodplan om de herbouw van schuren op de slooplocaties mogelijk te maken. Per saldo worden de normatieve sloopkosten ad € 23.700 gerekend over 948 m<sup>2</sup>.

### 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

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

In bijlage 3 is een overzicht weergegeven van de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen aan de Westeinde 112, 114 en 114a en de Middeldijk bedraagt € 71.163. Dertig procent hiervan, zijnde € 21.349, is voor de aanvrager.

### Investering ruimtelijke kwaliteit

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

Waarde bouwbestemming		€ 142.000	
af:			
- normatieve sloopkosten	€ 23.700		
- 30% gecorrigeerde vervangingswaarde	- 21.349		
	<hr/>	€ 45.049	- 45.049
			<hr/>
Budget ruimtelijke kwaliteit			€ 96.951

Het bedrag voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Allereerst betreft het de inrichting van de erven met de bestaande woningen en de nieuwe bouwkevel. De kosten voor de landschappelijke inrichting voor de locaties aan het Westeinde, zie bijlage, bedraagt € 6.218. De inrichtingskosten van het perceel aan de Middeldijk bedragen € 18.782. Daar komen de kosten van twee hekken à € 490 is € 980, een bruggetjes à € 1.500 en 340 m afrastering met gekloofde palen à € 7,50 per m is € 2.550 nog bij.

Tevens zijn er kosten gemaakt ten behoeve van advies en voor de onderzoeken door Eelerwoude, het Oversticht, Greet Bierema, E Kwadraat en Herbert Oldehinkel en Eco Reest. Deze advieskosten bedragen € 16.227,-

Ook de kosten voor het opstellen van het asbestinventarisatierapport en de asbestkosten kunnen worden meegenomen als investering ruimtelijke kwaliteit. Deze kosten bedragen op basis van offertes € 7.584 voor Westeinde 114a en € 875 aan gemaakte kosten voor Westeinde 112 en 114 (de gebouwen Westeinde 112 en 114 zijn met instemming van de gemeente eerder gesloopt in verband met de bouw van de nieuwe twee-onder-één-kap woning. Hierdoor zijn er voor deze locatie geen offertes gemaakt van de sloopkosten en wordt volstaan met het verrekenen van de werkelijk gemaakte asbestsaneringskosten; zie bijgevoegde nota)

Verder zal de woning worden voorzien van een systeem voor duurzame energieproductie bestaande uit zonnepanelen, een zonneboiler en een warmtepomp met toebehoren. De investeringen hierop worden vooreerst gesteld op € 40.000. Hiervan is 50%, zijnde € 20.000,- aan te merken investering in ruimtelijke kwaliteit. Dit bedrag zal in een later stadium nog worden onderbouwd met offertes

Ten slotte bedragen de kosten het opstellen van het bestemmingsplan en de leges voor de gemeente aan te merken als investering in ruimtelijke kwaliteit. Deze kosten worden gesteld op € 6.193,-.

Besteding budget ruimtelijke kwaliteit:  
(de genoemde bedragen zijn inclusief BTW).

Inrichtingskosten Westeinde	€ 6.218
Inrichtingskosten Middeldijk	- 18.782
Hekwerk, bruggetje en afrastering	- 5.030
Asbestsanering	- 8.459
Advieskosten	- 16.227
Bestemmingsplan en leges (stelpost)	- 6.193
Duurzame energievoorziening woning (stelpost)	<u>- 20.000</u>
Totaal	€ 80.909

Hieruit blijkt dat het totaalbedrag aan investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van € 80.909 lager is dan de waarde van de bouwbestemming ad € 96.951. Dit verschil wordt, in nader overleg met de gemeente Dalfsen, nog geïnvesteerd. Hierbij wordt gedacht om het bedrag van € 16.042 te storten in het groenfonds van de gemeente Dalfsen om vervolgens een groene dienst af te sluiten voor het toekomstig onderhoud van de nieuw aan te leggen natuur op het "achter erf".

#### **4. Samenvatting**

In dit plan is beschreven op welke wijze de heer Schuldink de voormalige bedrijfsgebouwen van twee locaties aan het Westeinde wenst te saneren door gebruik te maken van de Rood voor Roodregeling. De overtollige gebouwen maken plaats voor een compensatiewoning aan de Middeldijk waar tevens een landschapontsierende mestsilo wordt gesloopt. Het geheel wordt op een passende manier landschappelijk ingepast .

Er wordt in totaal ruim 1.100 m<sup>2</sup> aan met recht landschapontsierende gebouwen gesloopt (waarvan 948 m<sup>2</sup> toegerekend aan dit Rood voor Roodplan) en bij de gestelde uitgangspunten wordt er een bedrag van krap € 81.000 geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wordt er ruim € 16.000 gestort in het gemeentefonds. Alles overziend wordt er met dit plan conform de doelstelling van de Rood voor Roodregeling een forse kwaliteitsslag gemaakt.



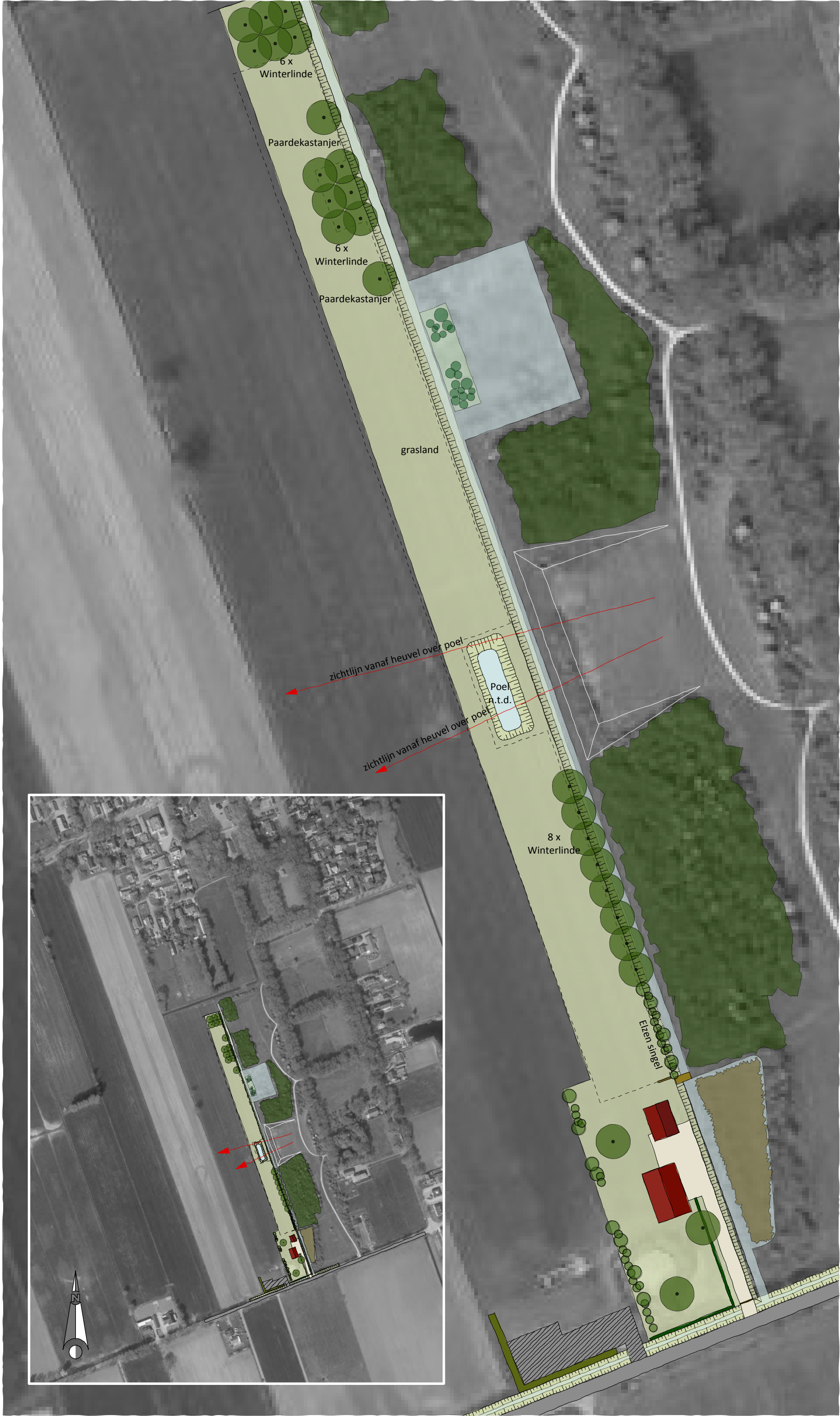
## **Bijlage 1**

Erfinrichting nieuwe kavel

Middelrijk te Nieuwleusen

3 augustus 2014 / HO

schaal 1:1000 op A3 formaat







<b>Erfinrichting</b>
Westeinde 112/114/114a
2 augustus 2013/ 8 augustus 2013 HO
schaal 1:500 op A4 formaat

## **Bijlage 2 Percelen intensieve veehouderij**

Bijlage percelen intensieve veehouderij

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

## Eindnoten

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

