

**5e herziening
bestemmingsplan
Buitengebied gemeente
Dalfsen, Middeldijk 21 -
Westeinde 86**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Aanleiding	6
1.3 De bij het plan behorende stukken	6
Hoofdstuk 2 Beleid	7
2.1 Nationaal	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 3 Onderzoek	19
3.1 Beschrijving van de huidige situatie	19
3.2 Onderzoeken	21
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	33
4.1 Algemeen	33
4.2 Beschrijving gewenste situatie	33
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	35
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	36
Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg	37
7.1 Overleg	37
Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving	39
Bijlagen toelichting	41
Bijlage 1 Advies Oversticht	42
Bijlage 2 Bodemonderzoek Middeldijk 21	45
Bijlage 3 Quickscan Flora en Fauna	86
Bijlage 4 Berekening LPG-rekentool	118
Bijlage 5 Watertoets Middeldijk 21	138
Bijlage 6 Watertoets Westeinde 86	141
Bijlage 7 Watertoets Knuvendijk 3	144
Bijlage 8 Nota van Zienswijzen	147
Regels	155
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	156
Artikel 1 Begrippen	156
Artikel 2 Wijze van meten	162
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	164
Artikel 3 Agrarisch	164
Artikel 4 Wonen	172
Artikel 5 Waarde - Archeologie 6	177
Hoofdstuk 3 Algemene regels	179
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	179

Artikel 7	Algemene gebruiksregels	180
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	181
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	182
Artikel 10	Algemene procedureregels	183
Artikel 11	Overige regels	184
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	185
Artikel 12	Overgangsrecht	185
Artikel 13	Slotregel	186
Bijlagen regels		187
Bijlage 1	Percelen intensieve veehouderij	188
Bijlage 2	Inrichtingsplan Middeldijk 21	190
Bijlage 3	Inrichtingsplan Westeinde 86	204
Bijlage 4	Inrichtingsplan Knuvendijk 3	215
Bijlage 5	Rood voor Rood plan	218
Bijlage 6	bijlage B Rood voor Rood plan	228
Bijlage 7	bijlage B Rood voor Rood plan	248

Toelichting

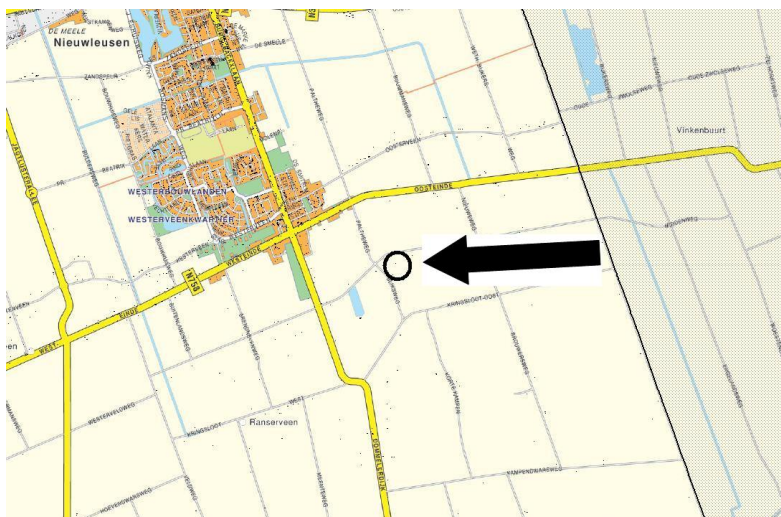
Hoofdstuk 1 Inleiding

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

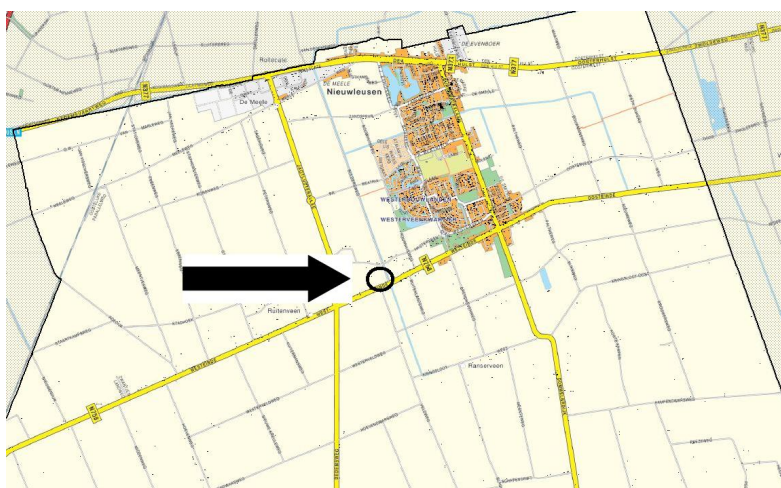
1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan “5e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Middeldijk 21 - Westeinde 86” is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied gemeente Dalfsen” dat is vastgesteld op 24 juni 2013. In deze herziening wordt via de rood voor rood regeling in combinatie met het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing de mogelijkheid gecreëerd een compensatiewoning te realiseren op het perceel Middeldijk 21. Daarvoor wordt de voormalige agrarische bebouwing op de percelen Middeldijk 21, Westeinde 86 en Knuvendijk 3 gesloopt. In de bestaande karakteristieke deel aan het Westeinde 86 kunnen twee wooneenheden worden gerealiseerd naast de bestaande woning. Omdat de Knuvendijk 3 al een woonbestemming heeft wordt daarvoor alleen geregeld dat het te slopen oppervlak niet opnieuw kan worden gebouwd na de sloop.

Locatie Middeldijk 21

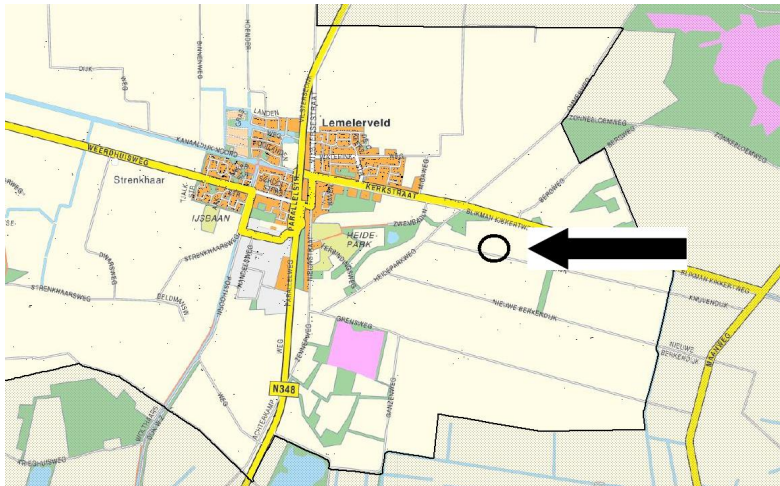


Locatie Westeinde 86



5e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Middeldijk 21 - Westeinde 86 (vastgesteld)

Locatie Knuvendijk 3



1.2 Aanleiding

Er is verzocht om met toepassing van het VAB-beleid en het Rood voor Rood beleid het bestemmingsplan voor de percelen Middeldijk 21 in Dalfsen, Westeinde 86 in Nieuwleusen en Knuvendijk 3 in Lemelerveld te herzien. Op deze drie locaties staat landschapsontsierende bebouwing dat wordt gesaneerd. In ruil daarvoor wil initiatiefnemer een compensatiewoning realiseren op het perceel Middeldijk 21. In de bestaande karakteristieke bebouwing aan het Westeinde 86 worden drie appartementen gerealiseerd. Verder moet voor het perceel Knuvendijk 3 het maximum toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken worden geregeld, zodat de te saneren schuur niet opnieuw kan worden opgericht.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 5e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Middeldijk 21 - Westeinde 86 bestaat uit de volgende stukken:

- a. Toelichting;
- b. Verbeelding (NL.IMRO.0148.BgemDlfshz5-vs01);
- c. Regels.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 Nationaal

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie en verordening Provincie Overijssel

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

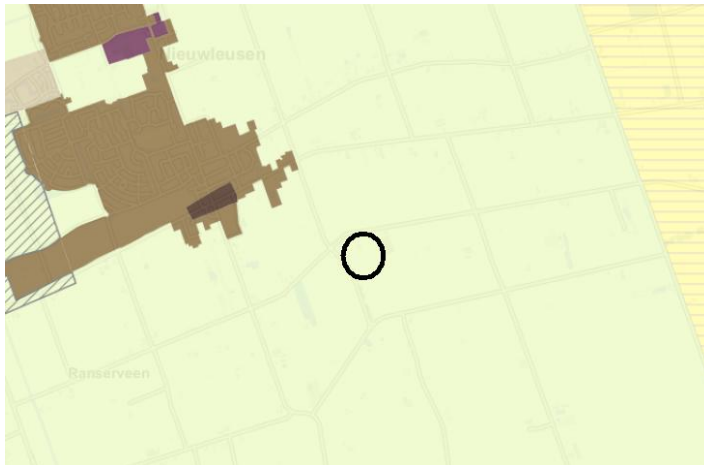
In de Omgevingsvisie zijn gebiedskenmerken verwoord. Deze gebiedskenmerken zijn uitgewerkt in de Catalogus Gebiedskenmerken. De Omgevingsverordening regelt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de gebiedskenmerken. Verder moet in het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

2.2.2 Middeldijk 21

2.2.2.1 Ontwikkelingsperspectief

Het perceel Middeldijk 21 heeft het ontwikkelingsperspectief "schoonheid van de moderne landbouw". Voor een duidelijke weergave zie onderstaande figuur.

Kaart: Ontwikkelingsperspectief



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 herziening voldoet aan het ontwikkelingsperspectief omdat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmert. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. Ook wordt het erf in overeenstemming met het advies van het Oversticht aangesloten bij het landschap. Het landschap blijft daarom herkenbaar.

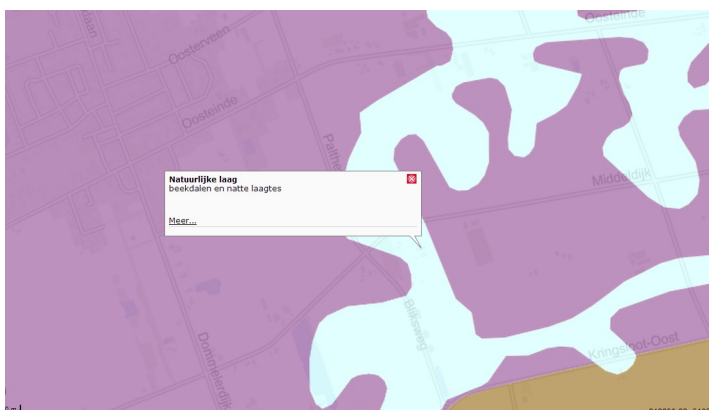
2.2.2.2 Gebiedskenmerken

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

2.2.2.2.1 Natuurlijke laag

Het plangebied ligt in de natuurlijke laag binnen de beekdalen en natte laagtes.

Kaart: Natuurlijke laag



Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong nat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het

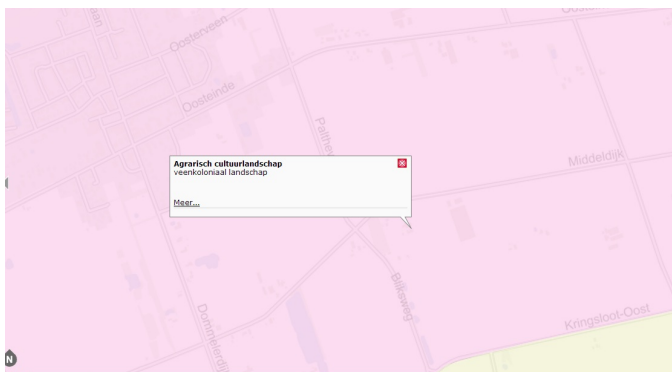
landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is het de ambitie om afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen.

De norm is om beekdalen en laagtes een beschermende bestemmingsregeling te geven gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en indien het bestaande gebruik dat toelaat natuurlijke dynamiek. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de directe omgeving van beekdalen en natte laagtes, dan moeten deze bijdragen aan extra ruimte voor het stromend water en het vasthouden van water. Er zijn geen beekdalen of natte laagtes op of rond het perceel.

2.2.2.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied ligt in de laag van het agrarisch cultuurlandschap binnen het veenkoloniaal landschap.

Kaart: Laag van het agrarische cultuurlandschap



Veenkoloniaal landschap

In het veenkoloniaal landschap is het hoogveen grootschalig afgegraven en het landschap ontgonnen. Het stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten bepaalt de maat van de ruimte. Dat heeft grote open ruimtes en vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en verdichte zones (rond de kanalen, wegen en linten) opgeleverd. Kenmerkend zijn de bijzondere architectuur van watererfgoed (sluizen, bruggen e.d.) en van villa's, buitens en herenboerderijen, de linten door het landschap en de open ruimtes.

Het veenkoloniale landschap is te herkennen aan een grootschalige open landschap met een lineaire bebouwings-, verkavelings en ontwateringsstructuur. Het is 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.

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 is dat het veenkoloniaal landschap een beschermende bestemmingsregeling, 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 regels strijdig gebruik is opgenomen dat er geen activiteiten mogen plaatsvinden die genoemde kenmerken van het veenkoloniaal landschap aantasten. Verder worden deze kenmerken beschermd door regels die gelden voor werken.

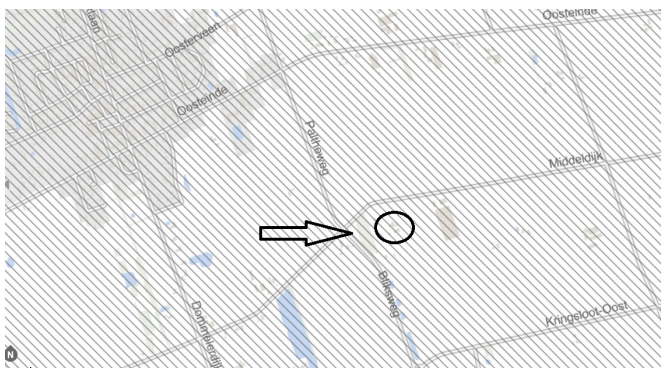
Als ontwikkelingen plaats vinden in het veenkoloniaal landschap, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bijzondere architectuur (watererfgoed (sluizen, bruggen e.d.), de bijzondere villa's, buitens, herenboerderijen), de linten door het landschap en de open ruimtes.

In overeenstemming met het advies van het Oversticht is een erfinrichtingsplan opgesteld. De bestaande kwaliteiten van het landschap en het erf worden hierin behouden en versterkt.

2.2.2.2.3 Lust en leisurelaag

Het plangebied ligt in de lust- en leisurelaag in een gebied waar donkerte centraal staat.

Kaart: Lust- en leisurelaag



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.

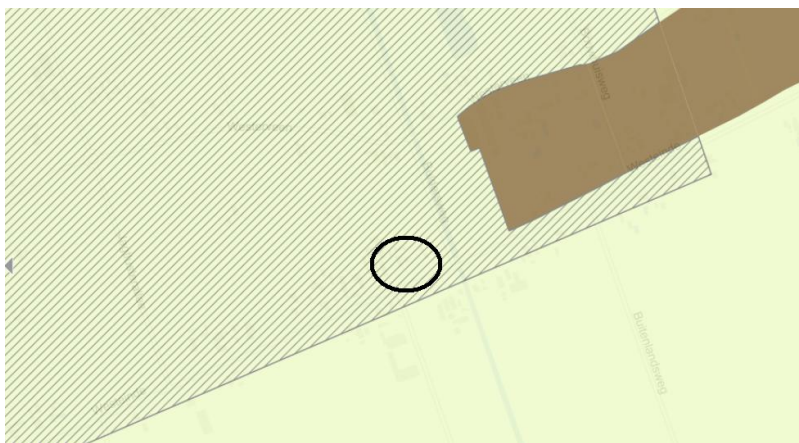
In de regels strijdig gebruik is opgenomen dat alleen verlichting mag worden gebracht dat naar beneden schijnt. Daardoor is het plan in overeenstemming met de richtinggevende uitspraak.

2.2.3 Westeinde 86

2.2.3.1 Ontwikkelingsperspectief

Het perceel Westeinde 86 heeft het ontwikkelingsperspectief "schoonheid van de moderne landbouw" met de aanduiding "kansrijk zoekgebied windenergie". Voor een duidelijke weergave zie onderstaande figuur.

Kaart: Ontwikkelingsperspectief



De herziening voldoet aan het ontwikkelingsperspectief omdat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmert. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. Ook wordt het erf in overeenstemming met het advies van het Oversticht aangesloten bij het landschap. Het landschap blijft daarom herkenbaar.

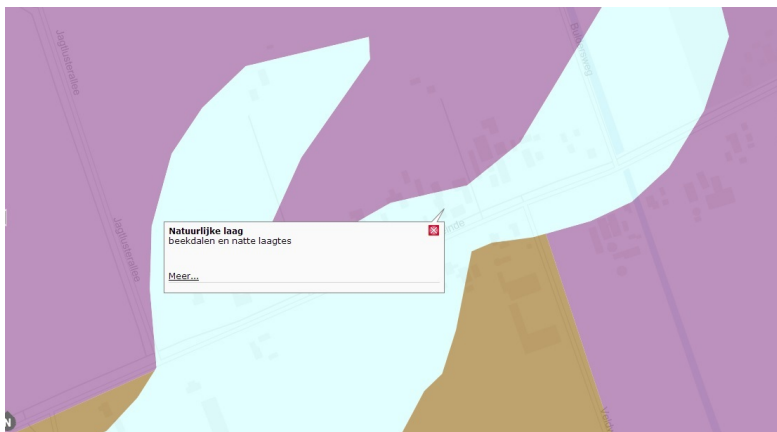
2.2.3.2 Gebiedskenmerken

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

2.2.3.2.1 Natuurlijke laag

Het plangebied ligt in de natuurlijke laag binnen twee lagen: Het noordelijk deel van het perceel ligt in het gebied "hoogveengebieden" en het zuidelijke deel in de "beekdalen en natte laagtes".

Kaart: Natuurlijke laag



Vroeger waren dit grote natte gebieden met veengroei onder invloed van regenwater. Wat resteert is een aantal geïsoleerde levende hoogveengebieden (hoogveenrestanten) waar veenmoeras is ontstaan en nog steeds wordt gevormd. De waterkwaliteit en -kwantiteit zijn essentieel voor de veenvorming en de natuurkwaliteit is hoog. Elders in het hoogveengebied zijn na ontginning soms veenpakketten in de bodem achtergebleven die van een hoge waterstand afhankelijk zijn

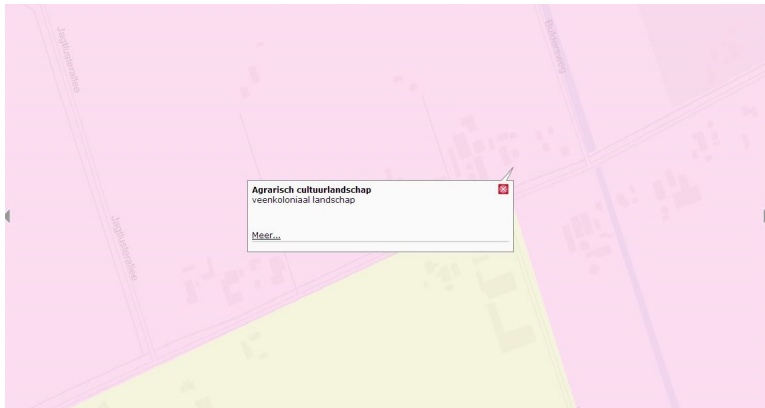
De beekdalen en natte laagtes zijn belangrijke ruimtelijke en functionele dragers van de zandgebieden. De beken voeren het water af naar lager gelegen delen maar vormen ook belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier. Samenhang en dynamiek zijn belangrijk voor het functioneren van het watersysteem.

Op of nabij deze locatie zijn geen beekdalen of natte laagtes.

2.2.3.2.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied ligt in de laag van het agrarisch cultuurlandschap binnen het "veenkoloniaal landschap".

Kaart: Laag van het agrarische cultuurlandschap



Relevant deel laag agrarisch cultuurlandschap

Grootschalig open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden voor 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 dorpstype 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.

Het veenkoloniaal landschap krijgt een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting). De bestemmingsregeling binnen de bestemming van dit plan sluit daarbij aan. Binnen de bestemming Agrarisch en Wonen is een regeling opgenomen waarbij een omgevingsvergunning nodig is voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Binnen de opsomming van activiteiten worden kappen van bomen en beplanting en ook het aanbrengen ervan genoemd.

Het bestaande stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten blijft of wordt daarbij weer gezichtsbepalend en is de plaats waar eventuele ontwikkelingen plaatsvinden.

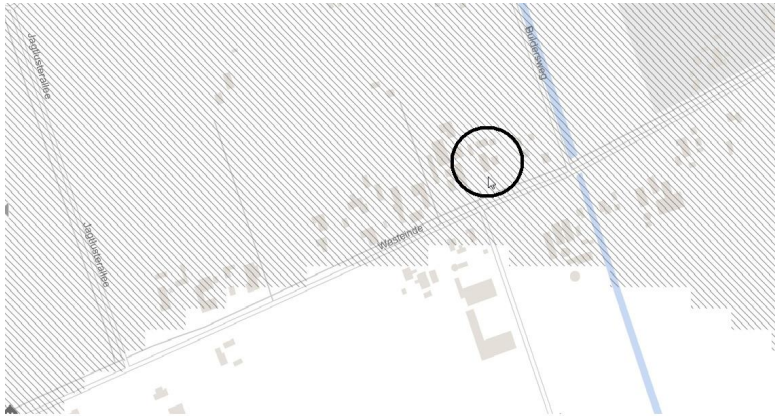
Als ontwikkelingen plaatsvinden in het veenkoloniaal landschap, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bijzondere architectuur, watererfgoed (sluizen, bruggen e.d.), de bijzondere villa's (buitens, herenboerderijen), de linten door het landschap en de open ruimtes.

In overeenstemming met het advies van het Oversticht is een erfinrichtingsplan opgesteld. De bestaande kwaliteiten van het landschap en het erf worden hierin behouden en versterkt. In de planregels van het bestemmingsplan is een beschermende regeling opgenomen voor de vergezichten.

2.2.3.2.3 Lust en leisurelaag

Het plangebied ligt in de lust- en leisurelaag in een gebied waar donkerte centraal staat.

Kaart: Lust- en leisurelaag



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.

In de regels strijdig gebruik is opgenomen dat alleen verlichting mag worden gebracht dat naar beneden schijnt. Daardoor is het plan in overeenstemming met de richtinggevende uitspraak.

2.2.4 Knuvendijk 3

Op dit perceel wordt alleen een voormalig agrarische schuur gesloopt en wordt hier daarom verder niet behandeld. Voor het perceel is wel een eigen inrichtingsplan gemaakt die is beoordeeld en goedgekeurd door het Oversticht.

2.2.5 Generiek beleid Omgevingsverordening

De Omgevingsvisie introduceert de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Ontwikkelingen in de Groene omgeving gaan hierdoor samen met een impuls in kwaliteit. Bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen alleen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, als hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er aangetoond is dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Doordat de functies wijzigen van de percelen moet er een kwaliteitimpuls worden gerealiseerd. Nu de functies passend zijn binnen het gebied, de bebouwing niet toeneemt, de landschapsontsierende bebouwing wordt gesaneerd en een karakteristiek gebouw behouden blijft kan worden volstaan met een basisinvestering; namelijk het landschappelijk inpassen van de functie op het perceel.

Ook geldt volgens de Omgevingsverordening het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling vindt plaats op bestaande bebouwde locaties waarbij de bestaande bebouwing wordt benut of herbouwd. De oppervlakte van bebouwing neemt niet toe. Het Oversticht heeft geadviseerd over de landschappelijke inpassing van de erven. Op basis van deze adviezen worden de plannen uitgevoerd. Hiermee neemt de ruimtelijke kwaliteit toe. Daarmee wordt

voldaan aan de geldende principes.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Geldend bestemmingsplan

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

2.3.2 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

2.3.2.1 Algemeen

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

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

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

2.3.2.2 Middeldijk 21

Deze locatie ligt volgens de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het deelgebied Landschap van de veenontginningen.

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

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 omliggende functies om te voorkomen dat de landbouwkundige functie van het gebied wordt beperkt. Deze concrete ontwikkeling belemmert omliggende agrariërs niet.

De gemeente wil de afwisseling van bebouwing en openheid in de bebouwingslinten aan de rand van de dorpskern behouden. Doordat de compensatiewoning achter de huidige bebouwing wordt gerealiseerd blijft de openheid in stand.

Door middel van een inrichtingsplan en een advies van het Oversticht is een goede inpassing gewaarborgd.

2.3.2.3 Westeinde 86

Deze locatie ligt volgens de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het deelgebied Landschap van de veenontginningen.

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

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. Deze concrete ontwikkeling belemmert omliggende agrariërs niet.

De gemeente wil de afwisseling van bebouwing en openheid in de bebouwingslinten aan de rand van de dorpskern behouden. De openheid wordt met dit plan niet aangetast.

Door middel van een inrichtingsplan en een advies van het Oversticht is een goede inpassing gewaarborgd.

2.3.3 Landschapsonwikkelingsplan

In het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) is een visie op het landschap in het buitengebied van Dalfsen uitgewerkt in wensen en projecten. Het LOP is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Ook is aangegeven wat de karakteristieken van landschap in het betreffende deelgebied zijn en welke ontwikkelingen en welke kansen en bedreigingen er zijn. De gemeente kiest in het LOP voor de strategie 'Selectief ontwikkelen'. Dit betekent dat in principe wordt ingezet op een toename van kwaliteit en het herstel van verloren gegane kwaliteiten, maar dat met name de thema's 'recreatie' en 'natuur' gebiedsgewijs worden genuanceerd.

De Middeldijk 21 en Westeinde 86 liggen in het deelgebied "Veenontginning". Het veenpakket ontstond in Nieuwleusen vroeger door vochtige omstandigheden. Dit veenpakket was door hoogteverschillen in het onderliggende zanddek niet overal even dik. Op de hogere zandgronden die zich hier bevonden, vestigden zich de eerste mensen. Het hoogveenontginningsgebied loopt in het zuiden over in het heideontginningsgebied.

Het ontginningsgebied heeft een duidelijke open en grootschalige structuur. Het gebied West- en Oosteinde basis van ontginningen. West- en Oosteinde zijn kleinschalig en besloten van karakter door beplanting. De verkaveling in het gebied ten noorden van West- en Oosteinde kan worden getypeerd als een blokverkaveling. Er zijn geen hoogteverschillen, de hoogte loopt af van oost naar west.

In dit gebied moeten maatregelen gericht zijn op het herstellen van kavelgrensbeplanting (noord-zuidgerichte elzenrijen) dwars op en aansluitend aan de ontginningswegen/assen. Deze structuur is zeer kenmerkend. Er moet extra aandacht zijn voor erfstructuren (rood en groen).

De inrichtingsplannen voor de percelen dragen bij aan het behoud van de kenmerkende karakteristieken van het gebiedstype.

2.3.4 Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen

Op 23 juni 2014 heeft de gemeenteraad beleid vastgesteld voor ontwikkelingen in het buitengebied in de gemeente Dalfsen. Deze regeling heeft betrekking op rood voor rood, vrijkomende agrarische bebouwing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving. 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. De kernbegrippen hierbij zijn: economische vitaliteit, landschappelijke (ruimtelijke) kwaliteit en duurzaamheid.

2.3.4.1 Rood voor rood

De aanvraag voldoet aan de minimumeis van 850 m². In totaal wordt er 1.144 m² landschapsontsierende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. 294 m² wordt niet onder de Rood voor Rood regeling gebracht, maar wordt hergebruikt in het kader van het VAB-beleid. Ook de putten, funderingen, erfverharding en het asbest wordt gesaneerd. Het Oversticht heeft hierover positief geadviseerd.

Op basis van de financiële berekening die is opgenomen in het bijlage B Rood voor Rood plan moet er worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Het budget voor ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet voor asbestsanering, uitvoering van de inrichtingsplannen (Bijlagen regels), advies- en onderzoekskosten, legeskosten, herstel van de karakteristieke boerderij aan het Westeinde 86 (50% van de investering) en duurzame energieproductie aan de Middeldijk 21 (50% van de investering). Deze investeringen zijn vastgelegd in de ontwikkelingsovereenkomst en in de regeling Strijdig gebruik als voorwaardelijke verplichting.

Het Oversticht heeft geconcludeerd dat de compensatiekavel inpasbaar is in de bestaande structuren en dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

De compensatiekavel tast belangen van agrariërs en omwonenden niet onevenredig aan.

2.3.4.2 Vrijkomende agrarische bebouwing

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

De karakteristieke deel aan het Westeinde 86 in Nieuwleusen wordt inpandig verbouwd tot twee wooneenheden. Het pand zelf wordt volledig gerenoveerd. Het VAB-beleid maakt deze ontwikkeling mogelijk. Een deel van de bebouwing dat niet onder de rood voor rood regeling wordt gebracht wordt hergebruikt voor bijbehorende bouwwerken bij de woningen. Ook dit is in overeenstemming met het VAB-beleid.

Doordat karakteristieke bebouwing een nieuwe functie krijgt, in dit geval een woonfunctie, wordt de bebouwing behouden. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit.

De regeling vereist dat de nieuwe functie in hoofdzaak inpandig plaatsvindt, er geen onaanvaardbare verkeersaantrekking is, de milieusituatie niet verslechterd en agrarische bebouwing niet worden gehinderd. Het plan voor het Westeinde 86 voldoet aan deze vereisten.

2.3.5 Externe veiligheidsbeleid

2.3.5.1 Wat is externe veiligheid?

Externe veiligheid gaat over veiligheid van bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten en de risico's die zij vormen voor hun omgeving. Bij externe veiligheid spelen twee termen een grote rol: plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans, dat zich op een bepaalde plaats over een periode van één jaar een dodelijk ongeluk voordoet, als direct gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen, als zich op die plaats 24 uur per dag en onbeschermd een persoon zou bevinden.' Het is hierbij niet van belang of zich op die plaats daadwerkelijk een persoon bevindt. Het plaatsgebonden risico is een abstracte grootte. Personen die daadwerkelijk op die plaats zouden verblijven, lopen dat risico. De norm voor het plaatsgebonden risico in Nederland is in beginsel een kans van 1 op de miljoen per jaar (ofwel 10⁻⁶ per jaar).

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

2.3.5.2 Externe veiligheidsbeleid

Op landelijk niveau is afgesproken dat iedere gemeente zijn eigen externe veiligheidsbeleid dient te voeren. De gemeenteraad heeft het Externe Veiligheidsbeleid gemeente Dalfsen 2011-2014 vastgesteld. De doelstelling van dit beleid is om samen met alle veiligheidspartners de huidige veilige woon- en leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Er wordt ernaar gestreefd dat alle generaties bewoners van de gemeente Dalfsen zich veilig (blijven) voelen in hun leefomgeving.

In het kort komt het in het beleid erop neer dat in woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden toegevoegd. Op bedrijventerreinen is een nieuwe risicobron alleen toegestaan als de veiligheidscontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft. De bestaande risicobronnen mogen wel blijven, totdat de risicovolle activiteiten op die plek worden gestaakt.

Over het groepsrisico is in het beleid aangegeven dat het bestuur van de gemeente Dalfsen verantwoordt of een bepaalde situatie aanvaardbaar wordt geacht. Een beslissing op het wel of niet aanvaardbaar zijn van een bepaald risico is in de regel niet eenvoudig, in verband met de verschillende belangen die hierin spelen. Naast het veiligheidsbelang speelt vanzelfsprekend ook een economische belangenafweging.

2.3.5.3 Middeldijk 21

Middeldijk 21 ligt in een agrarisch gebied. Op dit adres wordt de compensatiewoning gerealiseerd. Er verandert daardoor niets aan het aantal en ligging van risicobronnen in de gemeente. Deze ontwikkeling past daarmee in het beleid.

2.3.5.4 Westeinde 86

Op het perceel Westeinde 86 wordt de deel verbouwd tot 2 wooneenheden. Hierdoor komen er meerdere wooneenheden op dit perceel. Omdat hier ook geen sprake is van toevoegen of veranderen van risicobronnen zelf, past dit voor dit onderdeel binnen het beleid. Wel ligt er een bestaande LPG-tankstation op korte afstand. Dit betekent dat er verantwoording nodig is. Dit wordt in het hoofdstuk onderzoek verder uitgewerkt.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Beschrijving van de huidige situatie

3.1.1 Huidige situatie Middeldijk 21

De Middeldijk 21 ligt ten zuid-westen van Nieuwleusen. Op dit moment zijn de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen" van toepassing. Het perceel heeft de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch".

Het erf ligt in het slagenlandschap, gescheiden door lijnvormige beplantingstypen. De richting van het landschap wordt op deze locatie benadrukt door de singels langs het perceel.

Op het erf staat een boerderij met haaks daaraan een bijbehorend bouwwerk. Daarnaast staan er verschillende agrarische gebouwen met een gezamenlijk oppervlak van ruim 400 m². Het perceel is ontsloten via een oprit van zo'n 70 tot 80 meter op de Middeldijk.



Overzichtskaart Middeldijk 21 te Dalfsen.

Legenda

-  te verbouwen woning en nieuwe woning plus gezamenlijke schuur
-  Te slopen gebouwen

3.1.2 Huidige situatie Westeinde 86

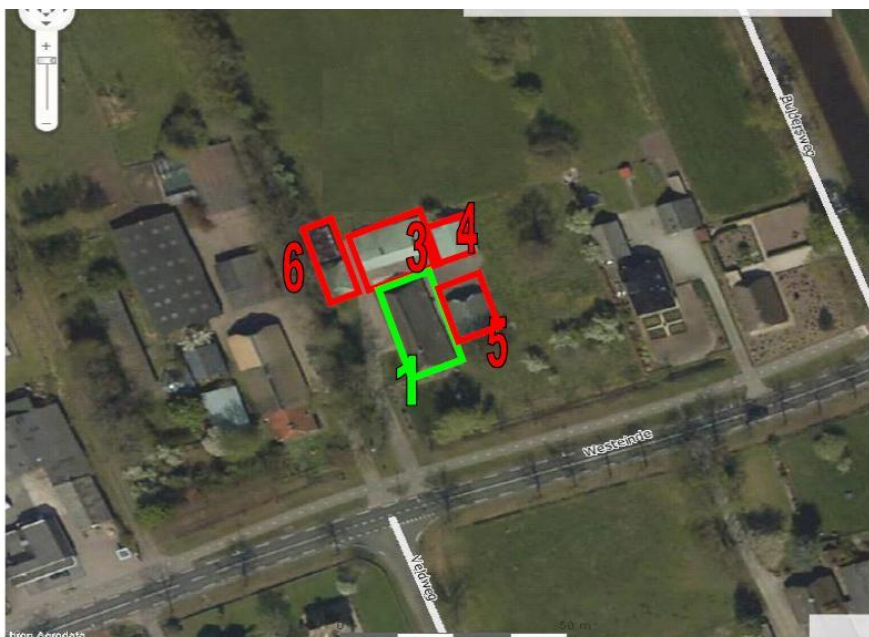
Het Westeinde 86 ligt ten zuid-oosten van Nieuwleusen. Op dit moment zijn de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen" van toepassing. Het perceel heeft de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch" met de aanduidingen "landschapselement", "bomenteelt" en "vrijwaringszone - molenbiotoop".

Het erf ligt in het slagenlandschap, gescheiden door lijnvormige beplantingstypen. De richting van het landschap wordt op deze locatie benadrukt door de singels langs het perceel.

Op het erf staat een karakteristieke boerderij met deel. Daarnaast staan er verschillende

5e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Middeldijk 21 - Westeinde 86 (vastgesteld)

agrarische gebouwen met een gezamenlijk oppervlak van ruim 400 m². Het perceel is ontsloten op het Westeinde.



Overzichtskaart Westeinde 86 te Nieuwleusen.

Legenda

- Te behouden gebouw (1)
- Te slopen gebouwen

3.1.3 Huidige situatie Knuvendijk 3

De Knuvendijk 3 ligt ten westen van Lemelerveld. Op dit moment zijn de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen" van toepassing. Het perceel heeft de bestemmingen "Wonen", "Waarde - Archeologie 6" en "Agrarisch" en de aanduidingen "reconstructiewetzone - verwevingsgebied" en "landschapselement".

Op het erf staat een boerderij met bijbehorend bouwwerken. De voormalig agrarische schuur van 280 m² is al gesloopt. Het oppervlak van de schuur is in het kader van de Rood voor Rood regeling eerst vastgelegd. Het perceel is ontsloten op de Knuvendijk.



Overzichtskaart Knuvendijk 3 in Lemelerveld

Legenda

- Te behouden gebouw
- Te slopen gebouwen

3.2 Onderzoeken

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

3.2.1 Archeologie

3.2.1.1 Algemeen

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

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

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

3.2.1.2 Middeldijk 21

De Middeldijk 21 ligt volgens de Archeologische monumentenkaart van de gemeente Dalfsen is een gebied met een lage verwachting. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Kaart: Archeologische monumentenkaart

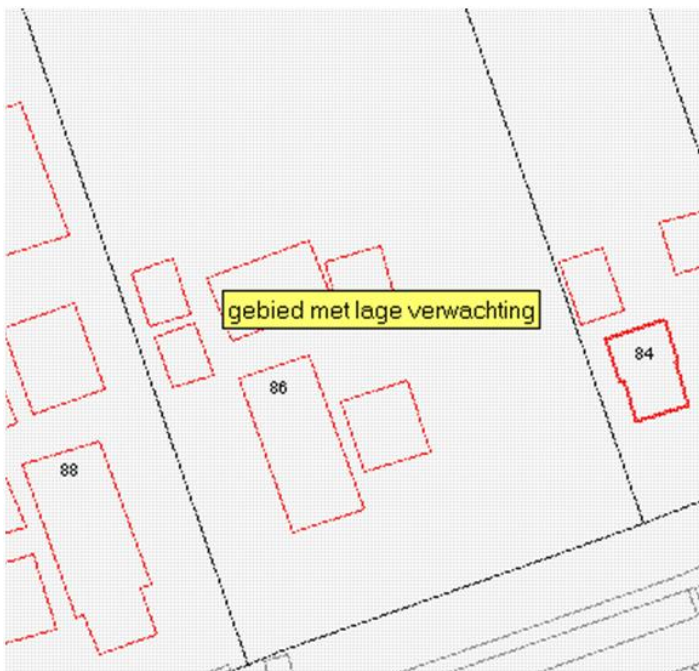


bron: Giskit viewer 2005 gem. Dalfsen

3.2.1.3 Westeinde 86

Het Westeinde 86 ligt volgens de Archeologische monumentenkaart van de gemeente Dalfsen is een gebied met een lage verwachting. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Kaart: Archeologische monumentenkaart



3.2.2 Bodem

Alle deelnemende percelen hebben al een woonbestemming waardoor geen onderzoek naar de bodem nodig is. Omdat de nieuwe compensatiewoning aan de Middeldijk 21 wordt echter buiten de woonbestemming geplaatst, daarom is er op 23 januari 2014 voor deze woning een bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage).

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat zowel in de bovengrond, als in de ondergrond, als in het grondwater geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden (grond) en streefwaarden (grondwater) uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. Een uitzondering hierop vormt barium dat in een licht verhoogde concentratie is aangetoond. Waarschijnlijk heeft dit een natuurlijke oorsprong.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen gebruik. Als het gronddepot wordt verwijderd/afgezet, wordt geadviseerd deze indicatief te onderzoeken op voorkomen van verontreinigingen.

3.2.3 Duurzaamheid

De gemeente Dalfsen zet in op een "duurzaam Dalfsen", met als doelstelling een CO₂-neutrale gemeente in 2025.

Duurzaamheid betekent letterlijk: geschikt om lang te bestaan.

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

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

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

Voor ruimtelijke maatregelen in de vorm van bestemmingsplannen, projectbesluiten en vrijstellingen zijn in beginsel alle drie verschijningsvormen van duurzaamheid relevant. De uiteindelijke keuze is een ruimtelijke afweging die op basis van bestuurlijke afwegingen wordt bepaald.

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

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

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

Met de toepassing van het VAB-beleid en de Rood voor Rood regeling wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied. Landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en deels hergebruikt door nieuwbouw. Ook wordt er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd.

3.2.4 Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden moet er bij ruimtelijke ingrepen een afweging worden gemaakt volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet.

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

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

Door Eco Reest is onderzoek gedaan op de locatie Middeldijk 21. Het advies is uitgebracht op 21 januari 2014.

Ten westen van de Middeldijk 21 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 Middeldijk 21 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.

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.

Naar aanleiding van deze voortoets Flora- en faunawet en toets aan de natuurbeschermingswetgeving concludeert het bureau dat de Middeldijk 21 deel uitmaakt van het leefgebied van algemene soorten. Er komen algemene plantensoorten voor en potentiële leefgebieden voor algemene vogel,- amfibie- en landgebonden zoogdiersoorten.

Gezien de aard van de locatie 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. EcoReest concludeert tot slot dat aanvullende maatregelen in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk zijn.

3.2.5 Externe veiligheid

3.2.5.1 Beoogde ontwikkeling

Via deze herziening wordt toepassing gegeven aan het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing. Hierdoor is het mogelijk om het bestaande achterhuis te verbouwen tot twee wooneenheden.

Voor deze ontwikkeling is met het rekenprogramma LPG rekentool een **berekening** gemaakt waarmee getoetst kan worden aan de externe veiligheidsnormen. De berekening staat in de bijlage **Berekening LPG-rekentool**.

3.2.5.2 Inrichtingen

Het plangebied ligt op een afstand van ruim 80-90 meter van het vulpunt en ligt daarmee binnen het invloedgebied van tankstation Westdal aan het Westeinde 92. Daarom is er een berekening gemaakt met de LPG-rekentool.

Uit de berekening van de LPG rekentool blijkt dat de oude en nieuwe situatie in de FN-curve beneden de oriëntatiewaarde blijft. De toename is wel meer dan 10%.

Verantwoording Groeprisico

Voor de verantwoording van het groeprisico komen de volgende onderwerpen aanbod: bestrijdbaarheid, bereikbaarheid, zelfredzaamheid en personendichtheid.

Bestrijdbaarheid

Als er een incident met LPG plaatsvindt zal de brandweer proberen om een grote explosie (BLEVE2) te voorkomen. Bij een BLEVE komt de totale inhoud van de tankwagen/opslagtank in één keer vrij. Hierdoor ontstaat bij ontsteking van de gaswolk een vuurbal met een straal van ongeveer 90 meter. Om die explosie te voorkomen is het belangrijk dat de brandweer op tijd wordt gewaarschuwd, dat ze er snel zijn en beschikken over voldoende bluswater om de tankwagen te koelen. Om in geval van een dreigende BLEVE een LPG-tankwagen effectief te kunnen koelen, is een hoeveelheid bluswater van minimaal 2000 liter per minuut (120 m³/uur) noodzakelijke. In de omgeving van het tankstation liggen diverse brandkranen. De capaciteit daarvan is alleen niet voldoende om te voorzien in een capaciteit van 120 m³/uur. De brandweer zal daarom uit de sloot (ter hoogte van de Buldersweg op ongeveer 200 meter afstand van het tankstation) extra water halen. Naar verwachting zal de brandweer tussen de 8 en 10 minuten na melding ter plaatse zijn. Omdat het uitrollen van slangen en gereed maken van de waterwinning tijd kost, is het de vraag of de brandweer een BLEVE kan voorkomen. In basis gaat de brandweer ervan uit dat zij een BLEVE niet kan voorkomen. Zij zal zich richten op het ontruimen van de omgeving en de effecten van na de explosie. In een straal van 230 meter rond de ontploffing zijn secundaire branden mogelijk. Om verdere uitbreiding van die branden te voorkomen heeft de brandweer ook bluswater nodig.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van zowel het plangebied als het LPG-tankstation is goed. De bereikbaarheid levert dan ook geen problemen op.

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in staat zijn om zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. De zelfredzaamheid bestaat bij het gekozen scenario uit het zo snel mogelijk ontvluchten van het gevarengedebied. Dit is relevant in het gebied tot 400 meter vanaf de opstelplaats van de LPG-tankwagen. De tijd voor ontvluchting is sterk afhankelijk van een tijdige alarmering. De indirecte omgeving (afstand van 90 - 400 meter) rond tankstation is dunbevolkt. Dit is het gebied waar de gewonden te verwachten zijn (dichterbij overlijden de aanwezigen door de drukgolf en de hittestraling). De samenstelling van de bevolking is wisselend. Over het algemeen zijn burgers zelfredzaam mits zij tijdig en goed worden gewaarschuwd. Er zijn geen sirenes in de directe omgeving van het tankstation. Bij het afgaan van de sirene (Waarschuwingssysteem- en Alarmeringssysteem; afgekort WAS) is het de bedoeling dat mensen naar binnen gaan en hun deuren en ramen sluiten. Het ontvluchten van het gebied zal hierdoor worden bemoeilijkt omdat bij het afgaan van de sirenes mensen normaliter naar binnen gaan en ramen en deuren sluiten, terwijl men bij een dreigende BLEVE juist het gebied zo snel mogelijk moet ontvluchten. Het plaatsen van een (extra) sirene heeft daarom geen zin. Wel kan er (extra) aandacht besteed worden aan risicocommunicatie met de omwonenden. Een deel van dit probleem kan opgelost worden door het nieuwe alarmeringssysteem NL-Alert.

Personendichtheid

In de huidige situatie zijn er circa 33 personen overdag en 31 personen in de nacht binnen 150 meter van het vulpunt aanwezig. In de nieuwe situatie (na realisatie van dit plan) zijn er overdag

circa 35 en nachts 36 personen.

Op 150 meter van de ingeterpte tank verblijven er overdag 33 personen en in de nacht 31 personen. In de nieuwe situatie worden dit respectievelijk 35 en 36 personen.

Risicocommunicatie

Door de risico die de bewoners lopen door de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de LPG- tankstation, is risicocommunicatie belangrijk. De nieuwe bewoners worden daarover geïnformeerd. Naast het informeren over het risico bieden we hen ook handelingsperspectieven aan hoe te handelen in geval van dreigend gevaar (BLEVE).

Conclusie verantwoording groepsrisico

Het gemeentebestuur is zich er van bewust dat er een beperkte toename is van het groepsrisico. De kans op een incident is wel zeer klein. Doordat de functiewijziging binnen bestaande bebouwing plaatsvindt en nu het pand al dubbel bewoond mag worden door inwoning, is de toename van het groepsrisico gering. Het gemeentebestuur is daarom van mening dat het groepsrisico aanvaardbaar is.

3.2.5.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Weg

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

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

- N340 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Ommen;
- N35 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Raalte;
 1. 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.

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

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

Het plangebied ligt op circa 4 kilometer van de dichtsbijzijnde route gevaarlijke stoffen over de weg (N340). Deze transportroute heeft daarom geen invloed op deze planontwikkeling.

Spoor

Volgens de "Marktverwachting vervoer gevaarlijke 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) en Regeling

basisnet zal allen voor het baanvak Zwolle-Meppel een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter gaan gelden.

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

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

3.2.5.4 Buisleidingen

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

Plaatsgebonden risico (PR):

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

Groepsrisico (GR)

De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/M² contour) van de leidingen in de gemeente ligt tussen de 45 en 580 meter, afhankelijk van de leiding.

De afstand tussen het plangebied en de dichtsbijzijnde leiding is 1,7 kilometer. Dit betekent dat het plangebied buiten het invloedsgebied van een aardgasstransportleiding ligt. vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen staat de planontwikkeling niet in de weg.

3.2.6 Geluid

De woonboerderij met deel aan het Westeinde 86 is een bestaand gebouw waarvan de schil al volledig voor wonen benut mag worden. Akoestisch onderzoek voor het splitsen in wooneenheden is daarom niet nodig.

De nieuwe woning aan de Middeldijk 21 is een nieuwe situatie. Daarom moet bekeken worden of voldaan kan worden aan de Wet geluidhinder. Het geluidsniveau dat is toegestaan op een woning in het buitengebied is 48 dB. Volgens het Milieumodel geluidhinder en luchtverontreiniging van de gemeente Dalfsen wordt daaraan ruimschoots voldaan.



3.2.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

Vooralsnog geldt dat:

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

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

Bijzondere aandacht verdient verder het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daartoe

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

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. Voor dit plan heeft het Besluit gevoelige bestemmingen geen nadelige gevolgen.

3.2.8 Politiekeurmerk

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

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

Aan elke categorie is een eisenpakket en een certificaat verbonden.

Wat is het Politiekeurmerk Veilig Wonen bestaande bouw?

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

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

Integraal veiligheidsinstrument

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

Verskil nieuwbouw - bestaande bouw

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen® kent twee eisenpakketten: één voor de nieuwbouw en één voor bestaande wijken. Voor deze twee aandachtsgebieden is gekozen omdat in nieuwbouwgebieden alles nog mogelijk is. De wijk bestaat alleen op papier en ingrepen in woning of omgeving zijn eenvoudig te realiseren. Bij bestaande bouw is deze aanpak lastig. De inrichting van deze wijken is langer geleden bepaald: de wijk staat al jaren. Ingrepen zijn kostbaar. Daarnaast is de zeggenschap over de verantwoordelijkheid voor woning, complex, beheer en omgeving, versnipperd. Een bewoner heeft bijvoorbeeld wel iets te zeggen over zijn

huis, maar lang niet altijd over zijn omgeving. Daar gaat de gemeente meestal over. Daarom is het werk in de bestaande bouw verdeeld over drie certificaten. Dit in tegenstelling tot in de nieuwbouw.

Certificaat Veilige Woning

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

3.2.9 Verkeerssituatie

De ontsluiting van de deelnemende percelen wordt niet gewijzigd. Er is voldoende parkeergelegenheid voor de twee woonheden aan het Westeinde 86 en ook voor de compensatiewoning aan de Middeldijk 21. 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) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water'. Hiervoor is een procesinstrument, de zogenaamde Watertoets ontwikkeld, waarbij waterschap en initiatiefnemer onderlinge afstemming zoeken. Via de digitale watertoets is per locatie het aspect water getoetst.

3.2.10.2 Relevant beleid

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

3.2.10.3 Invloed op de waterhuishouding

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

3.2.10.4 Middeldijk 21

Voor Middeldijk 21 komt uit de digitale watertoets, zie bijlage 5 Watertoets Middeldijk 21.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied (7 km) 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. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Veiligheid	Nee	Niet binnen een dijkkring gelegen
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning aansluiten op een voorziening; (IBA of aansluiting op het rioolstelsel).
Wateroverlast (oppermaktewater)	Ja	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	Nee	De locatie heeft grondwatertrap III*
Grondwaterkwaliteit	n.v.t.	-
Volksgezondheid	Nee	Geen risico's voor de volksgezondheid
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden
Natte natuur	Nee	Plangebied maakt geen deel uit van een ecologisch hoofdstructuur of verbindingzone
Inrichting/beheer en onderhoud	Ja	Net buiten het plangebied zijn watergangen aanwezig die beschermd worden door de Keur van het waterschap Groot Salland. De keurzone ligt net buiten het plangebied. In dit deel van het plangebied verandert de huidige situatie niet.
Recreatie	N.v.t. -	-
Cultuurhistorie	N.v.t.	

3.2.10.5 Westeinde 86

Voor Westeinde 86 komt uit de digitale watertoets, zie bijlage Watertoets Westeinde 86.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied (6 km) of een stedelijk watercorridor. Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Veiligheid	nee	Binnendijks gebied, dijkkring 9
Riolering en afvalwaterketen		Woningen aansluiten op een voorziening; (IBA of aansluiting op het rioolstelsel).
Wateroverlast (oppermaktewater)		Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	nee	De locatie heeft grondwatertrap IV
Grondwaterkwaliteit	n.v.t.	-
Volksgezondheid	Nee	een 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	Nee	Net buiten het plangebied, maar met de keurzone erbinen is watergang (DV.10.92) aanwezig die beschermd wordt door de Keur van het waterschap Groot Salland. In dit deel van het plangebied verandert de huidige situatie niet.
Recreatie	n.v.t.	-
Cultuurhistorie	n.v.t.	-

3.2.10.6 *Knuvendijk 3 Lemelerveld*

Voor Knuvendijk 3 komt uit de digitale watertoets, zie bijlage Watertoets Knuvendijk 3.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied (10 km) 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.

Op deze locatie wordt alleen een gebouw gesloopt en is in de regels verwerkt dat deze oppervlakte niet teruggebouwd mag worden. Vanuit de waterhuishouding is dit gunstig, omdat daarmee de oppervlakte dat verhard is, kleiner wordt.

3.2.10.7 *Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater*

Bij het afvoeren van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromen hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie.

Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

3.2.10.8 *Watertoetsproces*

Het Waterschap Groot Salland is geïnformeerd over het plan.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebied voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. Het gaat om de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten.

4.2 Beschrijving gewenste situatie

4.2.1 Middeldijk 21

Het perceel Middeldijk 21 heeft de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch". De bestemming "Wonen" wordt ongeveer 16 meter doorgetrokken naar het zuiden om daar de compensatiewoning te kunnen realiseren. Aan de digitale verbeelding wordt een bouwvlak toegevoegd waarbinnen de woning moet komen te staan.

In de regels wordt vastgelegd dat de gesloopte bebouwing niet opnieuw opgericht mag worden. Om de zichtlijnen te beschermen is de aanduiding erf zonder bebouwing toegevoegd.

4.2.2 Westeinde 86

Het Westeinde 86 ligt ten zuid-oosten van Nieuwleusen. Op dit moment zijn de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen" van toepassing. Het perceel heeft de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch" met de aanduidingen "landschapselement", "bomenteelt" en "vrijwaringszone - molenbiotoop".

Omdat de nieuw te bouwen schuur iets buiten de woonbestemming is gepland wordt de woonbestemming qua vorm iets aangepast. Het oppervlak van de woonbestemming blijft gelijk.

Om mogelijk te kunnen maken dat de karakteristieke boerderij met deel kan worden verbouwd tot drie wooneenheden (twee extra) wordt op de digitale verbeelding het maximale aantal wooneenheden opgenomen. De bouwregels verwijzen hiernaar.

Om te voorkomen dat de karakteristieke worden aangetast wordt het karakteristieke gebouw aangeduid als "karakteristiek".

In de regels wordt vastgelegd dat de gesloopte bebouwing niet opnieuw opgericht mag worden. Om de zichtlijnen te beschermen is de aanduiding erf zonder bebouwing toegevoegd.

4.2.3 Knuvendijk 3

Het perceel heeft de bestemmingen "Wonen", "Waarde - Archeologie 6" en "Agrarisch" en de aanduidingen "reconstructiewetzone - verweingsgebied" en "landschapselement". De digitale verbeelding blijft voor dit perceel ongewijzigd. Wel wordt in de regels vastgelegd dat de gesloopte bebouwing niet opnieuw opgericht mag worden.

4.2.4 Welstandscriteria

De toetsingscriteria in deze paragraaf werken aanvullend op welstandscriteria uit de welstandsnota. Als de welstandsnota hetzelfde regelt als de criteria die in deze paragraaf zijn geformuleerd, zijn de criteria uit deze paragraaf leidend.

Middeldijk 21

- De nieuw te bouwen woning moet aansluiten op de bestaande bebouwing op het perceel, in een moderne vormgeving die aansluit op de uitbouw van de boerderij.
- De nieuwe bijgebouwen hebben een ingetogen verschijning, qua materialisatie ondergeschikt aan de woningen met materialen die mooi verouderen. (hout, steen, zink etc.).

Westeinde 86

- Bebouwing met kwaliteit (donkere, neutrale kleuren) met materialen die mooi verouderen. (hout, steen, zink etc.).

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

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

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

Bestemmingen

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. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan tenzij op de digitale verbeelding anders is aangegeven.

De omliggende gronden behouden de bestemming "Agrarisch". Deze gronden mogen agrarisch gebruikt worden. Er is geen bouwperceel aanwezig.

De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 6" beschermd de archeologische (verwachtings-)waarden op het perceel Knuvendijk 3 in Lemelerveld.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat de percelen worden ingericht en de bebouwing wordt opgericht en in standgehouden in overeenstemming met de inrichtingsplannen (Bijlagen regels). Ook is er in een vergunningstelsel werken opgenomen in de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch" om de landschappelijke waarden te beschermen.

Aanduidingen

Op de gronden waar geen vergunningvrije bouwwerken wenselijk zijn is de aanduiding "erf zonder bebouwing" toegekend.

Ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' is het gebruik van de gronden voor opgaande vormen van hout-, boom- en fruitteelt toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement' geldt dat hier karakteristieke en waardevolle bestanddelen van het betreffende landschap voorkomen, zoals houtwallen, houtsingels, bosjes en microreliëf.

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' geldt dat verschuiving, dan wel uitbreiding van de intensieve veehouderij voor bestaande bedrijven mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

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 waardoor eventuele 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 het Bro hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Hoofdstuk 7 **Inspraak en overleg**

Op 25 juni 2014 is kenbaar gemaakt dat volgens artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het bestemmingsplan wordt voorbereid. Het bestemmingsplan heeft niet als voorontwerp ter inzage gelegen.

7.1 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is een concept van het ontwerpbestemmingsplan "5e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Middeldijk 21 - Westeinde 86" aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden. De reacties zijn hieronder kort samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

7.1.1 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.

7.1.2 Waterschap Groot Salland

Per brief ingekomen op 18 juli 2014 (kenmerk IN14/21426, zaaknummer Z17021) heeft het waterschap Groot Salland gereageerd op het plan. Het plan geeft het waterschap geen aanleiding tot het maken van een opmerking.

7.1.3 Veiligheidsregio IJsselland

De Veiligheidsregio IJsselland heeft per brief van 1 augustus 2014 (kenmerk IN14/21870, zaaknummer Z18753) geadviseerd over het plan. In het advies staat dat de eerdere adviezen over het gemeentelijk EV beleid, de verantwoording van het groepsrisico en de risicocommunicatie voldoende over genomen zijn in het bestemmingsplan. De gebiedsinrichting heeft u niet aangepast omdat het gaat om een karakteristiek deel dat u wilt behouden.

Nu adviseert de Veiligheidsregio om de regels zodanig aan te passen dat het niet is toegestaan om aan het Westeinde 86 een Bed & breakfast als nevenfunctie van de woonfunctie te realiseren. Op deze manier wordt voorkomen dat er extra mensen aanwezig kunnen zijn in het invloedsgebied van het LPG tankstation die ook niet bekend zijn met de omgeving en de bijbehorende risico's.

Reactie gemeente:

De regels zijn zo aangepast dat het niet meer is toegestaan om binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation een Bed & breakfast te realiseren.

7.1.4 Vitens

Per email ingekomen op 21 juli 2014 (kenmerk IN14/Email 18262) heeft Vitens aangegeven geen commentaar te hebben op de plannen.

Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 16 oktober 2014 tot en met 26 november 2014. Er is 1 zienswijze binnengekomen. De overheidsinstanties hebben aangegeven geen zienswijze in te dienen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. De resultaten van de procedure zijn verwerkt in de Nota van zienswijzen, inspraak en kennisgeving. Deze is als bijlage bij de toelichting van dit plan gevoegd: Nota van Zienswijzen.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Advies Overzicht



INGEKOMEN		
21 JAN. 2014		
Zaak 3723	Stuk 1736	Over (N)
Afdeling	O&G	

Gemeente Dalfsen
t.a.v. mevrouw M. Stel
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Zwolle, 20 januari 2014
Kenmerk: 014 1982DS

Betreft: Middeldijk 21 en Westeinde 86, gemeente Dalfsen
Inlichtingen bij: mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank van Herel of mevrouw ir. A. Coops

Geachte mevrouw Stel,

Hierbij geven wij u, volgens afspraak, een informele reactie op de plannen die zijn opgesteld voor Westeinde 86 en Middeldijk 21.

Westeinde 86:

- De inrichting met kruisvorm van het voorerf is niet passend bij de eenvoud van de erven in Westeinde, zie beschrijving schets karakteristiek.
- Waarom staat de schuur met de achterzijde niet tegen de singel aan? Door plaatsing tegen de schuur blijven zichtlijnen zo veel mogelijk behouden.
- Worden de elzensingels ook versterkt? Landschappelijk zijn deze belangrijk in de structuur van de verkaveling. Wij stellen als randvoorwaarde dit op te nemen in het plan. Een losse sierboom in het weiland is niet passend. Een eenvoudig houten of ijzeren weidehek is wel passend. Hoe wordt de weide beheerd (maaïen of beweiden?)
- Kan het parkeren van bezoekers op het zij-erf plaatsvinden tegen de singel (langsparkeren)? Of op het achtererf in de nabijheid van de schuur. Zo wordt het voorerf visueel ontlast. Gaat om hooguit drie plekken.
- Een gezamenlijke moestuin in combinatie met fruit zou veel bijdragen aan het streekeigen nutkarakter van het erf.
- Hagen bij toepassing afwisselen in soorten: meidoorn, beuk, liguster en hulst.

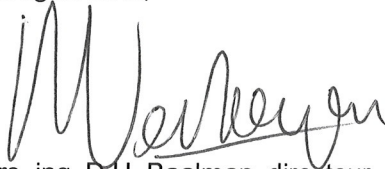
Middeldijk 21:

- Er komen te veel hagen op het erf. Ook langs de schuur. Hagen hebben van oorsprong een functie op een erf en zijn niet decoratief. Transparantie op een erf is passend, zo houdt het erf een relatie met het landschap. Dat is nu juist uniek: een afwisseling van open en besloten, 'weide' en gras tot aan de gevel. De bebouwing is één met het landschap. Ook afwisselen in hagen, zie opmerking eerder (meidoorn, beuk en liguster).
- De lindes in een rij in een haag van beuk zijn niet passend! Enkele losse eiken zijn meer passend, of een walnoot.

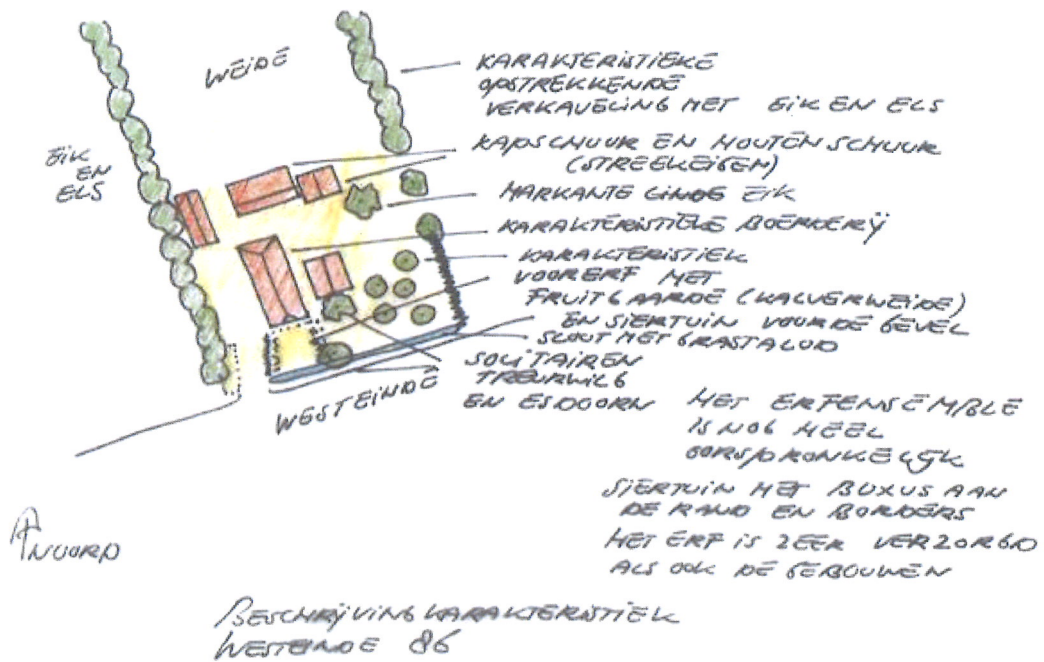
- Enkele losse berken zijn wel passend bij de voormalige heide. Wordt de singel ook behouden/aangevuld?

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,



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



Bijlage 2 Bodemonderzoek Middeldijk 21

**Verkennd Bodemonderzoek
ter plaatse van:**

**Middeldijk 21
te Dalfsen**

Projectnummer: 131362

Opdrachtgever: dhr. G.J. van der Veen
Westeinde 76
7711 CM NIEUWLEUSEN

Datum onderzoek: December/Januari 2014
Datum rapport: 23 januari 2014

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

Rapport	Paraaf	Gecontroleerd door	Paraaf	Datum	Status
dhr. J.G.M. ten Broeke		R.J.J. Jonker		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

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 21 te Dalfsen, in opdracht van de heer G.J. van der Veen.

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

1	INLEIDING	5
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
2	VOORONDERZOEK (NEN 5725:2009)	7
2.1	Basisinformatie	7
2.1.1	Basisinformatie.....	7
2.1.2	Mate van verdachtheid en type onderzoek	7
2.2	Vooronderzoek	7
2.2.1	Samenvatting vooronderzoek	8
2.2.2	Volledigheid en betrouwbaarheid vooronderzoek.....	8
2.2.3	Afwijkingen vooronderzoek.....	8
2.3	Onderzoekshypothese.....	8
3	VELDWERKZAAMHEDEN	9
3.1	Werkzaamheden	9
3.1.1	Uitvoering werkzaamheden	9
3.1.2	Uitvoering werkzaamheden grondwater	9
3.1.3	Afwijkingen werkzaamheden.....	10
3.1.4	Afwijkingen strategie(ën)	10
3.2	Bodemopbouw.....	10
3.3	Zintuiglijke waarnemingen	10
4	ANALYSERESULTATEN EN BESPREKING	11
4.1	Analysemonsters	11
4.1.1	Afwijkingen analysemonsters	11
4.2	Toetsing analyseresultaten	12
4.3	Milieuhygiënische kwaliteit grond	13
4.4	Milieuhygiënische kwaliteit grondwater	14
5	SAMENVATTING EN CONCLUSIES	15
5.1	Samenvatting	15
5.2	Conclusies en aanbevelingen	16

BIJLAGEN

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

1 INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

In opdracht van de heer Van der Veen is door Eco Reest BV een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een locatie aan de Middeldijk 21 te Dalfsen.

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

1.2 AANLEIDING EN DOELSTELLING

Aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen herinrichting/bouw ter plaatse van het onderzoeksterrein 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 om te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik 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 (huidig I en M).

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

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

Tabel 1.3.2.1. Erkende veldwerkers

Aspect onderzoek	Toegepaste protocol	Erkend veldmedewerker
Uitvoering monsterneming grond	VKB protocol 2001	Dhr. M.K.V. van der Veen en M. Polling
Uitvoering monsterneming grondwater	VKB 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 (huidig I en M)

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

2 VOORONDERZOEK (NEN 5725:2009)

2.1 BASISINFORMATIE

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

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

Op grond van voorinformatie van de gemeente Dalfsen, dhr. R. Pap, blijkt dat voor de 'rood voor rood' regeling het bodemonderzoek kan worden gericht op de bouwlocatie, achter op het erf (gras met tegelverhardingen). Het gehele erf hoeft in het kader van deze regeling niet onderzocht te worden.

2.1.1 Basisinformatie

Tabel 2.1 Basisinformatie

Adres	Middeldijk 21
Plaats	Dalfsen
Oppervlakte	1400 m ²
onderzoekslocatie	Ca.625 m ²
Kadastrale aanduiding	Gemeente Dalfsen, sectie W, nr(s). 640
Toekomstig gebruik	wonen met tuin
Huidig gebruik	boerenerf
Voormalig gebruik	boerenerf
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 beperkt 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 21 te Dalfsen en de aangrenzende percelen tot 25 meter.

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

2.2.1 Samenvatting vooronderzoek

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

Voormalig bodemgebruik

Bij de gemeente Dalfsen zijn gegevens bekend aangaande bouwvergunningen ter plaatse van onderhavig onderzoeksterrein. Hiervan is een overzicht opgenomen in bijlage 2. Uit deze inventarisatie komt naar voren dat er geen voor bodemverontreiniging verdachte locaties of handelingen zijn geweest. Het achterdeel van het erf, de onderzoekslocatie, heeft hoofdzakelijk braak gelegen en is gebruikt voor opslag.

Huidig bodemgebruik (locatie inspectie)

Tijdens de terreininspectie is het maaiveld onderworpen aan een visuele inspectie met betrekking tot asbest verdacht materiaal. Dergelijk materiaal is op de onderzoekslocatie visueel niet waargenomen.

Op de locatie is een gronddepot en een klein puindepot aanwezig (zie fotobijlage 1.3). Het puin is afkomstig van de recentelijk gesloopte woning (buiten de onderzoekslocatie). De kwaliteit van de grond in het gronddepot is niet bekend. Het onderzoeken van de kwaliteit van deze grond valt buiten het doel van dit onderzoek.

2.2.2 Volledigheid en betrouwbaarheid vooronderzoek

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

2.2.3 Afwijkingen vooronderzoek

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

2.3 ONDERZOEKSHYPOTHESE

Uit het vooronderzoek volgt de hypothese voor het verkennend bodemonderzoek.

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

NEN 5740:2009 Strategie ONV

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 het 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 4 boringen tot circa 0,5 m-mv (nrs. 3 t/m 6) en 2 boringen tot 2 m-mv (nr.1 en 2).

Boring 1, ter plaatse van het midden van het terrein, is vervolgens doorgezet tot ca. 2,5 m-mv en afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek (filterstelling 1,5-2,5 m-mv, grondwaterstand ca. 1,0 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:

- De waterstand was ca. 1,5 m –mv;
- 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 6,88 (pH)	Zuurgraad 6,89 (pH)	NVT
Geleidingsvermogen 622 ($\mu\text{S}/\text{cm}$)	Geleidingsvermogen 615 ($\mu\text{S}/\text{cm}$)	Voldoet
Zuurstofgehalte 0,62 (%)	Zuurstofgehalte 0,62 (%)	Voldoet
NVT	Troebelheid (ntu)	troebel

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

3.1.3 Afwijkingen werkzaamheden

Bij de boorwerkzaamheden is de grondwaterstand waargenomen op ca. 1,0 m –mv bij de waterbemonstering op ca. 1,5 m –mv. Dit verschil in grondwaterhoogte heeft waarschijnlijk geen invloed op de onderzoeksresultaten.

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

3.1.4 Afwijkingen strategie(en)

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

3.2 BODEMOPBOUW

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

Tabel 3.2.1. Bodemopbouw

Diepte (m-mv)		Omschrijving
0	- 1,0	Humeus matig fijn zand
1,0	- 2,5	Matig fijn zand
	-2,5	Diepst verkende bodemlaag

Het grondwaterniveau is tijdens het veldwerk vastgesteld op een diepte van 1,0 a 1,5 m –mv.

3.3 ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN

Het terrein en het opgeboorde materiaal zijn in het veld zintuiglijk beoordeeld op bijzonderheden. Hierbij 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 en 6	0,00 – 0,50	bovengrond	Standaardpakket bodem*
Mp. 1 en 2	1,00 – 2,00	ondergrond	Standaardpakket bodem*
Grondwatermonster	Filterstelling (m-mv)	Motivatie	Analyse
Pb. 1	1.5 – 2,5	-	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 MILIEUHYGIENISCHE KWALITEIT GROND

Tabel 4.3 Analyseresultaten grond en toetsing

Analyse	Eenheid	1 (100-150)	1 (150-200)	GSSD	1 (0-50)	2 (0-50)	GSSD
		2 (100-150)	2 (150-200)		3 (0-50)	4 (0-50)	
Diepte (m-mv)							
Bodemtype correctie							
Organische stof		0.700			2.40		
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		4.30			5		
Voorbehandeling							
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd			Uitgevoerd		
Bodemkundige analyses							
Droge stof	% (m/m)	80.7			85.3		
Organische stof	% (m/m) ds	<0.7		0.4900	2.4		2.400
Gloeirest	% (m/m) ds	99.6			97.3		
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	4.3		4.300	5.0		5
Metalen							
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20		42.14	21		59.18
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20		0.2328	<0.20		0.2264 -
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0		5.899	<3.0		5.559 -
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5.0		6.709	8.3		15.37 -
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050		0.04848	<0.050		0.04781 -
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5		1.050	<1.5		1.050 -
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0		6.853	<4.0		6.533 -
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10		10.57	14		20.73 -
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20		29.74	46		93.88 -
Minerale olie							
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0			3.1		
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			5.4		
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0			<6.0		
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35		122.5	<35		102.1 -
Polychloorbifenylen, PCB							
PCB 28	mg/kg ds	<0.0010		0.003500	<0.0010		0.002917
PCB 52	mg/kg ds	<0.0010		0.003500	<0.0010		0.002917
PCB 101	mg/kg ds	<0.0010		0.003500	<0.0010		0.002917
PCB 118	mg/kg ds	<0.0010		0.003500	<0.0010		0.002917
PCB 138	mg/kg ds	<0.0010		0.003500	<0.0010		0.002917
PCB 153	mg/kg ds	<0.0010		0.003500	<0.0010		0.002917
PCB 180	mg/kg ds	<0.0010		0.003500	<0.0010		0.002917
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049		0.02450	0.0049		0.02042 -
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK							
Naftaleen	mg/kg ds	<0.050		0.03500	<0.050		0.03500
Fenantheen	mg/kg ds	<0.050		0.03500	0.078		0.07800
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	0.069		0.06900
Chryseen	mg/kg ds	<0.050		0.03500	0.10		0.1000
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050		0.03500	<0.050		0.03500
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050		0.03500	0.064		0.06400
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050		0.03500	0.064		0.06400
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050		0.03500	0.072		0.07200
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.35		0.3500	0.69		0.6820 -

Uit tabel 4.3 blijkt dat er in geen van de grondmonsters een overschrijding van de achtergrondwaarde/detectiegrens is aangetoond..

4.4 MILIEUHYGIENISCHE KWALITEIT GRONDWATER

Tabel 4.4 Analyseresultaten grondwater en toetsing

Analyse	Eenheid	1	GSSD	
Diepte (m-mv)				
Metalen				
Barium (Ba)	µg/L	93	93	*
Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20	0.1400	-
Kobalt (Co)	µg/L	<2.0	1.400	-
Koper (Cu)	µg/L	<2.0	1.400	-
Kwik (Hg)	µg/L	<0.050	0.03500	-
Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0	1.400	-
Nikkel (Ni)	µg/L	<3.0	2.100	-
Lood (Pb)	µg/L	<2.0	1.400	-
Zink (Zn)	µg/L	18	18	-
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen				
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	-
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen				
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	-
Minerale olie				
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<4.0		-
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 grondwatermonster de concentratie aan barium boven de streefwaarde, maar beneden de tussenwaarde, ligt.

Er zijn, volgens de standaardtoetsing, enkele minimale concentraties aan koolwaterstoffen en chloorkoolwaterstoffen aangetoond, maar deze liggen beneden de streefwaarde. De overschrijding wordt veroorzaakt door een verhoogde rapportagegrens van het laboratorium.

5 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

5.1 SAMENVATTING

In opdracht van de heer Van der Veen is door Eco Reest BV een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een locatie aan de Middeldijk 21 te Dalfsen.

Aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen bouw op het terrein in het kader van programma 'rood voor rood'.

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.

Tabel 5.1 Basisinformatie

Adres	Middeldijk 21
Plaats	Dalfsen
Oppervlakte	1400 m ²
Onderzoeksterrein	Ca. 625 m ²
Kadastrale aanduiding	Gemeente Dalfsen, sectie W, nr(s). 640
Toekomstig gebruik	Wonen met tuin
Huidig gebruik	erf
Voormalig gebruik	erf
Verrichte handelingen met grond, verhardingsmateriaal en/of afval	geen
Toepassingen van asbesthoudende materialen	geen
Bodemonderzoeken	geen

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

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

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

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

Grond:

In de grondmonsters zijn geen ten opzichte van de achtergrondwaarde/detectiegrens verhoogde gehalten aangetoond.

Grondwater:

In het grondwater is de concentratie aan barium verhoogd ten opzichte van de streefwaarde, maar niet ten opzichte van de tussenwaarde. Deze concentratie aan barium heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong.

Overige stoffen zijn niet in verhoogde concentraties aangetoond.

5.2 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

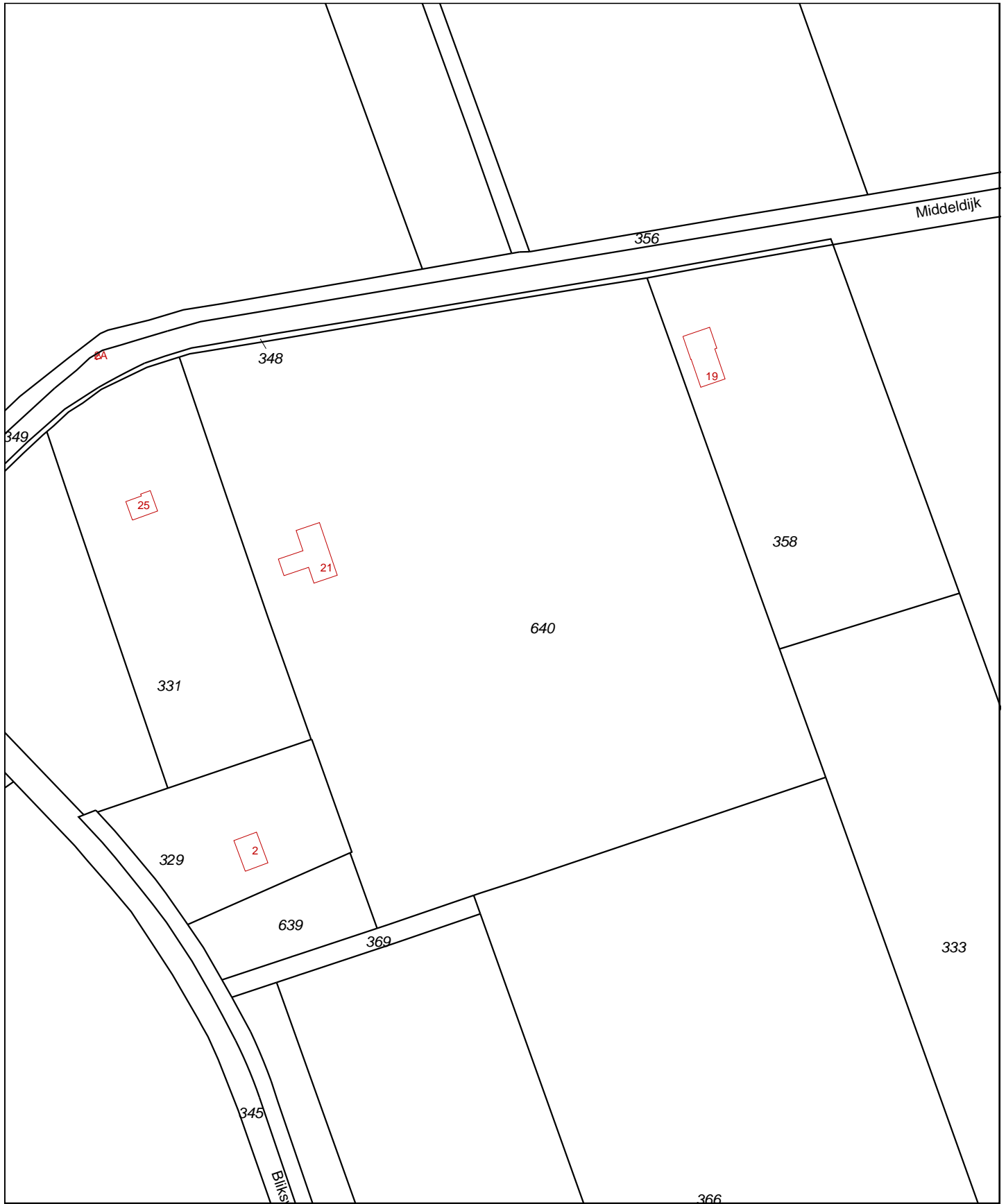
Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat zowel in de bovengrond, als in de ondergrond, als in het grondwater geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden (grond) en streefwaarden (grondwater) uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. Een uitzondering hierop vormt barium dat in een licht verhoogde concentratie is aangetoond. Waarschijnlijk heeft dit een natuurlijke oorsprong.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen gebruik.

Wanneer het gronddepot wordt verwijderd/afgezet, wordt geadviseerd deze indicatief te onderzoeken op voorkomen van verontreinigingen

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

Eco Reest BV
J.G.M. ten Broeke



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 10 oktober 2013 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente DALFSEN</p> <p>Sectie W</p> <p>Perceel 640</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	--



Deze kaart is noordgericht.

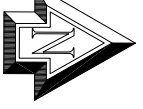
Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object DALFSEN W 640
Middeldijk 21, 7722 WK DALFSEN

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



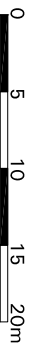
<p>bebouwd gebied</p> <p>a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas</p> <p>wegen</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met loose of slechte verharding onverharde weg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



640

331

- Legenda**
- Boring
 - ⊕ Diepe boring
 - ⊕ Peilbuis
 - Onderzoeksterrein
 - Beton
 - ⊘ Klinkers
 - ▩ Tegels



Gemeente door		Scheffing	
Gecontroleerd door		Eco Reest BV	
PD	JvdV	Onderzoeksterrein Middel dijik 21 te Dalfsen	
Formaat		Schaal	Datum
A3	1:500	06-01-'14	

File: ...2013\Dalfsen, Middel dijik 21, 131362



Foto 1 terrein met gronddepot



Foto 2 bult puin



Foto 3 terrein met bestrating en opslag



Foto 4 luchtfoto Google



VOORONDERZOEK NEN 5725 (standaard)

Bijlage 2

BRON VOORONDERZOEK	SPECIFICATIE VAN DE BRON	BRON GERAADPLEEGD	DATUM RAADPLEGEN BRON	INFORMATIE BESCHIKBAAR
Opdrachtgever	Dhr. en mevr. Van der Veen	JA	11-10-2013	JA
Eigenaar	Gelijk aan opdrachtgever	JA	11-10-2013	JA
Huurder	Gelijk aan opdrachtgever Niet van toepassing	JA NEE		JA NEE
Gemeente	Dalfsen	JA		JA
Terreininspectie		JA		JA
Topografische Dienst	-	NEE		
Waterschap	-	NEE		
Kadaster	http://www.kadaster.nl/	JA	4-11-2013	JA
Kadaster BAG viewer	http://www.kadaster.nl/bag/bagviewer/	JA	4-11-2013	JA
Google Maps	http://maps.google.nl/	JA	4-11-2013	JA
Bodeminformatie	http://www.bodemloket.nl	JA	4-11-2013	NEE
Provincie Overijssel	http://gisopenbaar.overijssel.nl/website/bodematlas/bodematlas.html	JA	4-11-2013	JA
Historie van de locatie	http://watwaswaar.nl/	JA	4-11-2013	JA
DINO loket	http://www.dinoloket.nl	NEE		NEE
Archeologische waarde	http://gisopenbaar.overijssel.nl/website/bodematlas/bodematlas.html	JA	4-11-2013	JA
KLIC	http://www.klic.nl	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. Informatie over aangrenzende locaties is, gezien de afstand tot de onderzoekslocatie, niet relevant.
Wat was waar	Op alle geraadpleegde kaarten (1910-1995) is bebouwing aanwezig op de locatie. De bebouwingsdichtheid neemt in de loop der jaren toe op het voorterrein en niet op het achterterrein (onderzoekslocatie).
Kadaster BAG	Bouwjaren: pand met woonfunctie: 1967; diverse opstallen: 1880, 1920, 1950, 1959.
Provincie (archeologische waarde)	Lage verwachting
Gemeente (archeologische waarde)	-
Gemeente (niet gesprongen explosieven)	-

Bron	Informatie
Gemeente	<p>Er is geen sprake van een voor bodemverontreiniging verdachte locatie</p> <p>Geen: verrichte 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</p> <p>Voor dossierinformatie zie tabel verderop.</p>

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

Bron			
Gemeente (dossieronderzoek)			
Dossiermap (en document kenmerk)	Datum	Type document	Informatie
Bouwen-secretarie-archief Gemeente Dalfsen t/m 2000 Archiefbloknummer 624.3 Middeldijk 21	18-05-1935	Bouwvergunning (no. 4439)	Aan J. Kragt is vergunning verleend voor het vergroten van het achterhuis. Het achterhuis bevat, zoals aangegeven op een bijbehorende tekening, een deel, koestal, en paardenstal.
	juli 1949	Bouwvergunning (no. 142)	Aan J. Stolte is vergunning verleend voor het verbouwen en verbeteren van de bestaande woning. De verbouwing omvat het maken van nieuwe buitenmuren, met schoorsteen en kelder.
	28-10-1975	Bouwvergunning (nr. 280/75)	Aan A. Hayé is vergunning verleend tot het vergroten van een berging. Zie situatieschets. De dakbedekking bestaat uit riet.
	06-10-1981	Bouwvergunning (nr. 171/81)	Aan A. Hayé is vergunning verleend tot het gedeeltelijk veranderen van een stalgedeelte tot zit-slaapkamer. Zie situatieschets.
Middeldijk 21	01-12-04	Brief aan college B&W	Mevr. Hayé doet melding van de plaatsing en ingebruikname van een klasse I IBA-systeem. Aard van het afvalwater is huishoudelijk. De lozing van het effluent blijft plaatsvinden op het oppervlaktewater. De gemeente Dalfsen heeft de melding geaccepteerd per brief van 05-01-2005.

HUDIGE 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	Bebouwing in agrarisch gebied
Kadaster	Wonen, 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	geen
	Provincie	geen
Bodemkwaliteitskaart	Gemeente	beschikbaar
Asbestkansenkaart	Gemeente	niet beschikbaar
Grondwaterbeschermingsgebied	Provincie	nee
Grondwateronttrekkingsgebied	Provincie	nee
Waterberging	Provincie	nee
Ligging oppervlaktewater	Google Maps	Meer dan 25 meter afstand
Grondwaterstroming en grondwaterstanden	DINO loket	-
Bodemopbouw	DINO loket	-
Freatisch voorkomen brak of zout water	DINO loket	-

(FINANCIEEL-) JURIDISCHE INFORMATIE

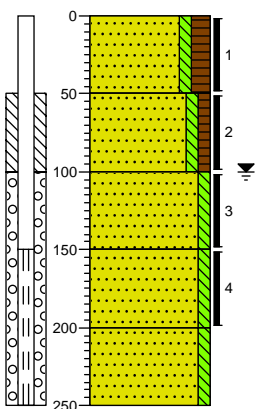
Ten aanzien van de (financieel-) juridische informatie zijn onderstaande gegevens vastgesteld, op basis van de digitaal beschikbare bronnen.

Bron	Informatie
Kadaster	
Eigendomssituatie	De heer Gerrit Jan van der Veen (1/2 eigendom) Mevrouw Hendrikje Buitenhuis (1/2 eigendom)
Rechthebbenden	Mevrouw Hendrikje Buitenhuis (aantekening recht) De heer Gerrit Jan van der Veen (aantekening recht)
Publiekrechtelijke beperkingen	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de kadastrale registratie.

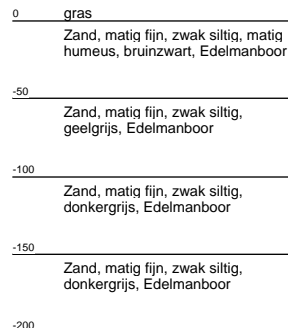
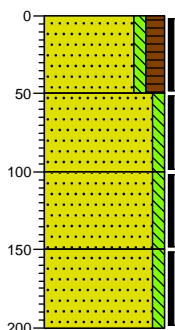
Bron	Informatie
Gemeente	
Calamiteiten	
Overtreding milieuregels	Zie: VOORMALIGE BODEMGEBRUIK
Ontstaan bodemverontreiniging	

Bron	Informatie
Provincie	
Calamiteiten	
Overtreding milieuregels	Zie: VOORMALIGE BODEMGEBRUIK
Ontstaan bodemverontreiniging	

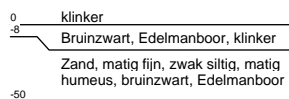
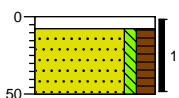
Boring: 1



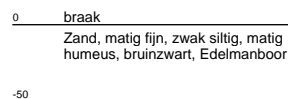
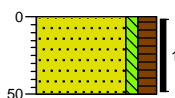
Boring: 2



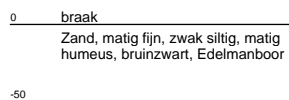
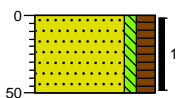
Boring: 3



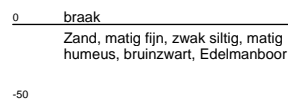
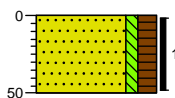
Boring: 4



Boring: 5



Boring: 6





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	2013163440/1
Uw project/verslagnummer	131362
Uw projectnaam	dalfen
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
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	131362	Certificaatnummer/Versie	2013163440/1
Uw projectnaam	dalfen	Startdatum	23-12-2013
Uw ordernummer		Rapportagedatum	31-12-2013/06:21
Datum monstername	23-12-2013	Bijlage	A, B, C
Monsternemer	mvdv	Pagina	1/2
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)		

Analyse	Eenheid	1	2
Voorbehandeling			
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses			
S Droge stof	% (m/m)	80.7	85.3
S Organische stof	% (m/m) ds	<0.7	2.4
Q Gloeirest	% (m/m) ds	99.6	97.3
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	4.3	5.0
Metalen			
S Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	21
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	8.3
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	<0.050
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	14
S Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	46
Minerale olie			
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	3.1
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	5.4
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35
Polychloorbifenylen, PCB			
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 (100-150) 1 (150-200) 2 (100-150) 2 (150-200)
2	1 (0-50) 2 (0-50) 3 (0-50) 4 (0-50) 5 (0-50) 6 (0-50)

Analytico-nr.

7920772

7920773

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	131362	Certificaatnummer/Versie	2013163440/1
Uw projectnaam	dalfen	Startdatum	23-12-2013
Uw ordernummer		Rapportagedatum	31-12-2013/06:21
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 ¹⁾	0.0049 ¹⁾
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK			
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050	0.078
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	0.069
S Chryseen	mg/kg ds	<0.050	0.10
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050	0.064
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050	0.064
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	0.072
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.35 ¹⁾	0.69

Nr. Monsteromschrijving

1	1 (100-150) 1 (150-200) 2 (100-150) 2 (150-200)
2	1 (0-50) 2 (0-50) 3 (0-50) 4 (0-50) 5 (0-50) 6 (0-50)

Analytico-nr.
7920772
7920773

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 2013163440/1

Pagina 1/1

Analytico-nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
7920772	1	4	150	200	AM01084236	1 (100-150) 1 (150-200) 2 (100-:
7920772	2	4	150	200	AM01084173	
7920772	1	3	100	150	AM01084238	
7920772	2	3	100	150	AM01084233	
7920773	1	1	0	50	AM01084241	1 (0-50) 2 (0-50) 3 (0-50) 4 (0-5
7920773	2	1	0	50	AM01084250	
7920773	3	1	0	50	AM01084234	
7920773	4	1	0	50	AM01084235	
7920773	5	1	0	50	AM01084227	
7920773	6	1	0	50	AM01084231	



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
VRT/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 2013163440/1**

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 2013163440/1

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 μ 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
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).



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

Analyscertificaat

Datum: 14-01-2014

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2014001851/1
Uw project/verslagnummer	131362
Uw projectnaam	dalfen
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	09-01-2014

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
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 131362
 Uw projectnaam dalfen
 Uw ordernummer
 Datum monstername 04-01-2014
 Monsternemer mvdv
 Monstermatrix Water; Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2014001851/1
 Startdatum 09-01-2014
 Rapportagedatum 14-01-2014/14:06
 Bijlage A, B, C
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1
Metalen		
S Barium (Ba)	µg/L	93
S Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20
S Kobalt (Co)	µg/L	<2.0
S Koper (Cu)	µg/L	<2.0
S Kwik (Hg)	µg/L	<0.050
S Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0
S Nikkel (Ni)	µg/L	<3.0
S Lood (Pb)	µg/L	<2.0
S Zink (Zn)	µg/L	18
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
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 ¹⁾
BTEX (som)	µg/L	<0.90
S Naftaleen	µg/L	<0.020
S Styreen	µg/L	<0.20
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen		
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 1-1-1

Analytico-nr.
 7928682

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 131362
 Uw projectnaam dalfen
 Uw ordernummer
 Datum monstername 04-01-2014
 Monsternemer mvdv
 Monstermatrix Water; Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2014001851/1
 Startdatum 09-01-2014
 Rapportagedatum 14-01-2014/14:06
 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 ¹⁾
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
Minerale olie		
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<4.0
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 1-1-1

Analytico-nr.
 7928682

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 2014001851/1

Analytico-nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
7928682	1	1	150	250	0691429963	1-1-1
7928682	1	2	150	250	AM08005448	



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).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2014001851/1**

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 2014001851/1

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
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 3 Quickscan Flora en Fauna

**Verkennd onderzoek
Flora- en faunawet**

ter plaatse van:

Middeldijk 21 te Dalfsen

Projectnummer: 131363

Opdrachtgever: Fam. G. van der Veen
Westeinde 76
7711 CM Nieuwleusen

Datum onderzoek: 23 december 2013
Datum rapport: 21 januari 2014

Projectleider	Paraaf	Gecontroleerd door	Paraaf	Datum	Status
J.R.W. Staal		Ing. R.J.W. Huls		21-1-2014	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

1	INLEIDING	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Aanleiding en doelstelling	4
1.3	Kwaliteitsborging	4
1.4	Opbouw rapport.....	4
2	ONDERZOEKSLOCATIE EN NABIJE OMGEVING	5
2.1	Beschrijving onderzoekslocatie en nabije omgeving	5
3	NATUURWETGEVING	8
3.1	Flora- & Faunawet.....	8
4	SOORTBESCHERMING	9
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.....	12
4.2.6	Reptielen	12
4.2.7	Vissen.....	12
4.2.8	Overige beschermde soorten.....	12
5	SAMENVATTING	13
5.1	Algemeen	13
5.2	Beschermde soorten	13
5.3	Algemene soorten	13
6	CONCLUSIE	14
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 G. van der Veen is door Eco Reest BV een verkennend onderzoek Flora- en faunawet uitgevoerd ter plaatse van de locatie Middeldijk 21 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- & Faunawet. De toets aan de Flora en faunawet is beschreven in hoofdstuk4. Besloten wordt met hoofdstuk 5; conclusies.

2 ONDERZOEKSLOCATIE EN NABIJE OMGEVING

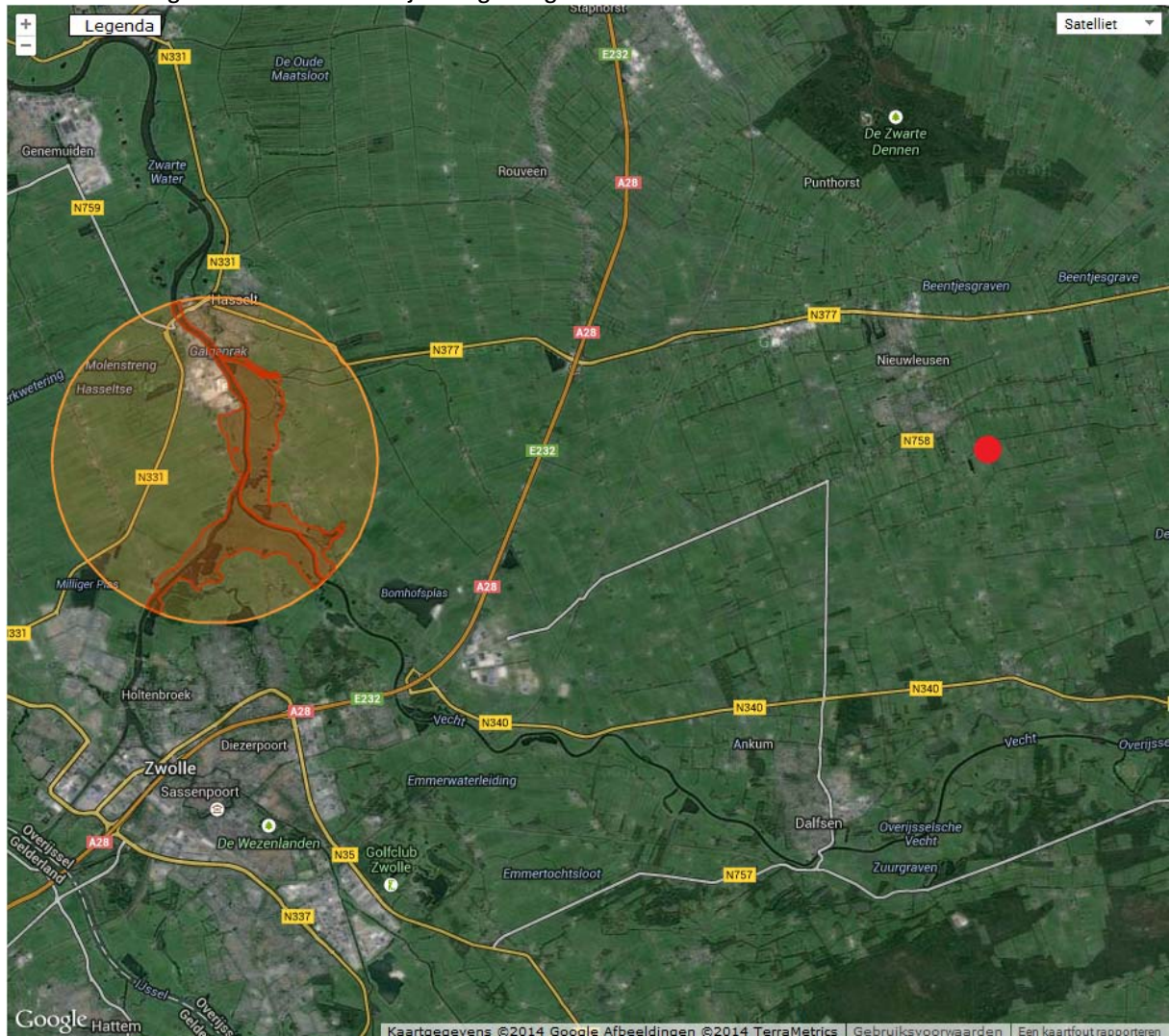
2.1 BESCHRIJVING ONDERZOEKSLOCATIE EN NABIJE OMGEVING

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Middeldijk 21 te Dalfsen.



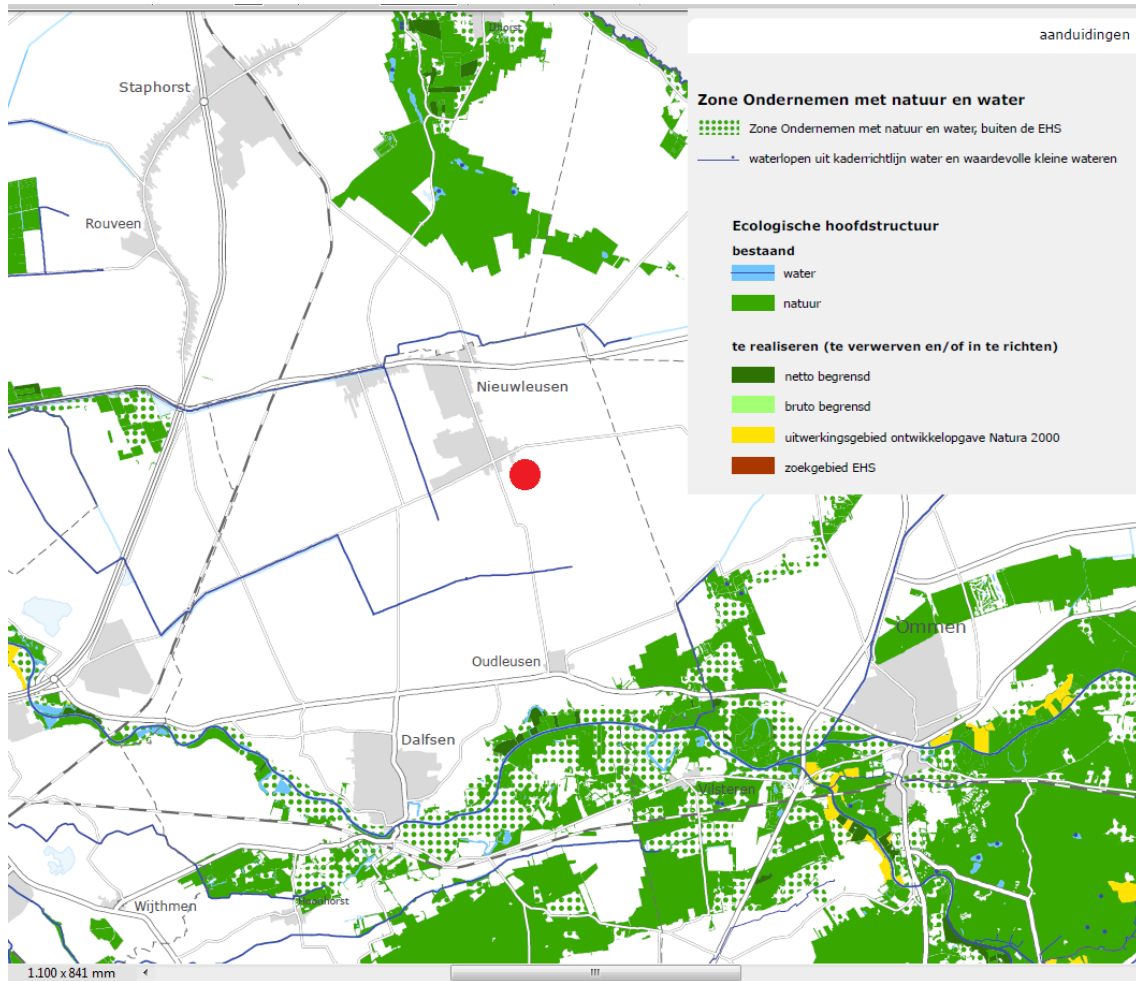
Middeldijk 21 betreft een bestaand boerenerf in het buitengebied tussen Dalfsen en Nieuwleusen. Ter plaatse wordt een bestaande boerderij gerestaureerd. Tevens worden er een aantal schuren gesloopt. Na de sloop wordt er een nieuwe woning en een tweetal nieuwe bijgebouwen gerealiseerd. De nieuwbouwlocatie en de te restaureren boerderij hebben een gezamenlijke oppervlakte (inclusief tussenliggend erf) van ca. 1400 m².

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: 217./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						128	Onbepaald	1990-2010
Mossen							7	Slecht	2000-2010
Korstmossen								Niet	2000-2010
Paddenstoelen								Niet	2000-2010
Zoogdieren								Niet	2000-2010
Vogels	5			13			13	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								Niet	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 huismussen 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 soorten waargenomen. De vegetatie ter plaatse kan gekarakteriseerd worden als tredvegetatie. Tevens staan er diverse fruitbomen en langs de sloot zomereiken. Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen, deze worden gelet op de aard van de locatie niet verwacht.

4.2.2 Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn binnen de onderzoekslocatie een merel en een roodborst aangetroffen. Deze soorten verblijven in bossages en zijn geen bewoners van gebouwen.

Het pand is voorts niet of maximaal slecht toegankelijk voor vogels. Voorts zijn er geen sporen van vogelsoorten als huismus of huiswaluw aangetroffen als mestsporen langs de muren of nestsporen aan de gevels of in de dakgoten.

In de directe omgeving zijn nijlganzen, zwarte kraai, houtduif en een zilvermeeuw waargenomen. Deze vogels hebben hun verblijfplaats niet in gebouwen.

4.2.3 Algemene grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen aangetroffen van grondgebonden zoogdieren. Mogelijk is er ter plaatse sprake van enkele muizen. Overige soorten worden in het pand niet verwacht.

De eventueel verwachte muizen 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.

Buiten het pand kan de locatie (deel) van het leefgebied vormen van zoogdieren als mollen, konijnen, hazen en marterachtigen. Deze dieren zijn echter niet gebonden aan het te slopen gebouw.

4.2.4 Vleermuizen



Te slopen houten schuur



Schuur bedekt met asbesthoudenden en metalen platen



Binnenzijde schuur

De te slopen schuren hebben geen potentie is voor verblijfplaatsen van vleermuizen. De schuur aan de oostzijde is bestaat uit een houten geraamde met metalenbeplating. Verblijfplaatsen worden hier uitgesloten.

De te slopen schuur aan de westzijde is gebouwd met houten planken en een rieten kap. Ook hier zijn verblijfplaatsen uitgesloten.

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 bestaand boerenerf in het buitengebied tussen Dalfsen en Nieuwleusen. Ter plaatse wordt een bestaande boerderij gerestaureerd. Tevens worden er een aantal schuren gesloopt. Na de sloop wordt er een nieuwe woning en een tweetal nieuwe bijgebouwen gerealiseerd. De nieuwbouwlocatie en de te restaureren boerderij hebben geen gezamenlijke oppervlakte (inclusief tussenliggend erf) van ca. 1400 m².

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 21
Dalfsen
131363

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 21 Dalfsen
doel project	Bouw
datum	ma, 20/01/2014 - 11:48
ordernummer	OHNL-2014-3200
geselecteerde kilometerhokken	
217-509	



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

telefoon: 0800 2356333

217-509	vaatplanten	mossen	korstmossen	paddenstoelen	zoogdieren	vogels	amfibieën	reptielen	vissen	dagvlinders	macronachtvlinders	micronachtvlinders	libellen	sprinkhanen en krekels	overige ongewervelden	zeeorganismen
Rode-Lijstsoorten	1					5										
Ffwet soorten tabel 1																
Ffwet soorten tabel 2+3																
Ffwet vogels						13										
Hrl soorten bijlage II																
Hrl soorten bijlage IV																
aantal soorten	128	7				13										
volledigheid onderzoek	onbepaald	slecht	niet	niet	niet	slecht/goed	niet	niet	niet	niet	niet	niet	niet	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, netvleugeligen, 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:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004
mossen:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004
korstmossen:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004 ¹
paddenstoelen:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004 ²
zoogdieren:	Besluit Rode Lijsten 4 september 2009
vogels:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004
amfibieën:	Besluit Rode Lijsten 4 september 2009
reptielen:	Besluit Rode Lijsten 4 september 2009
vissen:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004
dagvlinders:	Besluit Rode Lijsten 4 september 2009
macronachtvlinders:	geen Rode Lijst
micronachtvlinders:	geen Rode Lijst
libellen:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004
sprinkhanen en krekels:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004
overige ongewervelden:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004 ³
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](#)).

¹ 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](#)).

² 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](#).

³ 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 zeekei, 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 21
Dalfsen
131363

Bronnen

Literatuur:

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

van Diepenbeek, A., (2007): Veldgids Dierensporen. – 3^e 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^e , volledig herziene, druk, KNNV Uitgeverij, Zeist

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

Eggelte, H., (2010): Veldgids Nederlandse flora. – 6^e druk, KNNV Uitgeverij, Zeist

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

Wynhoff, I., C. van Swaay, K. Veling, A. Vliegthart (2010): De nieuwe veldgids dagvlinders. – 2^e, 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^e druk, Versluys Uitgeversmaatschappij B.V., Amsterdam

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

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

Gebruikte websites:

www.natuurloket.nl

www.telmee.nl

www.waarneming.nl

www.sovon.nl

www.floron.nl

www.ravon.nl

www.soortenbank.nl

www.natuurkennis.nl

www.vlinderstichting.nl

www.vzz.nl

www.zoogdierenatlas.nl

www.dr-loket.nl

www.vleermuis.net

www.zoogdiervereniging.nl

Bijlage 4 Berekening LPG-rekentool

Disclaimer

De LPG-rekentool is aangepast op het Revi, zoals deze in juli 2007 in werking is getreden. Dit betekent dat de LPG-rekentool nu de mogelijkheid biedt om te rekenen met:

- Nieuwe situaties, (nieuwe ruimtelijke besluiten of milieubeheervergunningen).
- Bestaande situaties.
- Zowel nieuwe als bestaande situaties (de tool geeft beide fN-curves).

Nieuwe situaties

Nieuwe situaties zijn bestemmingsplannen of milieubeheervergunningen die voor 2010, of voordat de LPG-branche de convenantmaatregelen heeft gerealiseerd, worden vastgesteld.

Bij de berekening voor nieuwe situaties, wordt gebruik gemaakt van de bestaande LPG-rekentool, welke gebaseerd is op de faalfrequenties zoals opgenomen in het Revi 2004. Daarom wordt dit onderdeel van de rekentool ook 'Revi 2004' genoemd. De convenant-maatregelen (verbeterde losslang, coating op de tankwaggen) worden bij deze berekening niet meegenomen.

Betrouwbaarheid berekening Revi 2004

Indien de entree-criteria in het begin van de invulbladen van de rekentool juist worden ingevuld, dan heeft het rekenresultaat van de LPG-rekentool een zeer hoge, met een QRA te vergelijken, betrouwbaarheid.

Bestaande situaties

Bestaande situaties zijn situaties waarbij geen nieuw ruimtelijk besluit of nieuwe milieubeheervergunning speelt of waarbij het effect van een 'niet urgente' sanering van een LPG-tankstation moet worden beoordeeld. Bij dit onderdeel van de rekentool, dat 'Revi 2007' wordt genoemd, zijn de effecten van de convenantmaatregelen ingebouwd.

Betrouwbaarheid berekening 2007

Het integreren van de convenantmaatregelen maakt het niet mogelijk om uitkomsten te genereren met een vergelijkbare betrouwbaarheid als bij de 'Revi 2004' berekening.

De verminderde betrouwbaarheid wordt veroorzaakt doordat bij de 'Revi 2004-berekening' sprake is van één zeer dominant scenario, de Blevé. Dit scenario dicteert vrijwel de gehele uitkomst. Door de convenantmaatregelen is bij de 'Revi 2007-berekening' het Blevé-scenario van sterk verminderd belang. Ook is de bijdrage van de losslang in de risicoberekening sterk gereduceerd. Door het wegvallen van deze 'bovenliggende' risicoscenario's, wordt het voorheen onderliggende scenario, het ontwijken van gaswolk bij de ondergrondse tank, mede bepalend. De verspreiding van deze gaswolk en de plaats van ontsteking van deze wolk, wordt beïnvloed door de windrichting en de locatiespecifieke aanwezigheid van ontstekingsbronnen. Het effect op het GR van de gaswolk (zowel directe ontsteking als vertraagde ontsteking) is met complexe wiskundige formules benaderd en is daarmee niet zo eenvoudig en precies berekend als bij de Blevé scenario's. Het is daarom aannemelijk te veronderstellen dat de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de REVI 2007 module van de tool iets lager is dan de REVI 2004 module van de tool.

Overigens wordt opgemerkt dat de REVI 2007 module van de tool als laatste stap voor de presentatie van het resultaat een veiligheidsfactor toepast waardoor het GR minimaal gelijk is, en in andere gevallen hoger ligt dan de GR curve berekend met Safeti-NL (voor slachtofferaantallen hoger dan 13).

Daarom: Indien de Revi 2007 berekening volledig betrouwbaar moet zijn, of wanneer de uitkomst zeer nabij de oriëntatiewaarde ligt, wordt het uitvoeren van een volwaardige QRA met Safeti-NL aanbevolen.

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Westeinde 86

Basis Gegevens

Project

Westeinde 86

Locatie LPG-tankstation

Straat	Westeinde
Huisnummer	86
Postcode	7711CM

Berekening uitgevoerd door

Naam organisatie	Gemeente Dalfsen
Naam persoon	Brenda Eekhof
Telefoonnummer	0529- 488 26
Datum berekening	2014-06-05

Overig

Alleen een groepsrisicoberekening volgens Revi2007	Ja
--	----

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Westeinde 86

Toepasbaarheid

Tankstation

1. LPG vulpunt, voorraadtank en afleverzuil maken onderdeel uit van één openbaar tankstation?	Ja
2. Worden op het LPG tankstation ook nog één of meer van de volgende stoffen verladen - Waterstof	Nee
3. LPG voorraadtank wordt bevoorraadt met LPG tankwagens?	Ja
4. Eén LPG vulpunt bedient één LPG voorraadtank?	Ja
5. LPG voorraadtank heeft een volume van 20 m ³ of 40 m ³ ?	Ja
6. LPG voorraadtank is in de grond ingegraven of ingeterpt?	Ja
7. De afstand van het LPG vulpunt tot aan de LPG voorraadtank bedraagt	>50m
8. Zijn er venstertijden van toepassing op de laadtijden van de LPG-tankwagen?	Nee
9. De LPG doorzet is in de milieuvergunning beperkt tot 500 m ³ , 1000 m ³ of 1.500 m ³ ?	Ja
10. Bevinden zich mensen (niet behorend tot de inrichting van het LPG tankstation) binnen een cirkel rondom het vulpunt (eventueel ondergrondse tank) met een straal van 25 meter?	Nee

Bevolking

Binnen een straal van 150 meter van het vulpunt of ondergrondse tank komen de volgende items voor:

Verzorgingstehuis, verpleegtehuis, ziekenhuis, kinderdagverblijf	
Evenementenhal, congrescentrum, dierentuin	
Bioscoop, theater, (voetbal)stadion	
Zwembad, sporthal, tennisbaan	
Of andere functies met afwijkende verblijfstijden	

De rekentool is geschikt voor deze situatie

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Westeinde 86

Technische gegevens

Aanrijkans

De opstelplaats van de tankwagen	overige situaties
----------------------------------	-------------------

Omgevingsbrand

1. Afstand tussen afleverzuil LPG en LPG vulpunt:
minder dan 17,5 meter
2. Afstand tussen afleverzuil benzine en LPG vulpunt:
5 meter of meer
3. Afstand tussen opstelplaats benzine tankauto en LPG vulpunt:
minder dan 25 meter
4. Hoogte gebouw tankstation:
tussen 5 en 10 meter
5. Is het tankstation voorzien van brandwerende voorzieningen (30 minuten brandwerende wanden) en maximaal 50% gevelopeningen? :
Ja
6. Afstand tussen gebouw tankstation en LPG vulpunt:
10 meter of meer

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Westeinde 86

Omgevingsinput vulpunt

Groepsberekening 1

Naam groepsberekening	huidige situatie
LPG doorzet per jaar (m3)	500
Inhoud ondergrondse tank (m3)	20
Actuele situatie	Nee

Schil 1 : Afstand 0 - 100 meter

Omgevingsfactor	Invoer aantal	Invoer aantal personen (100 %)	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
Woningen [aantal]	10	24	12	24
Kantoren, 40 uur [bruto vloeroppervlak m2]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 40 uur [ha]	1	5	5	0
Industriegebieden midden, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Scholen, 40 uur		0	0	0
molen			12	0
Totaal			29	24

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Westeinde 86

Omgevingsinput vulpunt

Groepsberekening 1

Naam groepsberekening	huidige situatie
LPG doorzet per jaar (m3)	500
Inhoud ondergrondse tank (m3)	20
Actuele situatie	Nee

Schil 2 : Afstand 100 - 130 meter

Omgevingsfactor	Invoer aantal	Invoer aantal personen (100 %)	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
Woningen [aantal]	0	0	0	0
Kantoren, 40 uur [bruto vloeroppervlak m2]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Scholen, 40 uur		0	0	0
molen			0	0
Totaal			0	0

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Westeinde 86

Omgevingsinput vulpunt

Groepsberekening 1

Naam groepsberekening	huidige situatie
LPG doorzet per jaar (m3)	500
Inhoud ondergrondse tank (m3)	20
Actuele situatie	Nee

Schil 3 : Afstand 130 - 150 meter

Omgevingsfactor	Invoer aantal	Invoer aantal personen (100 %)	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
Woningen [aantal]	3	7.2	3.6	7.2
Kantoren, 40 uur [bruto vloeroppervlak m2]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Scholen, 40 uur		0	0	0
molen			0	0
Totaal			3.6	7.2

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Westeinde 86

Omgevingsinput ingeterpte tank

Groepsberekening 1

Naam groepsberekening	huidige situatie
LPG doorzet per jaar (m3)	500
Inhoud ondergrondse tank (m3)	20
Actuele situatie	Nee

Schil 1 : Afstand 0 - 100 meter

Omgevingsfactor	Invoer aantal	Invoer aantal personen (100 %)	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
Woningen [aantal]	6	14.4	7.2	14.4
Kantoren, 40 uur [bruto vloeroppervlak m2]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 40 uur [ha]	1	5	5	0
Industriegebieden midden, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Scholen, 40 uur		0	0	0
molen			0	0
Totaal			12.2	14.4

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Westeinde 86

Omgevingsinput ingeterpte tank

Groepsberekening 1

Naam groepsberekening	huidige situatie
LPG doorzet per jaar (m3)	500
Inhoud ondergrondse tank (m3)	20
Actuele situatie	Nee

Schil 2 : Afstand 100 - 130 meter

Omgevingsfactor	Invoer aantal	Invoer aantal personen (100 %)	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
Woningen [aantal]	4	9.6	4.8	9.6
Kantoren, 40 uur [bruto vloeroppervlak m2]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Scholen, 40 uur		0	0	0
molen			0	0
Totaal			4.8	9.6

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Westeinde 86

Omgevingsinput ingeterpte tank

Groepsberekening 1

Naam groepsberekening	huidige situatie
LPG doorzet per jaar (m3)	500
Inhoud ondergrondse tank (m3)	20
Actuele situatie	Nee

Schil 3 : Afstand 130 - 150 meter

Omgevingsfactor	Invoer aantal	Invoer aantal personen (100 %)	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
Woningen [aantal]	3	7.2	3.6	7.2
Kantoren, 40 uur [bruto vloeroppervlak m2]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Scholen, 40 uur		0	0	0
molen			12	0
Totaal			15.6	7.2

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Westeinde 86

Omgevingsinput vulpunt

Groepsberekening 2

Naam groepsberekening	Nieuwe situatie, met 2 woningen erbij
LPG doorzet per jaar (m3)	500
Inhoud ondergrondse tank (m3)	20
Actuele situatie	Nee

Schil 1 : Afstand 0 - 100 meter

Omgevingsfactor	Invoer aantal	Invoer aantal personen (100 %)	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
Woningen [aantal]	12	28.8	14.4	28.8
Kantoren, 40 uur [bruto vloeroppervlak m2]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 40 uur [ha]	1	5	5	0
Industriegebieden midden, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Scholen, 40 uur		0	0	0
molen			12	0
Totaal			31.4	28.8

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Westeinde 86

Omgevingsinput vulpunt

Groepsberekening 2

Naam groepsberekening	Nieuwe situatie, met 2 woningen erbij
LPG doorzet per jaar (m3)	500
Inhoud ondergrondse tank (m3)	20
Actuele situatie	Nee

Schil 3 : Afstand 130 - 150 meter

Omgevingsfactor	Invoer aantal	Invoer aantal personen (100 %)	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
Woningen [aantal]	3	7.2	3.6	7.2
Kantoren, 40 uur [bruto vloeroppervlak m2]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Scholen, 40 uur		0	0	0
molen			0	0
Totaal			3.6	7.2

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Westeinde 86

Omgevingsinput ingeterpte tank

Groepsberekening 2

Naam groepsberekening	Nieuwe situatie, met 2 woningen erbij
LPG doorzet per jaar (m3)	500
Inhoud ondergrondse tank (m3)	20
Actuele situatie	Nee

Schil 1 : Afstand 0 - 100 meter

Omgevingsfactor	Invoer aantal	Invoer aantal personen (100 %)	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
Woningen [aantal]	8	19.2	9.6	19.2
Kantoren, 40 uur [bruto vloeroppervlak m2]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 40 uur [ha]	1	5	5	0
Industriegebieden midden, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Scholen, 40 uur		0	0	0
molen			0	0
Totaal			14.6	19.2

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Westeinde 86

Omgevingsinput ingeterpte tank

Groepsberekening 2

Naam groepsberekening	Nieuwe situatie, met 2 woningen erbij
LPG doorzet per jaar (m3)	500
Inhoud ondergrondse tank (m3)	20
Actuele situatie	Nee

Schil 2 : Afstand 100 - 130 meter

Omgevingsfactor	Invoer aantal	Invoer aantal personen (100 %)	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
Woningen [aantal]	4	9.6	4.8	9.6
Kantoren, 40 uur [bruto vloeroppervlak m2]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Scholen, 40 uur		0	0	0
molen			0	0
Totaal			4.8	9.6

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Westeinde 86

Omgevingsinput ingeterpte tank

Groepsberekening 2

Naam groepsberekening	Nieuwe situatie, met 2 woningen erbij
LPG doorzet per jaar (m3)	500
Inhoud ondergrondse tank (m3)	20
Actuele situatie	Nee

Schil 3 : Afstand 130 - 150 meter

Omgevingsfactor	Invoer aantal	Invoer aantal personen (100 %)	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
Woningen [aantal]	3	7.2	3.6	7.2
Kantoren, 40 uur [bruto vloeroppervlak m2]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Scholen, 40 uur		0	0	0
molen			12	0
Totaal			15.6	7.2

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Westeinde 86

Resultaat REVI2007

Groepsberekening 1

Naam groepsberekening	huidige situatie
LPG doorzet per jaar (m3)	500
Inhoud ondergrondse tank (m3)	20
Actuele situatie	Nee

Schil 1 : Afstand 0 - 100 meter

code	scenario	aanwezigen	slachtoffers	aanwezigen	slachtoffers
		dag	dag	nacht	nacht
O1D20	Directe ontsteking ondergrondse tank 20 m3	12.20	11.40	14.40	13.46
B1	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 100% gevuld	29.00	29.00	24.00	24.00
B2	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 100% gevuld	29.00	29.00	24.00	24.00
B3	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 67% gevuld	29.00	29.00	24.00	24.00
B4	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 33% gevuld	29.00	29.00	24.00	24.00
B5	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 100% gevuld	29.00	20.85	24.00	17.25
B6	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 67% gevuld	29.00	14.98	24.00	12.40
B7	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 33% gevuld	29.00	7.86	24.00	6.50
T1	Intrinsiek falen van de bovengrondse tank	29.00	29.00	24.00	24.00

Schil 2 : Afstand 100 - 130 meter

code	scenario	aanwezigen	slachtoffers	aanwezigen	slachtoffers
		dag	dag	nacht	nacht
O1D20	Directe ontsteking ondergrondse tank 20 m3	4.80	1.00	9.60	1.00
B1	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 100% gevuld	0.00	0.00	0.00	0.00
B2	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 100% gevuld	0.00	0.00	0.00	0.00
B3	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 67% gevuld	0.00	0.00	0.00	0.00
B4	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 33% gevuld	0.00	0.00	0.00	0.00
B5	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 100% gevuld	0.00	0.00	0.00	0.00
B6	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 67% gevuld	0.00	0.00	0.00	0.00
B7	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 33% gevuld	0.00	0.00	0.00	0.00
T1	Intrinsiek falen van de bovengrondse tank	0.00	0.00	0.00	0.00

Schil 3 : Afstand 130 - 150 meter

code	scenario	aanwezigen	slachtoffers	aanwezigen	slachtoffers
		dag	dag	nacht	nacht
O1D20	Directe ontsteking ondergrondse tank 20 m3	15.60	1.00	7.20	1.00
B1	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 100% gevuld	3.60	3.60	7.20	7.20
B2	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 100% gevuld	3.60	3.60	7.20	7.20
B3	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 67% gevuld	3.60	0.86	7.20	2.30
B4	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 33% gevuld	3.60	0.01	7.20	0.00
B5	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 100% gevuld	3.60	0.01	7.20	0.00
B6	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 67% gevuld	3.60	0.00	7.20	0.00
B7	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 33% gevuld	3.60	0.00	7.20	0.00
T1	Intrinsiek falen van de bovengrondse tank	3.60	3.60	7.20	7.20

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Westeinde 86

Resultaat REVI2007

Groepsberekening 2

Naam groepsberekening	Nieuwe situatie, met 2 woningen erbij
LPG doorzet per jaar (m3)	500
Inhoud ondergrondse tank (m3)	20
Actuele situatie	Nee

Schil 1 : Afstand 0 - 100 meter

code	scenario	aanwezigen	slachtoffers	aanwezigen	slachtoffers
		dag	dag	nacht	nacht
O1D20	Directe ontsteking ondergrondse tank 20 m3	14.60	13.64	19.20	17.94
B1	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 100% gevuld	31.40	31.40	28.80	28.80
B2	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 100% gevuld	31.40	31.40	28.80	28.80
B3	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 67% gevuld	31.40	31.40	28.80	28.80
B4	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 33% gevuld	31.40	31.40	28.80	28.80
B5	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 100% gevuld	31.40	22.57	28.80	20.71
B6	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 67% gevuld	31.40	16.22	28.80	14.88
B7	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 33% gevuld	31.40	8.51	28.80	7.80
T1	Intrinsiek falen van de bovengrondse tank	31.40	31.40	28.80	28.80

Schil 2 : Afstand 100 - 130 meter

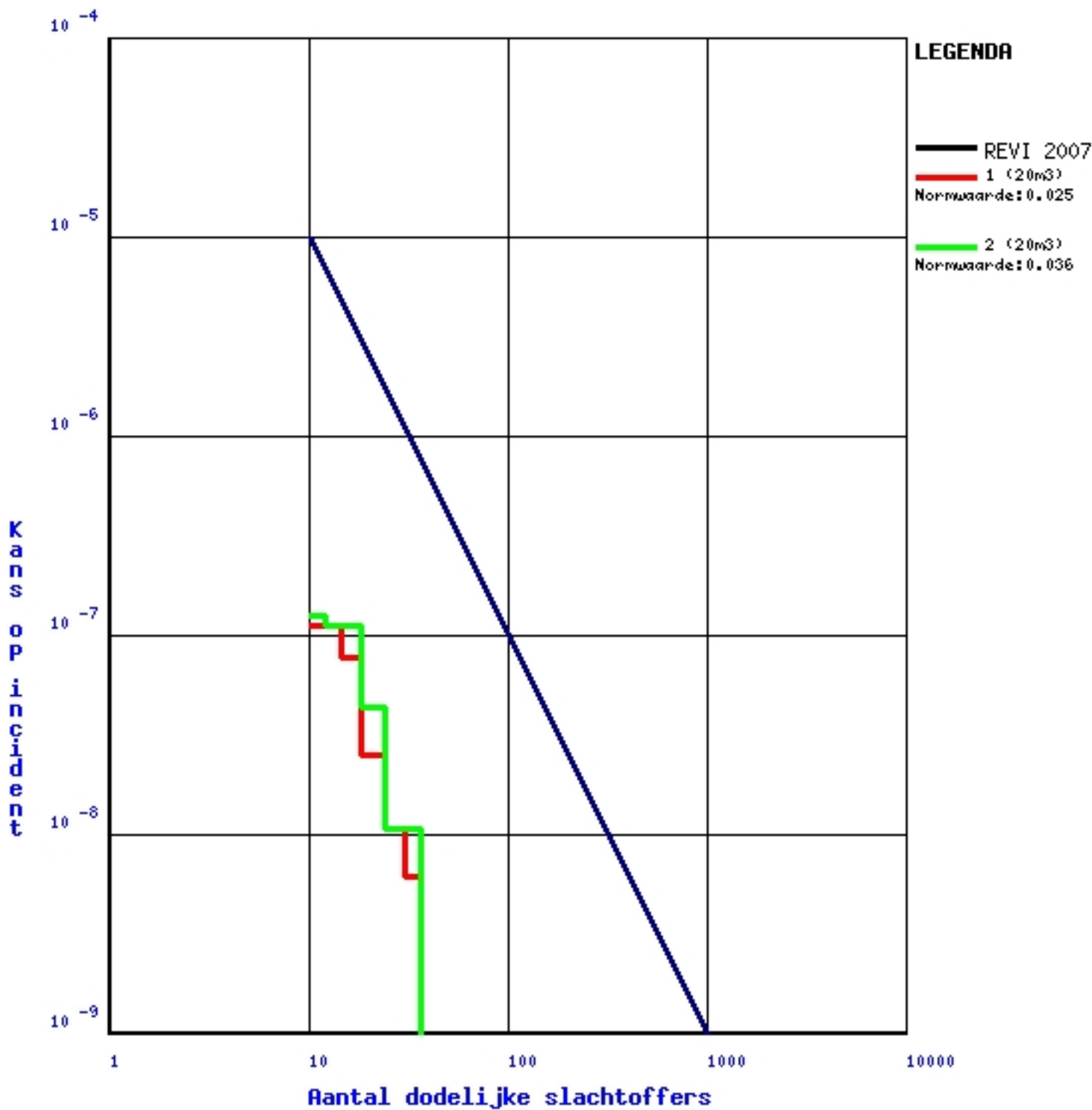
code	scenario	aanwezigen	slachtoffers	aanwezigen	slachtoffers
		dag	dag	nacht	nacht
O1D20	Directe ontsteking ondergrondse tank 20 m3	4.80	1.00	9.60	1.00
B1	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 100% gevuld	0.00	0.00	0.00	0.00
B2	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 100% gevuld	0.00	0.00	0.00	0.00
B3	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 67% gevuld	0.00	0.00	0.00	0.00
B4	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 33% gevuld	0.00	0.00	0.00	0.00
B5	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 100% gevuld	0.00	0.00	0.00	0.00
B6	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 67% gevuld	0.00	0.00	0.00	0.00
B7	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 33% gevuld	0.00	0.00	0.00	0.00
T1	Intrinsiek falen van de bovengrondse tank	0.00	0.00	0.00	0.00

Schil 3 : Afstand 130 - 150 meter

code	scenario	aanwezigen	slachtoffers	aanwezigen	slachtoffers
		dag	dag	nacht	nacht
O1D20	Directe ontsteking ondergrondse tank 20 m3	15.60	1.00	7.20	1.00
B1	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 100% gevuld	3.60	3.60	7.20	7.20
B2	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 100% gevuld	3.60	3.60	7.20	7.20
B3	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 67% gevuld	3.60	0.86	7.20	2.30
B4	Bleve tankauto; brand tijdens verlading 33% gevuld	3.60	0.01	7.20	0.00
B5	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 100% gevuld	3.60	0.01	7.20	0.00
B6	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 67% gevuld	3.60	0.00	7.20	0.00
B7	Bleve tankauto koude bleve externe besch. 33% gevuld	3.60	0.00	7.20	0.00
T1	Intrinsiek falen van de bovengrondse tank	3.60	3.60	7.20	7.20

Resultaat grafisch weergegeven

- Groepsberekening 1 huidige situatie
- Groepsberekening 2 Nieuwe situatie, met 2 woningen erbij
- Groepsberekening 3
- Groepsberekening 4



Toelichting

De grafiek geeft het groepsrisico aan voor de ingevoerde situatie. Het groepsrisico is berekend met de rekenmodule van www.groepsrisico.nl. Deze module is uitsluitend geschikt voor standaardsituaties. De module geeft een indicatie van het groepsrisico. Voor een gedetailleerde berekening dient een risicoanalyse met SAFETI-NL te worden uitgevoerd. De rekenresultaten kunnen worden gebruikt bij het invullen van de verantwoordingsplicht zoals bedoeld in artikel 12 en 13 van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen'. Een oordeel over de toelaatbaarheid van het berekende groepsrisico dient te geschieden op basis van alle elementen van de verantwoordingsplicht. Zie hiervoor de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico. Deze rekenmodule is ontwikkeld door Antea Group (voorheen ingenieursbureau Oranjewoud), in samenwerking met het ministerie van I&M en de Vereniging Vloeibaar Gas. Rekenmodule groepsrisico LPG, versie 2.2

Bijlage 5 Watertoets Middeldijk 21

datum 28-5-2014
dossiercode 20140528-4-9080

Geachte heer / mevrouw Brenda Eekhof,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Binnen de procedure voor het bestemmingsplan of projectbesluit kunt u gebruik maken van de standaard waterparagraaf uit dit document.

Standaard waterparagraaf

Watertoets In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wgs.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit 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.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

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

Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agrarisch) bedrijf gelden de volgende regels.

Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het Besluit lozing afvalwater huishoudens (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.

Voor lozingen van afvalwater van een (agrarisch) bedrijf geldt het Activiteitenbesluit. Voor deze lozingen gelden de volgende stappen:

1. voorkomen en hergebruik van afvalwater
2. voorzieningen moeten voldoen aan best bestaande techniek (bbt);

3. de restlozing kan worden getoetst aan de effecten op het ontvangend oppervlaktewater (emissie / immissietoets).

Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het Besluit lozen buiten inrichtingen (Blbi). De voorschriften, opgenomen in de algemene regels van bovengenoemde besluiten, voldoen aan het criterium van best bestaande techniek (bbt).

Het generieke beleid ten aanzien van lozingen is opgenomen in het Handboek Water. Dit Handboek kan worden geraadpleegd via de site van Infomil: <http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/handboek-water/menu/nieuws/handboek-water/>

Voor lozingen kan een melding of een vergunning noodzakelijk zijn. Naast bovenstaande kunnen op basis van de Keur ook kwantiteitseisen aan de lozing en de bijbehorende lozingswerken worden gesteld. Hiervoor is een vergunning of een melding op basis van de Waterwet noodzakelijk.

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater bij het afvoeren van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromen hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

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.

Digitale Watertoets Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 6 maanden, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

De WaterToets 2014

Bijlage 6 Watertoets Westeinde 86

datum 28-5-2014
dossiercode 20140528-4-9078

Geachte heer / mevrouw Brenda Eekhof,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Binnen de procedure voor het bestemmingsplan of projectbesluit kunt u gebruik maken van de standaard waterparagraaf uit dit document.

Standaard waterparagraaf

Watertoets In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wgs.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit 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.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

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

Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agrarisch) bedrijf gelden de volgende regels.

Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het Besluit lozing afvalwater huishoudens (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.

Voor lozingen van afvalwater van een (agrarisch) bedrijf geldt het Activiteitenbesluit. Voor deze lozingen gelden de volgende stappen:

1. voorkomen en hergebruik van afvalwater
2. voorzieningen moeten voldoen aan best bestaande techniek (bbt);

3. de restlozing kan worden getoetst aan de effecten op het ontvangend oppervlaktewater (emissie / immissietoets).

Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het Besluit lozen buiten inrichtingen (Blbi). De voorschriften, opgenomen in de algemene regels van bovengenoemde besluiten, voldoen aan het criterium van best bestaande techniek (bbt).

Het generieke beleid ten aanzien van lozingen is opgenomen in het Handboek Water. Dit Handboek kan worden geraadpleegd via de site van Infomil: <http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/handboek-water/menu/nieuws/handboek-water/>

Voor lozingen kan een melding of een vergunning noodzakelijk zijn. Naast bovenstaande kunnen op basis van de Keur ook kwantiteitseisen aan de lozing en de bijbehorende lozingswerken worden gesteld. Hiervoor is een vergunning of een melding op basis van de Waterwet noodzakelijk.

Het rioleringsstelsel grenzend aan het plangebied bestaat uit een drukrioleringsstelsel met een beperkte capaciteit waarop alleen afvalwater van huishoudelijke aard of bedrijfsafvalwater (bijvoorbeeld wasplaatsen) mag worden aangesloten als de capaciteit van het stelsel dit toelaat. Op het drukrioleringsstelsel mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringsstelsel daar niet op is berekend.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater bij het afvoeren van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromen hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

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.

Digitale Watertoets Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 6 maanden, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

De WaterToets 2014

Bijlage 7 Watertoets Knuvendijk 3

datum 28-5-2014
dossiercode 20140528-4-9077

Geachte heer / mevrouw Brenda Eekhof,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Binnen de procedure voor het bestemmingsplan of projectbesluit kunt u gebruik maken van de standaard waterparagraaf uit dit document.

Standaard waterparagraaf

Watertoets In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wgs.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit 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.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

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

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater bij het afvoeren van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromen hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

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.

Digitale Watertoets Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 6 maanden, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

De WaterToets 2014

Bijlage 8 Nota van Zienswijzen

Nota van Zienswijzen, inspraak en kennisgeving

Mei 2015

Inhoudsopgave

Zienswijzen	2
1.1 Algemeen	2
1.2 Zienswijzen.....	2
1.2.1 Indiener 1 (IN/2014-23911)	2
Inspraak	5
1. Provincie Overijssel	5
2. Waterschap Groot Salland	5
3. Veiligheidsregio IJsselland	5
4. Vitens.....	5
Kennisgeving	6
1. Provincie Overijssel	6
2. Waterschap Groot Salland	6

Zienswijzen

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan '5^e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Middeldijk 21 – Westeinde 86' heeft van 16 oktober 2014 tot en met 26 november 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijzen ingediend. De zienswijze is binnen de termijn ingediend en is ontvankelijk. Hierna is de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.2 Zienswijzen

1.2.1 Indiener 1 (IN/2014-23911)

De zienswijze is op 24 november 2014 ingediend door Stichting Univé Rechtshulp namens de indiener (hierna: indiener 1). Indiener 1 woont aangrenzend aan het perceel van de Middeldijk 21 en heeft bezwaar tegen de komst van een extra woning op dit perceel. De zienswijze heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

In strijd met regelgeving

- A. Uit de toelichting blijkt niet dat de gebouwen die gesloopt worden op het perceel Middeldijk 21 landschapsontsierend zijn. In de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen wordt aangegeven dat het perceel zich kenmerkt door open en rationeel agrarisch productiegebied, uitbreiding van de woonfunctie ligt niet voor de hand. Het gebied leent zich niet voor uitbreiding van de woonfunctie. De gemeente wil de openheid in bebouwingslinten behouden maar gaat toch akkoord met een extra woning achter de huidige bebouwing. Dit is strijdig met de structuurvisie.
- B. Het toevoegen van een nieuwe woning beperkt de agrarische bedrijvigheid. Het is een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit.
- C. De authentieke agrarische uitstraling is reeds aanwezig. Het slopen van de agrarische ruimtelijke uitstraling en vervangen door nieuwbouw is een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit.
- D. Een nieuwe woonbestemming is in strijd met artikel 21 van de Rood voor Rood regeling.
- E. De regeling is niet bedoeld om een extra bouwmogelijkheid te creëren.
- F. De oppervlakte aan schuren is niet voldoende voor de minimale 850 m² en er zijn andere percelen erbij betrokken. Het lijkt hierin te gaan om voldoende vierkante meters bijeen te vergaren, met als doel een nieuwbouwwoning te kunnen creëren. Dit is in strijd met de regels voor Rood voor Rood.
- G. Initiatief is ook strijdig met de artikelen 11 en 16 van het Rood voor Rood regeling.

Reactie gemeente:

- A. Landschapsontsierende gebouwen zijn alle (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen die:
 - 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;
 - niet kunnen worden aangemerkt als karakteristieke gebouwen;
 - geen onderdeel zijn van eerdere overeenkomsten over sloop in het kader van de regeling Rood voor Rood, het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing of er afspraken over de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving zijn gemaakt;
 - nog niet zijn gesloopt, tenzij hierover voor de sloop afspraken zijn vastgelegd met de gemeente.

Aan deze voorwaarden voldoen de gebouwen op het erf van Middeldijk 21 en kunnen zodoende als landschapsontsierend worden aangemerkt.

Op grond van de Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen geldt voor de betreffende locatie het volgende beleid voor 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, maar in het kader van het VAB-beleid (inclusief Rood voor Rood) kunnen wel nieuwe woningen worden gerealiseerd.

De bebouwingslinten zijn de aangewezen plek voor niet-agrarische functies. Wonen, werken en recreëren krijgen hier, naast de agrariërs, de ruimte om duurzaam te groeien. Omdat echter de agrarische functie voorop staat, zal nieuwvestiging van woningen of bedrijven

geen belemmering mogen vormen voor de landbouw. Het oprichten van een tweede woning ter plaatse van de Middeldijk 21 botst niet met de agrarische functies in de omgeving en is derhalve niet in strijd met het beleid van de Structuurvisie. Ook heeft het Oversticht aangegeven, dat de ontwikkeling past in het landschap.

- B. Een voorwaarde uit het Rood voor Rood beleid is dat de ontwikkeling geen onevenredige aantasting van de agrarische belangen veroorzaakt. Voorkomen moet worden dat de toekenning van een bouwkaavel voor een woning ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het gaat daarbij om de afstanden die moeten worden aangehouden ten opzichte van deze bedrijven. Deze ontwikkeling gaat niet ten koste van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Daarnaast heeft indiener 1 geen agrarisch bedrijf in de directe nabijheid van Middeldijk 21 en wordt daarom ten aanzien van dit punt sowieso niet in zijn belang getroffen.
- C. Het slopen van de landschapsontsiende bebouwing en het oprichten van een extra woonkavel op het perceel Middeldijk 21 vormt, in combinatie met de uitvoering van het inrichtingsplan een verbetering voor de omgeving. Wat teruggebouwd wordt is een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het landschap. Ook de verwijdering van landschapsontsiende bebouwing is een sterke kwaliteitsverbetering. Het Oversticht heeft het inrichtingsplan beoordeeld en akkoord bevonden. Dit inrichtingsplan maakt ook onderdeel uit van het bestemmingsplan. Hiermee is de landschappelijke inpassing gewaarborgd.
- D. Het initiatief is niet in strijd met de Rood voor Rood regeling. Voor de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsiende bebouwing mag er een woning worden gebouwd. Het initiatief voldoet aan deze voorwaarde. Indiener 1 verwijst naar artikel 21 van de Rood voor Rood regeling. Dit is echter het oude beleid, deze is vervallen en vervangen door Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen in juni 2014.
- E. Het hoofddoel van het Rood voor Rood beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied. Een hedendaags probleem is de afname van agrarische bedrijven waardoor voormalige agrarische bebouwing (VAB) leegstaat en verpaupert. De regeling stimuleert sloop van de bebouwing en in ruil daarvoor (ter compensatie van de kosten) mogen er één of meerdere woningen worden gebouwd. Met dit plan wordt meer dan 850 m² landschapsontsiende schuren gesloopt. In ruil hiervoor mag er op de Middeldijk 21 een woning opgericht worden.
- F. In de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen staat dat het sloopoppervlakte niet van één locatie afkomstig hoeft te zijn. Het is mogelijk om te slopen op twee of zelfs meer locaties. Hiervan is in deze ontwikkeling gebruik gemaakt. Op de locaties Middeldijk 21, Westeinde 86 en Knuvendijk 3 wordt gezamenlijk meer dan 850 m² waardoor het mogelijk is om een extra woning op te richten.
- G. Indiener 1 verwijst naar de artikelen 11 en 16 van de oude regelgeving voor Rood voor Rood. Deze regelgeving is niet meer van toepassing. Zie reactie D.

Aantasting Woon- leefklimaat

- A. In de toelichting staat aangegeven dat de belangen van omwonenden meegewogen moeten worden in de beoordeling. Dit is volgens indiener 1 niet gebeurd. Indiener 1 is niet benaderd en de afweging van zijn belangen is nergens terug te vinden in het besluit.
- B. Indiener 1 heeft de woning gekocht vanwege de landelijke ligging en vergezichten. Nu wordt indiener geconfronteerd met een doorbreking van zijn zichtlijnen, alsmede een ander gebruik van de gronden met de daarbij horende overlast. Het hoeft niet uitgelegd te worden dat een woning aanzienlijk meer overlast met zich meebrengt vergeleken met een grasveld.
- C. Daarbij betekent deze bestemmingswijziging een aanzienlijke waardedaling van de woning.

Reactie gemeente:

- A. Door initiatiefnemer is verzocht om met toepassing van gemeentelijk beleid het bestemmingsplan voor de percelen Middeldijk 21 in Dalfsen, Westeinde 86 in Nieuwleusen en Knuvendijk 3 in Lemelerveld te herzien. Hierbij is onderzocht of het initiatief geen onevenredige negatieve gevolgen heeft voor de omgeving en voor de belangen van derden. Voor deze afweging zijn er verschillende onderzoeken gedaan. Uit deze onderzoeken blijkt dat de ontwikkelingen geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse relevante ruimtelijke aspecten zoals onder andere stedenbouwkundige aspecten, milieuaspecten, archeologie, cultuurhistorie, water, flora en fauna en verkeer. Alle ruimtelijk relevante aspecten zijn

afgewogen. Op basis van de onderzoeken heeft de gemeente vervolgens het initiatief beoordeeld en ook de betrokken belangen in kaart gebracht en afgewogen. Daarbij is de conclusie getrokken dat de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan de omgeving of de belangen van belanghebbenden. Dit geldt ook voor de Middeldijk 21. Verder kan nog opgemerkt worden dat de gemeente een aantal malen contact heeft gehad met indiener 1. Om te voorkomen dat het uitzicht van indiener 1 wordt belemmerd door nieuwe woonbebouwing is het bestemmingsvlak niet doorgetrokken tot aan zijn perceel. Direct achter het perceel van indiener 1 ligt daardoor nog steeds een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Ook is indiener 1 door de gemeente in de gelegenheid gesteld om aanvullende wensen kenbaar te maken binnen de reikwijdte van het verzoek. Bijvoorbeeld het gebruik van beplanting op een bepaalde plaats of andere inpassingswensen. Deze contacten hebben helaas niet mogen leiden tot situatie van tevredenheid van alle partijen (indiener 1 en initiatiefnemer).

- B. Er is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. De landelijke ligging wordt niet aangetast door de ontwikkeling op de Middeldijk 21. De ontwikkeling wordt op een dusdanige manier in de landelijke omgeving ingepast dat het de kwaliteit niet aantast. Het Oversticht heeft hierover geadviseerd en het inrichtingsplan voor de Middeldijk 21 akkoord bevonden. Ook is op de digitale verbeelding rekening gehouden met het woonperceel van indiener 1. Het bestemmingsvlak eindigt namelijk voor de kadastrale grens van Middeldijk 21 zodat de agrarische bestemming achter dat perceel in stand blijft. Het is niet aannemelijk dat er onevenredige overlast optreedt. Wij gaan uit van een normaal gebruik behorende bij de woonbestemming en niet met het onrechtmatig toebrengen van hinder of overlast.
- C. De wetgever maakt het mogelijk om vergoeding van planschade te vragen voor eventuele verminderde waarde van de woning. Een onafhankelijk planschadeadviesbureau kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van planschade door het initiatief. Dit is een afzonderlijke procedure waarvoor een aanvraag via een formulier kan worden ingediend. Dit kan pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Onvoldoende onderzoek alternatieven

- A. Uit besluitvorming blijkt dat niet gekeken is naar alternatieven. Indiener 1 heeft nog bij de gemeente geïnformeerd naar alternatieve locaties op het perceel, hetgeen niet het geval was. De onderbouwing ontbreekt echter volledige in het besluit.

Reactie gemeente:

- A. Het initiatief heeft betrekking op de locaties Middeldijk 21, Westeinde 86 en Knuvendijk 3. Op deze percelen worden gebouwen gesloopt in het kader van de Rood voor Rood regeling zoals opgenomen in het Beleid Ontwikkelen met kwaliteit (...). De regeling verplicht om op één van deze slooplocaties de compensatiewoning te realiseren. Volgens de regeling kan alleen naar alternatieve locaties gezocht worden als er binnen de slooplocaties geen mogelijkheden zijn voor het bouwen van de compensatiewoning. Onderzoek naar alternatieve locaties was niet nodig omdat voor het bouwen van de compensatiewoning al een locatie beschikbaar is, namelijk aan de Middeldijk 21.
- Verder moet worden benadrukt, dat als een verzoek wordt ingediend wij moeten beoordelen of dat voldoet aan wet- en regelgeving. Het plan voor de Middeldijk 21 hebben wij getoetst en voldoet daaraan. Ook de ervenconsulent heeft positief geadviseerd over de plannen zoals ze voorliggen. Als er geen ruimtelijk relevante redenen zijn om niet mee te werken aan een verzoek dan kunnen wij niet weigeren en moeten wij medewerking verlenen.
- Ten overvloede kan nog worden opgemerkt dat de alternatieven die indiener 1 heeft aangedragen door de gemeente nog wel zijn beoordeeld om eventueel als bemiddelaar op te treden tussen indiener 1 en initiatiefnemer. De gemeente heeft echter geconstateerd dat de aangedragen alternatieve locaties overduidelijk minder geschikt zijn, namelijk: een locatie ligt dichterbij het agrarische bedrijf en is landschappelijk minder gewenst (verdichting lint) en de andere locatie, direct voor de bestaande woning gelegen maakt een inbreuk op het bestaande beeld vanaf de weg, maar ligt volledig in de zichtlijnen van een naastgelegen woning. Nogmaals, de gemeente was niet verplicht om te kijken naar alternatieven, aangezien er op een concrete aanvraag moet worden beslist.

Gevolgen bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Inspraak

Op 25 juni 2014 is kenbaar gemaakt dat volgens artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het bestemmingsplan wordt voorbereid. Het bestemmingsplan heeft niet als voorontwerp ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg (voorafgaand aan de ontwerpfase) aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden.

De volgende instanties hebben gereageerd:

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

1. Provincie Overijssel

Op grond van artikel 3.1.1, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening 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 Bedrijfslocatie (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.

Reactie gemeente:

De reactie van Provincie Overijssel wordt ter kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Groot Salland

Per brief ingekomen op 18 juli 2014 (kenmerk IN14/21426, zaaknummer Z17021) heeft het waterschap Groot Salland gereageerd op het plan. Het plan geeft het waterschap geen aanleiding tot het maken van een opmerking.

Reactie gemeente:

De reactie van het Waterschap Groot Salland wordt ter kennisgeving aangenomen.

3. Veiligheidsregio IJsselland

De Veiligheidsregio IJsselland heeft per brief van 1 augustus 2014 (kenmerk IN14/21870, zaaknummer Z18753) geadviseerd over het plan. In het advies staat dat de eerdere adviezen over het gemeentelijk EV beleid, de verantwoording van het groepsrisico en de risicocommunicatie voldoende overgenomen zijn in het bestemmingsplan. De gebiedsinrichting heeft u niet aangepast omdat het gaat om een karakteristieke deel dat u wilt behouden.

Nu adviseert de Veiligheidsregio om de regels zodanig aan te passen dat het niet is toegestaan om aan het Westeinde 86 een Bed & breakfast als nevenfunctie van de woonfunctie te realiseren. Op deze manier wordt voorkomen dat er extra mensen aanwezig kunnen zijn in het invloedsgebied van het LPG tankstation die ook niet bekend zijn met de omgeving en de bijbehorende risico's.

Reactie gemeente:

De regels zijn zo aangepast dat het niet meer is toegestaan om binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation een Bed & breakfast te realiseren.

4. Vitens

Per email ingekomen op 21 juli 2014 (kenmerk IN14/Email 18262) heeft Vitens aangegeven geen commentaar te hebben op de plannen.

Reactie gemeente:

De reactie van Vitens wordt ter kennisgeving aangenomen.

Kennisgeving

Het ontwerpbestemmingsplan is aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden.

De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Provincie Overijssel.
2. Waterschap Groot Salland.

1. Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft op 21 oktober 2014 per e-mail aangegeven, dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft een zienswijze in te dienen. Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

Reactie gemeente:

De reactie van Provincie Overijssel wordt ter kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Groot Salland

Het Waterschap Groot Salland heeft op 27 oktober 2014 schriftelijk aangegeven, dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De reactie van het Waterschap Groot Salland wordt ter kennisgeving aangenomen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan **5e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Middeldijk 21 - Westeinde 86** met identificatienummer **NL.IMRO.0148.BgemDifshz5-vs01** van de gemeente Dalfsen.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding als het een vlak betreft.

1.5 aanhuisverbonden beroep:

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

1.6 afwijken:

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aangegeven regels zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.7 agrarisch bedrijf:

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

1.8 ambachtelijk bedrijf:

Een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen evenals - in rechtstreeks verband daarmee en als ondergeschikte nevenactiviteit - detailhandel en dat door dienstverlening en/of afzet in hoge mate gebonden is aan zijn directe omgeving.

1.9 ander-werk:

Een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.10 bebouwing:

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

1.11 bed & breakfast:

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

1.12 bedrijf:

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

1.13 bedrijfsgebouw:

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.14 bedrijfswoning/dienstwoning:

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.15 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.16 bestaand

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

1.17 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak. Een in de woning geïntegreerd bijgebouw moet gelijkwaardig aan het hoofdgebouw zijn vormgegeven.

1.20 boomkwekerij

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

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwlaag:

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

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

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

1.27 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf:

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

1.28 carport:

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

1.29 cultuurhistorische waarde:

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.30 dagrecreatieve voorzieningen:

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

1.31 dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.32 dienstverlening:

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.33 eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond.

1.34 eerste verdieping:

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

1.35 extensieve dagrecreatie:

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

1.36 gebouw:

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

1.37 glastuinbouwbedrijf:

Een bedrijf dat (overwegend) is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen door gebruik te maken van kassen (staand glas).

1.38 groepsaccommodatie

een (deel van een) gebouw dat gebruikt wordt voor recreatief nachtverblijf door groepen (die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben), waarbij overnacht wordt in slaapzalen en/of slaapkamers, waarbij in pandig ruimte is voor dagactiviteiten en waar in pandig ook keuken- en sanitaire voorzieningen aanwezig zijn die gemeenschappelijk door de groep worden gebruikt.

1.39 hoofdgebouw:

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

1.40 internetwinkel/webshop:

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

1.41 kleinschalig kampeerterrein:

Een kampeerterrein voor het al dan niet jaarrond kleinschalig kamperen.

1.42 kampeerboerderij

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

1.43 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.

1.44 kinderdagverblijf:

Het kleinschalig bedrijfsmatig (ondergeschikt aan de hoofdfunctie) of anders dan om niet verzorgen en opvoeden van kinderen, tot de eerste dag van de maand waarop het basisonderwijs voor die kinderen begint (kinderopvang) en de opvang van kinderen tot 13 jaar voor of na schooltijd of tijdens schoolvakanties (buitenschoolse opvang) op een locatie waar deze kinderen niet hun hoofdverblijf hebben, waarbij het maximum aantal kindplaatsen wordt gesteld op 35 voor kinderopvang en 20 voor buitenschoolse opvang;

1.45 kwetsbaar object:

Een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.46 landschappelijke waarde:

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

1.47 maatschappelijke functie:

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

1.48 maaiveld:

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

1.49 manege:

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

1.50 nadere eis:

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

1.51 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

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

1.52 paardenhouderij:

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

1.53 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 peil:

1. De kruin van de dichtstbij gelegen weg, als de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 10 m of minder van die weg;
2. De gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende maaiveld vóór het bouwrijp maken, als de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, is gelegen op een afstand van meer dan 10 m van de dichtstbij gelegen weg;
3. als het bepaalde onder 1 of 2 niet voldoende concreet is te bepalen, het door of namens burgemeester en wethouders aan te geven peil.

1.55 sterlocatie intensieve veehouderij:

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

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

1.56 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.

1.57 windturbine:

Door de wind aangedreven bouwwerk, waarmee energie wordt opgewekt.

1.58 voorgevel:

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

1.59 vrijstaande woning:

Een op zichzelf staande woning.

1.60 woning:

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

1.61 woonhuis:

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

1.62 zoekgebied

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

1.63 zorgboerderij

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 **Bouwwerken**

2.1.1 *afstand tussen gebouwen:*

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.1.2 *afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:*

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

2.1.3 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

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

2.1.4 *de breedte van een gebouw:*

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

2.1.5 *de dakhelling:*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.6 *de goothoogte van een bouwwerk:*

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.7 *de inhoud van een bouwwerk:*

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.8 *de oppervlakte van een bouwwerk:*

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.1.9 *de hoogte van een windturbine:*

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.2 **Ondergeschikte bouwdelen**

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

2.3 **Maatvoering**

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, maar:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' zijn intensieve veehouderijen niet toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding '**Reconstructiewetzone - verwevingsgebied**' zijn intensieve veehouderijen alleen toegestaan op de adressen die zijn genoemd in de bijlage **Percelen intensieve veehouderij**;
- b. boomkwekerij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
- c. pelsdierhouderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - pelsdierhouderij';
- d. schuilstal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuilstal';
- e. gebruiksgerichte paardenhouderij, ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- f. schaapskooi, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schaapskooi';
- g. ijsbaan voor de recreatieve beoefening van de schaatssport, ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
- h. bosaanleg, ter plaatse van de aanduiding 'bos';
- i. hondendressuurterrein, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondendressuur';
- j. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast;
- k. dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten voor verkoop af boerderij, rondleidingen, zelfpluk (met een maximale oppervlakte van 50 m²);
- l. nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduiding die in onderstaande tabel is opgenomen, waarmee de nevenactiviteit van het desbetreffende agrarisch bedrijf is aangegeven:

Funcctieaanduiding	Nevenactiviteit
'agrarisch loonbedrijf'	Agrarisch loonbedrijf
'caravanstalling'	Caravanstalling
'hovenier'	Hoveniersbedrijf
'jeugdopvang'	Jeugdopvang
'kampeerboerderij'	Kampeerboerderij
'kampeerterrein'	Kleinschalig kampeerterrein
'opslag'	Opslag
'transportbedrijf'	Transportbedrijf
'specifieke vorm van agrarisch - mestbassin'	Mestbassin
'specifieke vorm van agrarisch - veehandelsbedrijf'	Veehandelsbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - rietdekkersbedrijf'	Rietdekkersbedrijf
'specifieke vorm van recreatie - boerderijkamers'	Boerderijkamers

- m. bestaande infrastructurale voorzieningen;
- n. de waterhuishouding;

- o. extensieve dagrecreatie;
 - p. de landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwperceel;
 - q. zorgboerderijen, kleinschalige voorzieningen voor kinderopvang;
 - r. paardenbak, waarbij:
 1. per agrarisch bedrijf maximaal één paardenbak is toegestaan;
 2. de paardenbak niet buiten het bouwperceel is toegestaan;
 - s. het behoud van natuur- en landschapswaarden,
- met daarbij behorende bebouwing, andere-werken, parkeer-, groen-, en overige voorzieningen en agrarische cultuurgronden.

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

- perceels- en erfbeplantingen;
- kleinschaligheid alsmede de bescherming en/of herstel van de landschappelijke waarde, zoals deze tot uitdrukking komt in de voorkomende landschapselementen (houtwallen, -singels en bosjes) afzonderlijk en als samenhangend onderdeel van de (oorspronkelijke) verkavelingsstructuur, ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement';
- verkavelingsstructuur zoals deze tot uitdrukking komt in het verkavelingspatroon en de dat patroon ondersteunende landschapselementen, ter plaatse van de aanduiding 'verkavelingsstructuur';
- openheid, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding '**Landschapselement**';
- t. bomenteelt, ter plaatse van de aanduiding '**Bomenteelt**' is het gebruik van de gronden voor opgaande vormen van hout-, boom- en fruitteelt toegestaan;
- u. landschapselement, ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement' geldt dat hier karakteristieke en waardevolle bestanddelen van het betreffende landschap voorkomen, zoals houtwallen, houtsingels, bosjes en microreliëf;
- v. vrijwaringszone - molenbiotoop, ter plaatse van de aanduiding '**Vrijwaringszone - molenbiotoop**' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

- a. gebouwen mogen alleen in het zoekgebied en daarbinnen alleen op het bouwperceel worden gebouwd en alleen voor één agrarisch bedrijf. De oppervlakte van het bouwperceel mag niet groter zijn dan:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf a': 15.000 m²;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b': 10.000 m²;
 en dat bebouwing voor teelt ondersteunende kassen niet is toegestaan;
- b. de agrarische bedrijfsgebouwen en de bouwwerken bedoeld in **3.2.4** onder a worden ten opzichte van elkaar geconcentreerd en gebouwd binnen het bouwperceel zoals bedoeld onder a, waarbij:
 1. bij het bouwen van gebouwen vanaf 500 m² tot en met 2.000 m² het gebouw landschappelijk moet worden ingepast;
 2. bij het bouwen van gebouwen van meer dan 2.000 m² bij het bouwplan een erfinrichtingsplan ingediend moet worden voor een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing;
- c. bebouwing, verbonden via de aanduiding 'relatie' wordt aangemerkt als behorend tot één agrarisch bedrijf;
- d. voor het bouwen van gebouwen geldt verder dat:
 1. gebouwen minimaal op 20 meter uit de as van de wegen moeten worden gebouwd;
 2. de goothoogte maximaal 5,5 m is;

3. de bouwhoogte maximaal 12 m is;
4. de dakhelling minimaal 18° is;
- e. een bedrijfsgebouw maximaal één bouwlaag heeft.

3.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor bedrijfswoningen verder geldt dat:

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

3.2.3 *Bijbehorend bouwwerk bij bedrijfswoning*

Voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen geldt verder dat:

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

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van:
 1. (ruw-)voedersilo's, kunstmestsilo's en hooibergen is maximaal 12 m;
 2. mestsilo's, exclusief afdichting, is maximaal 6 m;
 3. bouwwerken en voorzieningen voor de opslag van (kunst-)mest en mestplaten is maximaal 2,5 m;
 4. één windturbine is maximaal 15 m (ashoogte);
 5. bouwwerken en voorzieningen voor de opslag van kuilvoer is maximaal 2,5 m;
 waarbij de bouwwerken genoemd onder 1,2,3 en 4 alleen gebouwd mogen worden binnen het bouwperceel zoals bedoeld in **3.2.1** onder a. Verder moet er bij het bouwplan van de onder lid 4 genoemde windturbine een erfinrichtingsplan ingediend worden voor een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing;
- b. de bouwwerken genoemd in **3.2.4** onder a5 mogen ook buiten het bouwperceel worden gebouwd, maar wel binnen het zoekgebied;
- c. bij de berekening van de oppervlakte van het bouwperceel worden de bouwwerken genoemd in **3.2.4** onder a5 niet meegerekend;
- d. in afwijking van 3.2.4. a en b mogen buiten het zoekgebied zoals bedoeld in **3.2.1** onder a, de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd:
 1. boog- en tunnelkassen, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m is en de gezamenlijke oppervlakte niet meer is dan 500 m² per bedrijf;
 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m is.

3.3 **Nadere eisen**

- a. Ter uitvoering en voor het nakomen van lid **3.2** zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij de toepassing van de in dit artikel opgenomen bouwregels - als het gebruik zoals bedoeld in lid 3.1 niet onevenredig wordt geschaad - nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen mogen alleen betrekking hebben op:

1. de situering van nieuw te bouwen bebouwing;
 2. de nokrichting van de kappen van gebouwen, om zo een verantwoorde stedenbouwkundige (= bebouwings- en verkavelingskarakteristiek) situering van de bebouwing onderling te verzekeren.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in Artikel 10 Algemene procedureregels onder Nadere eis vermelde voorbereidingsprocedure.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken

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

- a. **3.2.1** sub a voor het verschuiven van het zoekgebied, waarbij:
 1. de totale oppervlakte van het bouwperceel niet wordt vergroot;
 2. is aangetoond dat de verschuiving nodig is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 3. de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen evenwichtig is;
 4. er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassing en de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is geborgd;
- b. **3.2.1** sub a en lid agrarisch bedrijf: voor de bouw van (teeltondersteunende) kassen voor (glas)tuinbouw als neventak bij het agrarische bedrijf, waarbij:
 1. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel maximaal is 500 m² is, tenzij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' is aangegeven, dan mag de oppervlakte per bouwperceel maximaal 2.000 m² zijn;
 2. de bouwhoogte maximaal 3 m is, tenzij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch -kwekerij' is aangegeven, dan mag de bouwhoogte maximaal 4 m zijn;
 3. de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad;
- c. **3.2.1** sub d1 en een kleinere afstand toestaan, als uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daartegen op het gebied van het wegbeheer en de verkeersveiligheid geen bezwaar bestaat;
- d. **3.2.1** sub d2 voor wat betreft de goothoogte van een stal waarbij de goothoogte maximaal 6 meter mag zijn;
- e. **3.2.1** sub d3 voor wat betreft de bouwhoogte van een waarbij de bouwhoogte maximaal 15 m zijn;
- f. **3.2.1** sub d4 en/of **3.2.2** sub d en een afwijkende dakhelling toestaan voor een afwijkende dakvorm;
- g. **3.2.1** sub e en een tweede bouwlaag toestaan voor opslag, kantoor of andere ondersteunende voorzieningen;
- h. **3.2.2** sub c voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning om inwoning, mogelijk te maken waarbij:
 1. er sprake moet blijven van één woning / bouwmassa;
 2. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte dient en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn;
 3. de inhoud van de woning/de bouwmassa voor de huisvesting van de twee huishoudens mag worden vergroot tot maximaal 1.000 m³, waarbij:
 - er geen sprake is van meerdere bedrijfswoningen op het perceel;
 - de huisvesting van beide huishoudens nodig is voor toezicht op het bedrijf;
- i. **3.2.2** sub c jo d en toestaan dat het totale pand, waarvan de oorspronkelijke woning al deel van uitmaakte, volledig wordt benut, eventueel in combinatie met het huisvesten van twee huishoudens volgens **3.4.1** sub 4;
- j. **3.2.3** sub e en toestaan dat bijbehorende bouwwerken 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 **3.2.3** sub e opgenomen afstand te voldoen;
- k. **3.2.4** onder a voor wat betreft de bouwhoogte van een kunstmestsilo of een voedersilo en

toestaan dat deze wordt verhoogd tot maximaal 14 m voor een kunstmestsilo en maximaal 25 m voor een voedersilo;

- I. **3.2.4** onder a voor het bouwen van meerdere windturbines. Uit een erfinrichtingsplan moet blijken dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing en het landschap.

3.4.2 *Afwegingskader*

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

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de ruimtelijke kwaliteit.
- e. de vliegveiligheid rond het zweefvliegveld, voor zover de gronden zijn aangeduid met 'luchtverkeer'.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

3.5.1 *Strijdig gebruik*

Gebruik dat in ieder geval in strijd is met de bestemming is:

- a. het gebruik van agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken als woning of recreatiewoning of recreatief nachtverblijf, tenzij het gaat om bed en breakfast;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een kleinschalig kampeerterrein, tenzij dit bestaand is;
- c. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van wel of niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behalve opslag die nodig is voor de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud;
- d. het gebruik van gronden en opstallen voor handels- en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden;
- e. het gebruik van meer dan 50 m² aan bebouwing voor dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten voor verkoop af boerderij, rondleidingen, zelfpluk et cetera;
- f. het gebruik van de gronden voor 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 in de vorm van volle grondteelt of containerteelt, tenzij de gronden zijn aangeduid met "bomenteelt";
- h. het gebruik van boog- en tunnelkassen buiten de periode van 1 september tot en met 30 april;
- i. het gebruik van een bedrijfswoning anders dan ten dienste van het agrarische bedrijf en ten dienste van de bestemming "Bedrijf - Windturbine".

3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.6.1 *Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen via een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. **3.5.1** sub a voor recreatief nachtverblijf in agrarische bedrijfsgebouwen (boerderijkamers), waarbij:
 1. de totale oppervlakte per agrarisch bedrijf voor de functie boerderijkamers maximaal 200 m² is;
 2. de oppervlakte per boerderijkamer niet groter is dan 50 m²;
 3. maximaal ruimte geboden wordt voor 15 slaappleatsen, in de boerderijkamers, per agrarisch bedrijf;
- b. **3.5.1** sub a voor aan de agrarische bedrijfsvoering ondergeschikt, seizoensgebonden, recreatief nachtverblijf in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen (kampeerboerderij);
- c. **3.5.1** sub b voor de vestiging of uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein bij een actief agrarisch bedrijf, waarbij:

5e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Middeldijk 21 - Westeinde 86 (vastgesteld)

1. de omvang minimaal 40 NGE is of voor bestaande kleinschalige kampeerterreinen de gronden zijn aangeduid met 'kampeerterrein';
 2. voor tenthuisjes de maximale oppervlakte 28 m² is en de maximale hoogte 3,3 m;
 3. het aantal standplaatsen niet groter is dan 25;
 4. voorzieningen voor het kleinschalig kampeerterrein in bestaande gebouwen worden ingepast;
 5. de voorzieningen die niet in bestaande gebouwen kunnen worden ingepast er nieuwbouw mogelijk is waarbij:
 - nieuwbouw alleen mogelijk is binnen het agrarische bouwperceel;
 - er maximaal 50 m² nieuwe voorzieningen per kleinschalig kampeerterrein gebouwd mogen worden;
 - de nieuwbouw past binnen een voor het gehele perceel opgesteld erfinrichtingsplan;
 6. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarvoor een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;
- d. 3.5.1** sub e voor het gebruik van de bestaande bouwmassa voor dagrecreatievoorzieningen in de vorm van ontvangstruimten voor verkoop vanaf boerderij, rondleidingen, zelfpluk etc. met een oppervlakte van meer dan 50 m² maar maximaal 1% van de oppervlakte van het totale agrarisch bouwperceel;
- e. 3.5.1** sub f voor de realisatie van een biomassavergistingsinstallatie met een verwerkingscapaciteit van meer dan 80 ton per dag, waarbij:
1. aan de bevoegdheid tot afwijken alleen medewerking wordt verleend als er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
 2. realisatie van de biomassavergistingsinstallatie plaatsvindt binnen het bestaande bouwperceel;
 3. de gezamenlijke inhoud van de biomassavergistingsinstallatie's maximaal 3.000 m³ is;
 4. de biomassavergistingsinstallatie moet milieuhygiënisch aanvaardbaar zijn;
- f. 3.5.1** sub g voor de teelt van beplantingsgewassen als dit geen onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke waarden van het gebied.

3.6.2 *Afwegingskader*

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

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

3.7.1 *Verbod*

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

- a. het aanleggen en/of verharderen van agrarische gebiedsontsluitingswegen, (voet- of ruit-)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² met uitzondering van:
 1. het aanleggen en verharderen van wegen ter directe ontsluiting van agrarische percelen en koe- en kavelpaden;

- 2. het aanbrengen van kuilvoerplaten;
- b. het beschadigen, vellen of rooien van bomen en andere houtopstanden en het verwijderen van landschapselementen;
- c. het aanbrengen van beplantingen voor de teelt van laan- en parkbomen en boomfruit alsmede bos en andere houtopstanden, tenzij de gronden zijn aangeduid met 'landschapselement', 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' of 'bomenteelt';
- d. het aanbrengen van lijnvormige beplantingen ter plaatse van de aanduiding 'verkavelingsstructuur'.

3.7.2 Uitzonderingen

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

- a. die al in uitvoering zijn of die door een verleende vergunning al mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- b. die plaatsvinden ter realisering van landschappelijke inpassing, of erfinrichting en in overeenstemming is met geldende regelgeving;
- c. die plaatsvinden voor de uitvoering van een door het bevoegd gezag goedgekeurd natuurontwikkelingsplan;
- d. die plaatsvinden voor bos- en natuurbeheer.

3.7.3 Toelaatbaarheid

De andere werken en/of werkzaamheden genoemd in **3.7.1** zijn alleen toelaatbaar als de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of aangrenzende natuurlijke waarden niet direct of indirect onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Verder mogen de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Bevoegdheid

a Vergroting oppervlakte bouwperceel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de oppervlakte van agrarische bouwpercelen, te vergroten met 5.000 m² tot:

- a. een gezamenlijk oppervlak van het bouwperceel van 20.000 m² ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf a' ;
- b. een gezamenlijk oppervlak van het bouwperceel van 15.000 m² ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b';

voor zover wordt aangetoond dat dit nodig is voor de bedrijfsvoering, waarbij:

- 1. de uitbreiding van het bouwperceel plaatsvindt in directe ruimtelijke relatie met het huidige bouwperceel;
- 2. voor het vergrootte bouwperceel alle regels uit dit artikel ook gelden;
- 3. bij de vergroting van het bouwperceel:
 - a. tot maximaal 15.000 m² met een erfinrichtingsplan aangetoond moet worden dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing.
 - b. van 15.000 m² tot maximaal 20.000 m² met een inrichtingsplan aangetoond moet worden dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het (deel)gebied volgens de richtlijnen uit de Structuurvisie Buitengebied en het Landschapsontwikkelingsplan.

b Aanwijzing sterlocatie

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

- a. het adres is opgenomen in de bijlage '**Percelen intensieve veehouderij**';
- b. de aanwijzing tot sterlocatie plaatsvindt ter uitvoering van het Reconstructieplan

Salland-Twente1;

- c. aangetoond wordt dat de aanwezigheid nodig is vanuit de bedrijfsvoering;
- d. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarvoor een erfinrichtingsplan wordt opgesteld.

c Mestopslag buiten bouwperceel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen voor voorzieningen voor mestopslag, eventueel van afzonderlijke agrarische bedrijven, die vanwege milieuhinder en/of -belasting, gevaar voor de omgeving of om bedrijfstechnische redenen niet gerealiseerd kunnen worden op de gronden als bedoeld in **3.2.1** sub a, waarbij:

- a. de hoogte (inclusief afdekking) maximaal 4 m is;
- b. de inhoud maximaal 2.000 m³ is als het gaat om de mestopslag van het individuele agrarische bedrijf en 5.000 m³ als het gaat om de mestopslag van meerdere bedrijven tezamen.

d Wijziging naar wonen

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

- a. in de bestemming **'Wonen'**;
- b. in de bestemming **'Wonen'** voor twee woningen door het verbouwen van de voormalige bedrijfswoning waarbij:
 - 1. de inhoud van de bestaande bedrijfswoning voor de splitsing groter is dan 1.000 m³;
 - 2. de uiterlijke verschijningsvorm niet wijzigt.

e Wijziging naar andere functies

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

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

f Wijziging naar natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Natuur' voor bos- en natuurontwikkeling of het verplaatsen van houtopstanden, waarbij de wijziging voldoet aan provinciale regelgeving over bos- en natuurcompensatie en aan de Boswet.

3.8.2 Voorwaarden voor wijziging

Wijziging kan alleen plaatsvinden als:

- a. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken die zijn genoemd in lid **3.1** niet worden aangetast;
- b. de infrastructuur door de gewijzigde functie niet wordt verzwaard. Onder verzwaren wordt ook verstaan: het verharderen van zandwegen;
- c. een (bedrijfs-)woning moet in stand blijven;
- d. de activiteiten zoals bedoeld in **3.4.1** sub **e** worden alleen of in hoofdzaak plaatsvinden binnen de bestaande gebouwen;
- e. de verkeersaantrekkende mag niet onaanvaardbaar zijn, waarbij de capaciteit van de huidige ontsluiting als uitgangspunt wordt genomen;
- f. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
- g. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door wijziging niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. aanhuisverbonden beroep;
- c. bed & breakfast, met dien verstande dat een bed & breakfast verboden is binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation;
- d. waterhuishouding;
- e. cultuurhistorische waarden;
- f. bomenteelt, ter plaatse van de aanduiding **'Bomenteelt'** is het gebruik van de gronden voor opgaande vormen van hout-, boom- en fruitteelt toegestaan;
- g. landschapselement, ter plaatse van de aanduiding **'Landschapselement'** geldt dat hier karakteristieke en waardevolle bestanddelen van het betreffende landschap voorkomen, zoals houtwallen, houtsingels, bosjes en microreliëf;
- h. reconstructiewetzone - verwevingsgebied, ter plaatse van de aanduiding **'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied'** geldt dat verschuiving, dan wel uitbreiding van de intensieve veehouderij voor bestaande bedrijven mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten;
- i. vrijwaringszone - molenbiotop, ter plaatse van de aanduiding **'Vrijwaringszone - molenbiotop'** zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element;
- j. ter plaatse van de aanduiding **'erf zonder bebouwing'** is geen bebouwing toegestaan.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Woningen

Voor woningen gelden de volgende regels:

- a. een woning moet minimaal op 20 meter uit de as van de wegen worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder is;
- b. een woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is één woning toegestaan, of het ter plaatse van de aanduiding **'maximum aantal wooneenheden'** aangegeven aantal in een bestaand gebouw in oorspronkelijke staat;
- c. de inhoud van een woning is maximaal 750 m³;
- d. de goothoogte is maximaal 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. een omgevingsvergunning wordt alleen afgegeven als de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met hoofdstuk **4.2.4 Welstandscriteria** van de toelichting van dit bestemmingsplan.
- h. ter plaatse van de aanduiding **'erf zonder bebouwing'** mag geen bebouwing worden opgericht.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken is maximaal:
 1. 100 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare is;
 2. 150 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen

- gronden meer dan 1 hectare is;
- b. in afwijking van **sub a** geldt voor Westeinde 86 een maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken van 210 m²;
 - c. in afwijking van **sub a** geldt voor Middeldijk 21 een maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken van 150 m²;
 - d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is maximaal 3 m;
 - e. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
 - f. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op de bouwkael dat het dichtst bij de weg ligt, wordt op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd;
 - g. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet meer dan 15 m van de woning worden geplaatst;
 - h. een omgevingsvergunning wordt alleen afgegeven als de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met hoofdstuk **4.2.4 Welstandscriteria** van de toelichting van dit bestemmingsplan;
 - i. ter plaatse van de aanduiding '**erf zonder bebouwing**' mag geen bebouwing worden opgericht;
 - j. ter plaatse van de aanduiding '**karacteristiek**' staat bebouwing waaraan geen aanpassingen mogen worden gedaan die de karakteristiek van de bebouwing aantast. Eventuele vernieuwing en renovatie is alleen mogelijk als de gemeente schriftelijk instemt en indien het Oversticht positief adviseert;

4.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt dat:

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

4.3 **Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:
 - 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de landschappelijke inpassing;
 - 3. een goede woonsituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
 - 5. de verkeersveiligheid;
 - 6. de sociale veiligheid.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid **10.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

4.4 **Afwijken van de bouwregels**

4.4.1 *Afwijken*

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

- a. **4.2.1 onder b** voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning voor inwoning, waarbij:

5e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Middeldijk 21 - Westeinde 86 (vastgesteld)

1. er sprake moet blijven van één woning of bouwmassa;
 2. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte dient en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn.
- b. 4.2.2 onder f** en toestaan dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 4 m achter of voor de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd, als het ruimtelijk niet mogelijk is om aan **4.2.2 sub g** opgenomen afstand te voldoen.
- c. 4.2.2 onder g** en toestaan dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning groter is dan 15 m.

4.4.2 Afwegingskader

Een in **4.4.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

en in aanmerking nemende dat:

- f. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving niet worden aangetast;
- g. de infrastructuur tengevolge van de gewijzigde functie niet mag worden verzwaaard. Onder verzwaaard wordt mede verstaan: het verharderen van zandwegen;
- h. de activiteiten alleen of overwegend dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;
- i. de verkeersaantrekkende, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, slechts in beperkte mate mag toenemen en de bestaande infrastructuur niet mag worden verzwaaard. Als uitgangspunt wordt de capaciteit van de huidige ontsluiting genomen;
- j. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid (waaronder aanvaardbaarheid externe veiligheid) wordt aangetoond;
- k. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door afwijking niet onevenredig worden geschaad.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken

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

- a. 4.1 en toestaan dat een voormalig agrarisch gebouw als groepsaccommodatie wordt gebruikt, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het maximum aantal personen dat is toegestaan is 15;
 2. verzoeker dient een inrichtingsplan in waaruit blijkt dat:
 - de nieuwe functie goed landschappelijk is ingepast en dat de agrarische uitstraling van het perceel wordt gehandhaafd;
 - parkeren op het perceel mogelijk is en goed landschappelijk is ingepast;
 3. indien het agrarische bouwwerk oorspronkelijk is verbonden aan het hoofdgebouw (boerderij met achterhuis), kunnen beide gezamenlijk als groepsaccommodatie worden gebruikt. Deze bepaling laat het voorgaande onverlet;
 4. de bebouwing mag niet worden uitgebreid;
 5. per bestemmingsvlak is slechts één groepsaccommodatie toegestaan;
 6. het afwegingskader zoals vermeld in artikel 4.4.2 is van overeenkomstige toepassing.

4.6 Specifieke gebruiksregels

4.6.1 Strijdig gebruik

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

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

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

4.7.1 Het is verboden

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

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

4.7.2 Uitzonderingen

Regel **4.7.1** is niet van toepassing indien het andere-werken en/of werkzaamheden betreft

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

4.7.3 Toelaatbaarheid

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in **4.7.2** zijn slechts toelaatbaar als door die andere-werken en/of werkzaamheden, of 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 of de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Hiertoe wordt in ieder geval gerekend de instandhouding van grote open ruimtes, vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones.

4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.8.1 Het is verboden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' een gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen.

4.8.2 Uitzondering

Het onder het 4.7.1. genoemde verbod geldt niet voor het slopen van:

- a. bouwwerken ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag op basis van de Woningwet;

5e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Middeldijk 21 - Westeinde 86 (vastgesteld)

- b. bouwwerken waarvoor een tijdelijke omgevingsvergunning is verleend;
- c. sloopwerken op basis van een verleende omgevingsvergunning onderdeel slopen die al is verleend vóór terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

4.8.3 *Voorwaarden*

De vergunning wordt alleen verleend als een volgens de bouwverordening benodigde vergunning voor het slopen kan worden verleend en:

- a. sloop noodzakelijk is vanwege gevaar of veiligheid, of ter voorkoming van gevaar.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 6

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Waarde - Archeologie 6** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

5.1.1 Voorrangsregeling

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **5.1** genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 5000 m²;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

5.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 50 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 50 cm

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 5000 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 5000 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 - g. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - h. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - i. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - j. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - k. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

5.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van **5.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **5.2** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 5000 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **5.3** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerkzijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteit niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden met:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

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

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen voor een seksinrichting, uitgezonderd voor zover in de regels toegestaan.
- b. het gebruik van de gronden en opstallen met de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch" waarbij de gronden binnen deze bestemmingen niet volgens de inrichtingsplannen (Inrichtingsplan Middeldijk 21, Inrichtingsplan Westeinde 86, Inrichtingsplan Knuvendijk 3) die zijn opgenomen als bijlage bij deze regels zijn ingericht binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van dit plan of na inrichting niet in stand worden gehouden.

Daarnaast geldt als voorwaardelijke verplichting aanvullend het volgende:

1. Restauratie van de karakteristieke bebouwing aan de **Middeldijk 21** en **Westeinde 86** zoals omschreven in het Rood voor Rood plan en de daarbij behorende bijlagen en conform de aangepaste overeenkomst die expliciet ziet op de restauratie.
2. Alle beplanting moet streekeigen zijn;
3. Bij het toevoegen van hagen moet er evenredig verschillende typen haag worden gebruikt (meidoorn, liguster, beuk en hulst);
4. Versterken elzensingels **Westeinde 86**;
5. Geen rij eiken plaatsen langs de schuur aan het **Westeinde 86**, maar enkele solitair;
6. Plaatsen, geplaatst houden en onderhouden 30 250 wp pv panelen op het dak van de compensatiewoning aan de **Middeldijk 21** met omvormer en bekabeling. (minimumverplichting).

7.2 Uitzondering strijdig gebruik

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

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Bomenteelt

Ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' is het gebruik van de gronden voor opgaande vormen van hout-, boom- en fruitteelt toegestaan.

8.2 Landschapselement

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement' geldt dat hier karakteristieke en waardevolle bestanddelen van het betreffende landschap voorkomen, zoals houtwallen, houtsingels, bosjes en microreliëf.

8.3 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' geldt dat verschuiving, dan wel uitbreiding van de intensieve veehouderij voor bestaande bedrijven mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

8.4 Vrijwaringszone - molenbiotoop

8.4.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

9.1.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

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

9.1.2 Afwegingskader

Een in **9.1.1** genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Nadere eis

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

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

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

11.2 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 *Bouwen*

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

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

12.1.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van **12.1.1** een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in **12.1.1** met maximaal 10%.

12.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 *Voortzetting strijdig gebruik*

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

12.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **12.2.1**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

als het gebruik, bedoeld in **12.2.1**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het "5e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Middeldijk 21 - Westeinde 86".

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d. 2015

, Voorzitter

, Griffier

Bijlagen regels

Bijlage 1 Percelen intensieve veehouderij

Bijlage percelen intensieve veehouderij

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

Bijlage 2 Inrichtingsplan Middeldijk 21

Landschappelijke inpassing

Erf Middeldijk 21 Nieuwleusen



 erfinrichting.nl

15 april 2013
Buro Stad en Land b.v.
Gasgracht 3e
7941 KG Meppel

Rapport**Landschappelijke inpassing**

Erf Middeldijk 21 Nieuwleusen

Opdrachtgever

de heer. G. Vd Veen
Westeinde 76
7711 CM Nieuwleusen

Contactpersoon

de heer G. Vd Veen

Telefoon

0529 485609

Fax

E-mail

gertvanderveen@hetnet.nl

Door

Buro Stad en Land b.v. - erfinrichting.nlGasgracht 3e
7941 KG Meppel

Telefoon

06 41 66 55 76

Fax

0522 241 355

E-mail

info@burostadenland.nl

Internet

www.erfinrichting.nl
www.burostadenland.nl

Project

1068

Auteur

Herbert Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

29-5-2013

Datum afdruk

29-5-2013

Aantal pagina's

11

Bestand

Controle

Datum controle

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land.



Erfinrichting.nl streeft ernaar papiergebruik tot een minimum te beperken. Concepten en tussentijdse stukken worden normaliter altijd digitaal (PDF) aangeleverd.

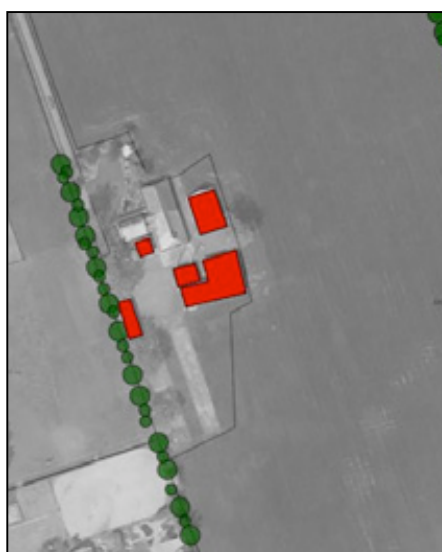
Inhoud

1	In- en aanleiding.....	1
1.1	Rood-voor-rood	1
1.2	Situatie.....	2
2	Plan.....	3
2.1	Kenmerken.....	3
2.2	Uitgangspunten voor landschappelijke inpassing.....	3
2.2.1	<i>Bepantingsplan</i>	5
2.2.2	<i>Begroting</i>	6
	Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Middeldijk 21.....	7
	Bijlage 2 Sfeercollage gebouwen	8

1 In- en aanleiding

Initiatiefnemer en opdrachtgever van der Veen uit Nieuwleusen wil het middels de rood-voor-roodregeling mogelijk maken een extra woonbestemming op het erf aan de Middeldijk 21 te realiseren. Deze woonbestemming zal worden voorzien op het bestaande erf in de nabije omgeving van een bestaande oude boerderij. De huidige woonbestemming blijft behouden. Ten behoeve van dit initiatief is het noodzakelijk het bestemmingsplan te wijzigen.

Deze rapportage betreft de bij de aanvraag benodigde landschappelijke inpassing. Tevens dient een inrichtingsschets met beplantingsplan en kostenbegroting als onderdeel van de aanvraag te worden voorzien.



Figuur 1 Te slopen bebouwing

Het kavel aan de Middeldijk kan worden gezien als een ruimtelijke eenheid, een ensemble van gebouwen en erfinrichting waarbij de inrichting afhankelijk is van de omgeving en het landschapstype. Het erf is van buiten naar binnen geanalyseerd. Eerst is het landschap bekeken, vervolgens de directe omgeving en uiteindelijk het erf zelf. Met de sloop van ca. 418 m² landschapsontsierende bebouwing, de nieuwbouw van een schuur en de compensatiewoning zal het erfensemble veranderen.

Het landschappelijk inpassingsplan is opgesteld om op deze situatie te reageren en als zodanig een ruimtelijke oplossing te bieden voor de ontstane situatie.

1.1 Rood-voor-rood

Bij de Rood voor Rood-regeling worden onder voorwaarden één of meer bouwkavels voor een woning toegekend als een landschapsontsierend agrarisch bedrijfsgebouw gesloopt wordt. De deelnemer aan de regeling moet uit de getaxeerde waarde van die bouwkavel het slopen van de bedrijfsgebouwen en de bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld inpassing in het landschap en realisatie van nieuw groen) bekostigen.

1.2

Situatie



Figuur 2 Het erf van de initiatiefnemer aan de Middeldijk 21 in Nieuwleusen



Figuur 3 Topografie 1900

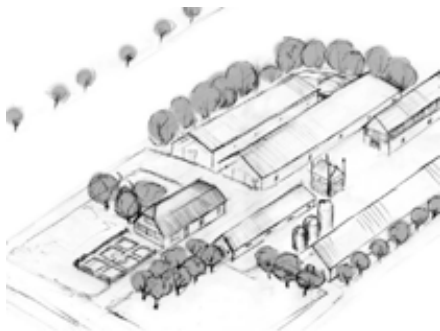
2 Plan

2.1 Kenmerken

De natuurlijke laag van het plangebied wordt aangemerkt als 'in cultuur gebracht hoogveengebied' en vormt daarmee een veenkoloniaal landschap. In het veenkoloniaal (slagen)landschap is het hoogveen grootschalig afgegraven en het landschap ontgonnen. Het stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten bepaalt de maat van de ruimte. Dat heeft grote open ruimtes en vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en verdichte zones (rond de kanalen, wegen en linten) opgeleverd. Kenmerkend zijn de bijzondere architectuur van watererfgoed (sluizen, bruggen e.d.) en van villa's, buitens en herenboerderijen, de linten door het landschap en de open ruimtes.

Kenmerkend voor dit type landschap zijn de relatief lange, smalle kavels met een bijna overeenkomende breedte, gescheiden door lijnvormige beplantingstypen en/of sloten. De richting van het landschap is benadrukt door aanleg van singels of bomenrijen langs de sloten en kavelgrenzen. Langs de sloten staan els, es, eik en berk. De erven zijn vaak voorzien van geriefhoutbosjes en bossages. Verschillende functies zijn achter elkaar gelegen. Veel erven zijn inmiddels vergroot en functioneler, maar hebben toch nog een redelijke erfgransbeplantingen van elzen- en eikensingels. Boerderijen staan overwegend met de voorzijde aan de weg.

Streefbeeld



Figuur 4 Principe (niet in situ)

Benadrukken richting slagenlandschap met houtsingels langs (nieuwe) schuren en stallen. Tussen erven doorzichten open houden. Erfbeplanting sober, boomgaarden met hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim en kers), fruitbomen in rijen. Aanleg kleine moestuinen, meestal omzoomd door een haag. Een enkele boom als kastanje, eik, iep of linde in voor- of zijtuin. Hagen van meidoorn, haagbeuk of veldesdoorn rond voortuin en/of fruitgaarde.

2.2 Uitgangspunten voor landschappelijke inpassing

In samenspraak met de opdrachtgever, de kennis en ervaring en het ons bekende vigerende beleid is een aantal algemene uitgangspunten voor landschappelijke inpassing vastgesteld:

- Binnen het erf moet naar een rustig, karakteristiek beeld worden gestreefd. Verrommeling moet worden voorkomen.
- De ruimtelijke verdeling is belangrijk. Er moet sprake zijn van een voorkant met siertuin, hagen en parkbomen. De achterkant vormt onderdeel van het omringende landschap (met streekeigen beplanting).
- De inrichting moet terughoudend zijn, ingetogen en recht doen aan de ligging van het erf in het buitengebied. Spaarzaam moet worden omgegaan met hekken, verlichting en grote oppervlakken verharding.
- Zoveel mogelijk moet gekozen worden voor natuurlijke materialen als grind, gebakken klinkers, hout e.d.
- Overvloedige verlichting moet worden vermeden.

Met betrekking tot boerderijen:

- Aanleg van erfbepplanting of erfgrensbepplanting is gewenst aan de zijkanten van het erf, vooral langs (nieuwe) bedrijfsgebouwen.
- Aanplant van voldoende hoog opgaande bomen op het erf wordt gestimuleerd, om zicht op bijgebouwen te breken.
- Zorg voor bebouwing met kwaliteit (donkere, neutrale kleuren). Beperk opvallende erfverharding en rasters.

Ten aanzien van beplanting:

- Beplanting in verhouding tot maat, schaal erf.
- Aansluiten bij landschapstypering en inheemse soorten gebruiken

Specifiek voor Middeldijk 21:

- De bestaande aanbouw wordt gerenoveerd met een moderne maar ingetogen vormgeving (zie collage in bijlage 2), het zal in contrast staan met de oude boerderij die gerenoveerd wordt.
- De nieuw te bouwen woning moet aansluiten op de bestaande bebouwing op het erf, bij voorkeur in een moderne vormgeving die aansluit op de uitbouw van de boerderij. De collage in bijlage 2 kan als inspiratie gelden.
- De nieuwe bijgebouwen zullen vormgegeven worden met een ingetogen verschijning, qua materialisatie ondergeschikt aan de woningen met materialen die mooi verouderen. (hout, steen, zink etc.)
- Het achterliggende weiland moet bereikbaar zijn middels de bestaande inrit.
- Voor de boerderij aan de straatzijde is een hoogstamfruitgaard voorzien, deze eenheid op het erf zonder dat het zicht op de boerderij verloren gaat.
- Alle bomen en hagen op het erf zullen streekeigen zijn.
- Bestaande zomereik naast het erf blijft behouden, deze zal als solitair de oude erfgrens benadrukken.
- Parkeren uit zicht naast de bestaande boerderij.
- Op het erf zal gebruik gemaakt worden van materialen die mooi verouderen. (gebakken element verharding, grind,split, eiken- / larikshout etc.



Figuur 5 Landschappelijk inpassingsplan

2.2.1 Beplantingsplan

#	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Kwaliteit	Situatie
14	Betula pubescens	Ruwe berk	12-14	op erf
2	Tillia tomentosa	Zilverlinde	12-14	op het erf
2	Malus 'Sterappel'	appel	10-12 hoogstam	boomgaard
1	Malus 'Zoete Pippeling'	appel	10-12 hoogstam	boomgaard
2	Malus 'Schone van Boskoop'	appel	10-12 hoogstam	boomgaard
1	Pyrus 'Conferance'	peer	10-12 hoogstam	boomgaard
1	Pyrus 'Doyenne du Comice'	peer	10-12 hoogstam	boomgaard
2	Pyrus 'Gieser Wildeman'	peer	10-12 hoogstam	boomgaard
325	Carpinus betulus	Haagbeuk	2-rijig, 10 st/m1, 80-100 1+1	ca. 90 meter haag rondom en op het erf

2.2.2 Begroting

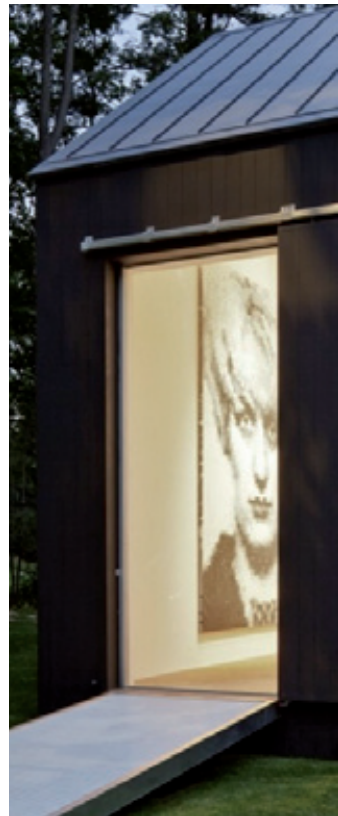
Werkzaamheden	Aantal	Eenheid	€ / eenheid	totaal excl. BTW
Aanvullen grond in voormalige putten	325	m3	€5,00	€1.625,00
Egaliseren en frezen terrein	4000	m2	€1,10	€4.400,00
Beplantingstrook uitzetten	1	st	€100,00	€100,00
Leveren hoogstamfruitbomen en bomen	25	st	€75,00	€1.875,00
Planten bomen	25	st	€25,00	€625,00
Leveren haagplantsoen	90	m	€10,00	€900,00
Planten hagen	90	m	€10,00	€900,00
Nazorg en inboet beplanting 10%	1	st	€322,00	€322,00
Inzaaien terrein	3000	m2	€0,60	€1.800,00
TOTAAL EXCLUSIEF BTW				€12.547,00
TOTAAL EXCLUSIEF BTW				€12.547,00
BTW LAAG				€166,50
BTW HOOG				€2.052,12

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Middeldijk 21

Bijlage 2 Sfeercollage gebouwen



Sfeerimpressie
architectuur
Middeldijk



Bijlage 3 Inrichtingsplan Westeinde 86



Landschappelijke inpassing

Erf Westeinde 86 Nieuwleusen



 erfinrichting.nl

9 maart 2014
Buro Stad en Land b.v.
Gasgracht 3e
7941 KG Meppel

Rapport**Landschappelijke inpassing**

Erf Westeinde 86 Nieuwleusen

Opdrachtgever

de heer. G. v.d. Veen
Westeinde 76
7711 CM Nieuwleusen

Contactpersoon

de heer G. Vd Veen

Telefoon

0529 485609

Fax

E-mail

gertvanderveen@hetnet.nl

Door

Buro Stad en Land b.v. - erfinrichting.nl

Gasgracht 3e

7941 KG Meppel

Telefoon

06 41 66 55 76

Fax

0522 241 355

E-mail

info@burostadenland.nl

Internet

www.erfinrichting.nlwww.burostadenland.nl

Project

1068

Auteur

Herbert Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

24-3-2014

Datum afdruk

24-3-2014

Aantal pagina's

10

Bestand

Controle

Datum controle

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land.



Erfinrichting.nl streeft ernaar papiergebruik tot een minimum te beperken. Concepten en tussentijdse stukken worden normaliter altijd digitaal (PDF) aangeleverd.

Inhoud

1	In- en aanleiding.....	1
2	Situatie.....	2
3	Plan.....	3
3.1	Kenmerken.....	3
3.2	Uitgangspunten voor landschappelijke inpassing	3
3.2.1	<i>Bepantingsplan</i>	5
3.2.2	<i>Begroting</i>	5
	Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Westeinde 86.....	

1 In- en aanleiding

Initiatiefnemer en opdrachtgever Van der Veen uit Nieuwleusen wil middels het VAB (vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen) een recent gekocht erf aan de Westeinde transformeren naar een woonerf met drie wooneenheden. De agrarische bestemming zal gewijzigd worden in een woonbestemming met 3 wooneenheden. Deze woonbestemming zal worden voorzien binnen een bestaand bouwblok. Ten behoeve van dit initiatief is het noodzakelijk het bestemmingsplan te wijzigen.

Deze rapportage betreft de bij de aanvraag benodigde landschappelijke inpassing voor de kavel aan de Westeinde. Tevens dient een inrichtingsschets met beplantingsindicatie als onderdeel van de aanvraag te worden voorzien.

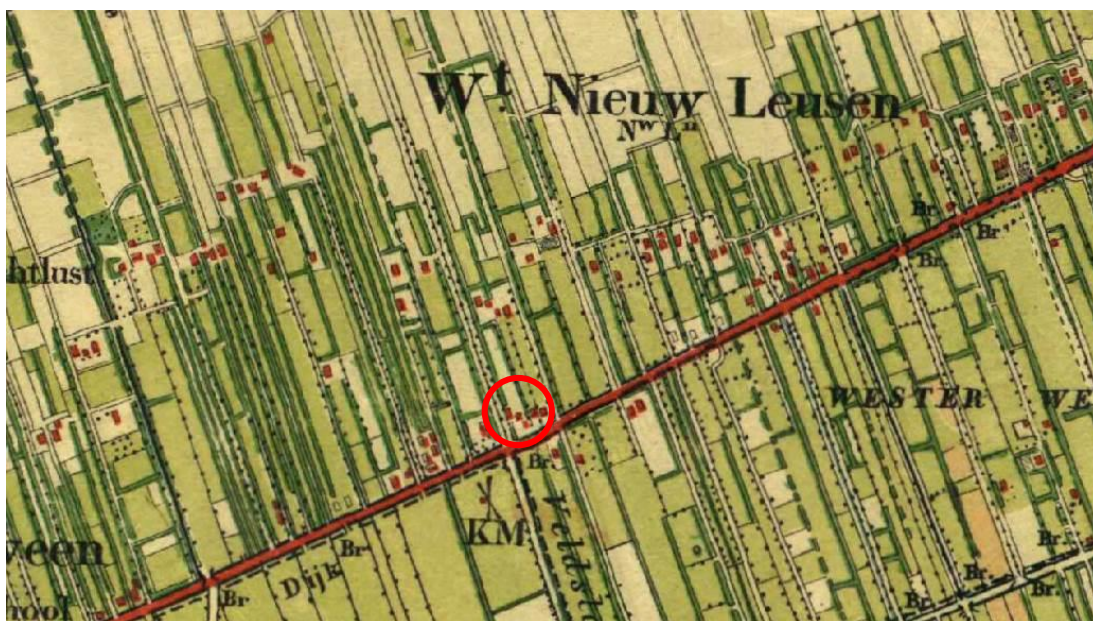
Het kavel aan de Westeinde kan worden gezien als een ruimtelijke eenheid, een ensemble van gebouwen en erfinrichting waarbij de inrichting afhankelijk is van de omgeving en het landschapstype. Het erf is van buiten naar binnen geanalyseerd. Eerst is het landschap bekeken, vervolgens de directe omgeving en uiteindelijk het erf zelf. Een nieuwe schuur zal onderverdeeld worden in 3 gedeelten (totaal 200m²) en als opslagruimte voor de toekomstige bewoners dienst gaan doen.

Het landschappelijk inpassingsplan is opgesteld om op deze situatie te reageren en als zodanig een ruimtelijke oplossing te bieden voor de ontstane situatie.

2 Situatie



Figuur 1 Het erf van de initiatiefnemer aan de Westeinde 86 in Nieuwleusen



Figuur 2 Topografie 1900

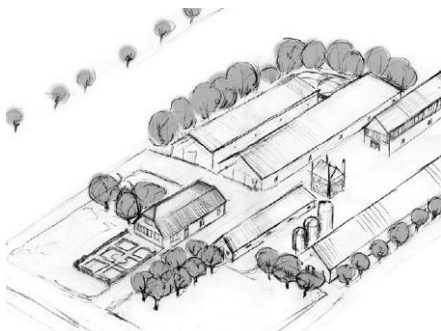
3 Plan

3.1 Kenmerken

De natuurlijke laag van het plangebied wordt aangemerkt als 'in cultuur gebracht hoogveengebied' en vormt daarmee een veenkoloniaal landschap. In het veenkoloniaal (slagen)landschap is het hoogveen grootschalig afgegraven en het landschap ontgonnen. Het stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten bepaalt de maat van de ruimte. Dat heeft grote open ruimtes en vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en verdichte zones (rond de kanalen, wegen en linten) opgeleverd. Kenmerkend zijn de bijzondere architectuur van watererfgoed (sluizen, bruggen e.d.) en van villa's, buitens en herenboerderijen, de linten door het landschap en de open ruimtes.

Kenmerkend voor dit type landschap zijn de relatief lange, smalle kavels met een bijna overeenkomende breedte, gescheiden door lijnvormige beplantingstypen en/of sloten. De richting van het landschap is benadrukt door aanleg van singels of bomenrijen langs de sloten en kavelgrenzen. Langs de sloten staan els, es, eik en berk. De erven zijn vaak voorzien van geriefhoutbosjes en bossages. Verschillende functies zijn achter elkaar gelegen. Veel erven zijn inmiddels vergroot en functioneler, maar hebben toch nog een redelijke erfgransbeplantingen van elzen- en eikensingels. Boerderijen staan overwegend met de voorzijde aan de weg.

Streefbeeld



Figuur 3 Principe (niet in situ)

Benadrukken richting slagenlandschap met houtsingels langs (nieuwe) schuren en stallen. Tussen erven doorzichten open houden. Erfbeplanting sober, boomgaarden met hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim en kers), fruitbomen in rijen. Aanleg kleine moestuinen, meestal omzoomd door een haag. Een enkele boom als kastanje, eik, iep of linde in voor- of zijtuin. Hagen van meidoorn, haagbeuk of veldesdoorn rond voortuin en/of fruitgaarde.

Uitgangspunten voor landschappelijke inpassing

In samenspraak met de opdrachtgever, de kennis en ervaring en het ons bekende vigerende beleid is een aantal algemene uitgangspunten voor landschappelijke inpassing vastgesteld:

- Binnen het erf moet naar een rustig, karakteristiek beeld worden gestreefd. Verrommeling moet worden voorkomen.
- De ruimtelijke verdeling is belangrijk. Er moet sprake zijn van een voorkant met siertuin, hagen en parkbomen. De achterkant vormt onderdeel van het omringende landschap (met streekeigen beplanting).

- De inrichting moet terughoudend zijn, ingetogen en recht doen aan de ligging van het erf in het buitengebied. Spaarzaam moet worden omgegaan met hekken, verlichting en grote oppervlakken verharding.
- Zoveel mogelijk moet gekozen worden voor natuurlijke materialen als grind, gebakken klinkers, hout e.d.
- Overvloedige verlichting moet worden vermeden.

Met betrekking tot boerderijen in het lint:

- Aanleg van erfbeplanting of erfgransbeplanting is gewenst aan de zijkanten van het erf, vooral langs (nieuwe) bedrijfsgebouwen.
- Aanplant van voldoende hoog opgaande bomen op het erf wordt gestimuleerd, om zicht op bijgebouwen te breken.
- Zorg voor bebouwing met kwaliteit (donkere, neutrale kleuren). Beperk opvallende erfverharding en rasters.

Ten aanzien van beplanting:

- Beplanting in verhouding tot maat, schaal erf.
- Aansluiten bij landschapstypering en inheemse soorten gebruiken

Specifiek voor Westeinde 86:

- Doordat de boerderij opgedeelt wordt in drie (1a,1b,1c) wooneenheden zal privacy gewaarborgd moeten worden zonder dat de oorspronkelijkheid en de eenheid van het erf verloren gaan.
- De boerderij kent een streekeigen karakter, deze blijft behouden.
- Het achterliggende weiland moet bereikbaar zijn middels de bestaande inrit.
- Voor de boerderij aan de straatzijde is een siertuin voorzien, deze tuin kent een karakteristiek 'los' karakter.
- Aanplant hoogstamboomgaard als gezamenlijk element naast de boerderij.
- Bestaande bomen op voorerf behouden (lindes).
- Parkeren achter de bestaande boerderij.
- Een bakhuisje is karakteristiek in deze streek en zal gerestaureerd worden.
- De aanplant van 2 paardekastanjes achter de woning geeft het erf een groen karakter.



Figuur 4 Landschappelijk inpassingsplan

3.1.1 Beplantingsplan

#	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Kwaliteit	Situatie
2	Aesculus hippocastanum	paardekastanje	12-14	naast te verplaatsen schuur
2	Malus 'Sterappel'	appel	10-12 hoogstam	boomgaard
2	Malus 'Zoete Pippeling'	appel	10-12 hoogstam	boomgaard
2	Malus 'Schone van Boskoop'	appel	10-12 hoogstam	boomgaard
1	Pyrus 'Conferance'	peer	10-12 hoogstam	boomgaard
1	Pyrus 'Doyenne du Comice'	peer	10-12 hoogstam	boomgaard
2	Pyrus 'Gieser Wildeman'	peer	10-12 hoogstam	boomgaard
325	Acer campestre	Veldesdoorn	2-rijig, 10 st/m1, 80-100 1+1	ca. 65 meter haag tussen tuinen

3.1.2 Begroting

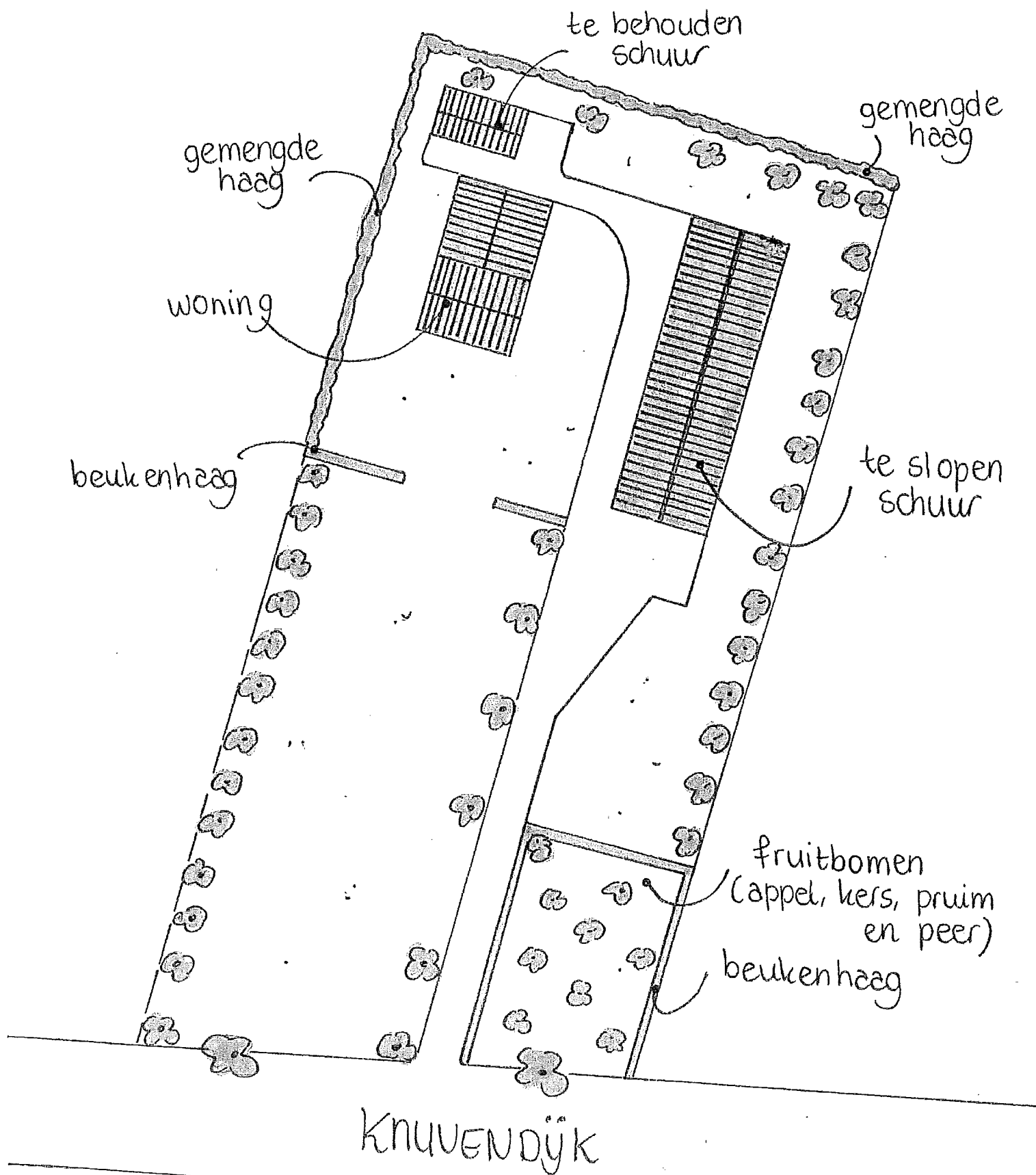
Werkzaamheden	Aantal	Eenheid	€ / eenheid	totaal excl. BTW
Aanvullen grond in voormalige putten	450	m3	€5,00	€2.250,00
Egaliseren en frezen terrein	2700	m2	€1,10	€2.970,00
Beplantingstrook uitzetten	1	st	€100,00	€100,00
Leveren hoogstamfruitbomen en bomen	15	st	€75,00	€1.125,00
Planten bomen	15	st	€25,00	€375,00
Leveren haagplantsoen	65	m	€10,00	€650,00
Planten hagen	65	m	€10,00	€650,00
Nazorg en inboet beplanting 10%	1	st	€322,00	€322,00

Inzaaien terrein	1500	m2	€0,60	€900,00
TOTAAL EXCLUSIEF BTW				€9.342,00
TOTAAL EXCLUSIEF BTW				€9.342,00
BTW LAAG				€106,50
BTW HOOG				€1.589,07
TOTAAL INCLUSIEF BTW				€11.037,57

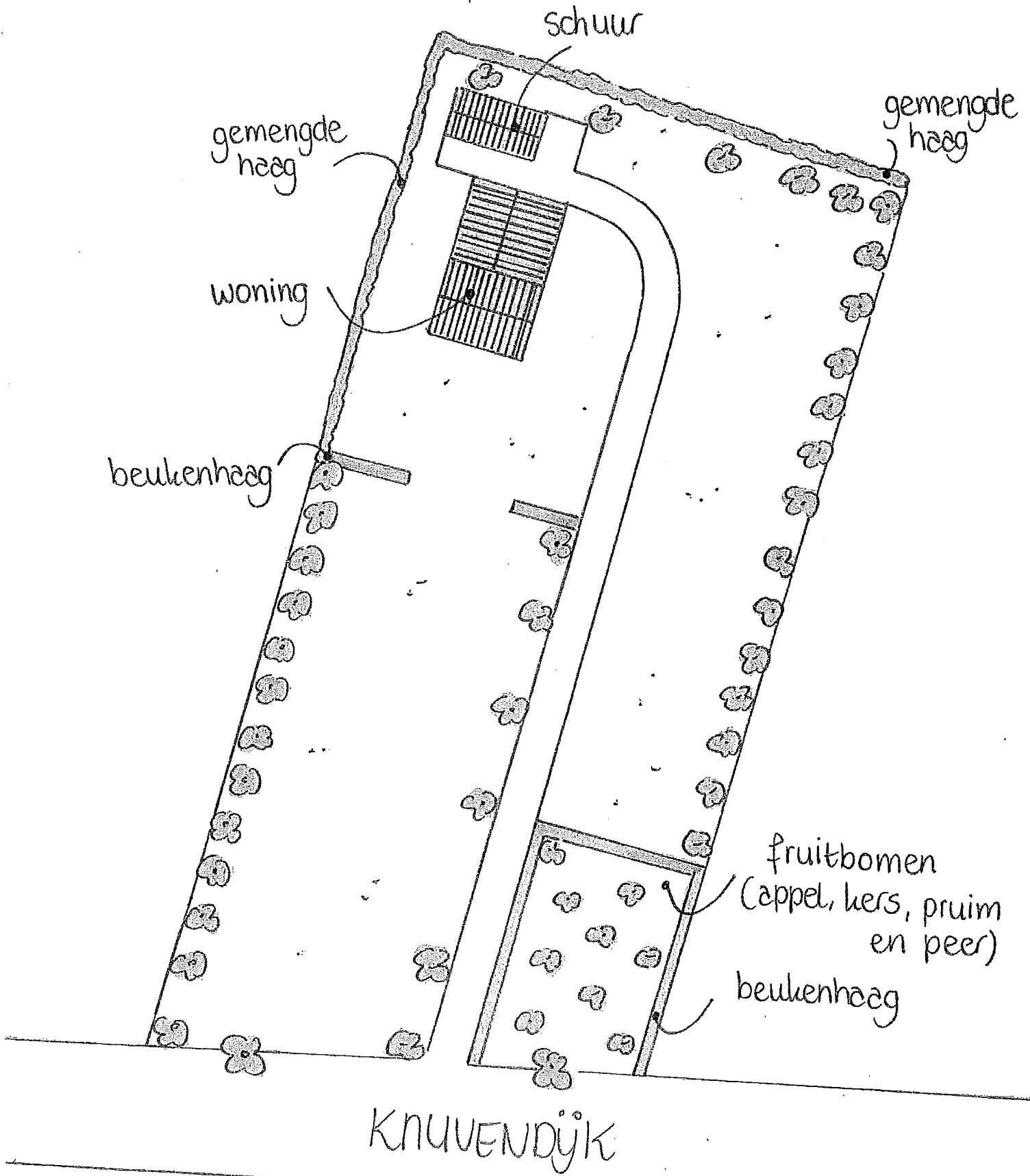
Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Westeinde 86

Bijlage 4 Inrichtingsplan Knuvendijk 3

HUIDIGE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE



Bijlage 5 Rood voor Rood plan

Rood voor Rood plan van:

De heer en mevrouw Van der Veen
Westeinde 76
7711 CM Nieuwleusen



Opgesteld door:

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

Zwolle, 24 maart 2014

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1. Inleiding	3
2. Plan	3
2.1 Locatie Middeldijk 21	3
2.2 Locatie Westeinde	3
2.3 Locatie Knuvendijk	4
3. Sloop bedrijfsgebouwen	5
4. Financiële uitwerking	8
4.1. Bouwkavel	8
4.2. Slopen gebouwen	8
4.3. Gecorrigeerde vervangingswaarde	8
4.4. Verantwoording ruimtelijke kwaliteit	8
5. Samenvatting	9

BIJLAGEN

1	Erfinrichtingsplan Middeldijk 21
2	Erfinrichtingsplan Westeinde 86
3	Erfinrichtingsplan Knuvendijk 3
4	Uitwerking gecorrigeerde vervangingswaarde
5	Offertes asbestsanering
6	Overzicht van de te slopen putten buiten de gebouwen

1. Inleiding

De heer en mevrouw Van der Veen zijn eigenaar van een pluimveebedrijf gelegen aan de Middeldijk in Dalfts en. In 2011 kwam de aanliggende grond te koop, maar daarbij waren ze ook genoodzaakt om de bijbehorende bedrijfsgebouwen aan te kopen. Dit betreft de locatie Middeldijk 21 te Dalfts en. De bedrijfsgebouwen voldoen niet meer aan de eisen destijds en zijn (feitelijk) landschapontsierend. Derhalve wil Van der Veen voor deze locatie deelnemen aan de Rood voor Rood regeling. De oppervlakte te slopen bedrijfsgebouwen op de locatie Middeldijk 21 bedraagt 406 m². Dit is minder dan de vereiste 850 m² te slopen oppervlakte. Vandaar dat Van der Veen de sloop aan de Middeldijk wil samenvoegen met de sloop van de bedrijfsgebouwen staande en gelegen aan het Westeinde 86 te Nieuwleusen en met de sloop van een varkensstal op de locatie Knuvendijk 3 in Lemelerveld. In dit plan geven wij een beschrijving van de plannen van Van der Veen en een financiële uitwerking van de Rood voor Rood regeling.

2. Plan

Het plan van Van der Veen is om alle bedrijfsgebouwen, behoudens het woonhuis met de aangebouwde bijgebouw, aan de Middeldijk te slopen, om de varkensstal aan de Knuvendijk te slopen en om de bedrijfsgebouwen, aan het Westeinde te slopen. Op de locatie aan het Westeinde staat een ook een hele karakteristieke boerderij met deel (die uiteraard niet wordt gesloopt). Ook deze locatie is in eigendom van de heer en mevrouw Van der Veen.

Op alle locaties zal aan de hand van een erfinrichtingsplan worden geïnvesteerd in ruimtelijk kwaliteit, waarbij aan het Westeinde ook een deel van het budget ruimtelijke kwaliteit wordt besteed aan en ten behoeve van het behoud van deze karakteristieke boerderij.

2.1. Locatie Middeldijk 21

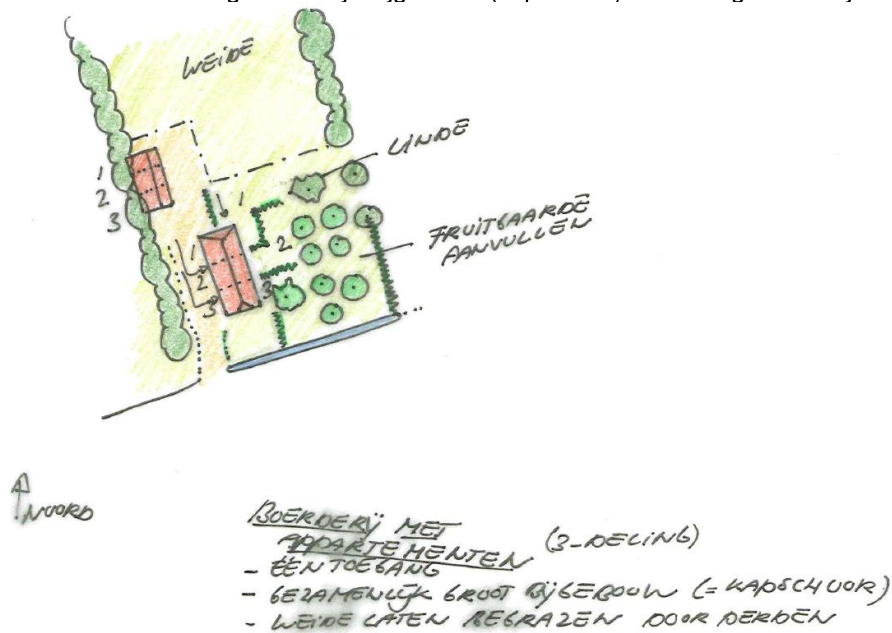
Zoals hiervoor aangegeven is het plan om hier alle voormalige bedrijfsgebouwen te slopen. Tevens is het plan om hier de Rood voor Rood compensatiekavel te realiseren. De bestaande woning/annex boerderij zal worden gerenoveerd. Daarbij zal de bestaande aanbouw een moderner maar ingetogen vormgeving krijgen, waarbij het zal contrasteren met de oude boerderij die ook gerenoveerd wordt. De compensatiekavel in het kader van de Rood voor Roodregeling zal achter c.q. ten zuiden komen van de bestaande woning/boerderij. De beide kavels zullen in Noord-Zuid richting in het verlengde van elkaar worden gerealiseerd met daar tussen een schuur met een oppervlakte van 75 m² bij de compensatiewoning en een losstaande schuur van 80 m² bij de bestaande boerderij. Om deze schuur van 80 m² te kunnen realiseren betrekken we schuur 6 niet in deze Rood voor Roodaanvraag. De nieuwe schuur is ter vervanging van schuur 6. Daarnaast wordt de bestaande aanbouw van 70 m² meegerekend voor de oppervlakte bijbehorende bouwwerken. Voor deze locatie is door Buro Stad en Land B.V. een passend erfinrichtingsplan worden gemaakt (zie bijlage 1). Aanvullend daarop zal Van der Veen conform het advies van de ervenconsulente een variatie van hagen toepassen met bijvoorbeeld meidoorn, liguster, veldesdoorn e.d.. Verder gaat Van der Veen op deze locatie investeren in een duurzame energievoorziening van de woning. In de nieuwe situatie is er op het perceel een oppervlak van 150 m² bijbehorende bouwwerken bij de woning aan de Middeldijk 21 en 75 m² voor de compensatiewoning.

2.2. Locatie Westeinde

De karakteristieke boerderij wil Van der Veen behouden en deze in het kader van het VAB-beleid geschikt maken voor 3 appartementen.

Van de locatie aan het Westeinde heeft de ervenconsulente mevrouw Nij Bijvank-van Herel een aantal

opties uitgewerkt voor een nieuwe invulling van deze locatie met behoud van de karakteristieke boerderij. Eén van de opties was het opdelen van de boerderij in 3 wooneenheden/appartementen. De schets van mevrouw Nij Bijvank is hierna weergegeven. Daarbij is ze er vanuit gegaan dat er voor de 3 woonheden ook één gezamenlijk bijgebouw (kapschuur) komt als gezamenlijke berging.



Naar het idee van Van der Veen moet deze berging een oppervlakte krijgen van 200 m², zodat er naast de 50 m² berging per wooneenheid nog iets ruimte is voor de berging van wat gereedschap/kleinvee voor de omliggende gronden (± 1 ha.). Deze berging/schuur zal een passende vorm en aankleding krijgen. De ervenconsulente heeft de schuur nu op de westelijke grens van de kavel geplaatst. In het erfinrichtingsplan is er voor gekozen om de schuur een meter of 15 in oostelijke richting te verplaatsten. Op deze manier is er vanaf de westkant toegang tot de schuur en ontstaat er een toegangsweg naar het achterliggende perceel landbouwgrond. Ook hier is voor het erf een passend inrichtingsplan ontworpen door Buro Stad en Land (zie bijlage 2), geïnspireerd op de schets van de ervenconsulente. Dit erfinrichtingsplan is goedgekeurd door de ervenconsulente, waarbij zij de opmerking heeft gemaakt dat er geen rij van eiken langs de schuur moeten komen maar een paar eiken. Hiermee wordt rekening gehouden bij de aanleg van het erf. Om de schuur van 200 m² te kunnen bouwen betrekken we de gebouwen 3 en 4 met een totaal oppervlakte van 221,7 m² niet in deze Rood voor Roodaanvraag, maar gebruiken we deze gebouwen via samenvoeging en sanering voor de bouw van de nieuwe schuur van 200 m² en de bouw van een bakhuis van ongeveer 10 m². Bij de verbouw van de boerderij tot appartementen zal de karakteristiek van de boerderij behouden blijven en zullen oude elementen (waaronder de vroegere baanderdeuren in de westgevel) weer worden hersteld. Hiervoor gaat Van der Veen een deel van het budget Ruimtelijke kwaliteit gebruiken.

2.3 Locatie Knuvendijk

Op de locatie Knuvendijk 3 in Lemelerveld staat een voormalige varkensschuur van 280 m², die kwalificeert als landschapontsierend. Van der Veen is met de huidige eigenaar Jansen overeengekomen dat de sloop van deze schuur meegenomen wordt in onderhavige Rood voor Roodaanvraag. Jansen heeft een aantal jaren geleden deelgenomen aan een SHE-project. Niettemin is er een nieuwe erfinrichtingsschets gemaakt. Het fraaie resultaat van het SHE project biedt niet veel mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van dit erf.

Binnen deze aanvraag zal er vanuit het budget ruimtelijke kwaliteit niet aanvullend worden geïnvesteerd in een beplantingsplan (maar wel in asbestsanering van de schuur).

3. Sloop bedrijfsgebouwen



De te slopen bedrijfsgebouwen zijn weergegeven in de overzichtskaarten.

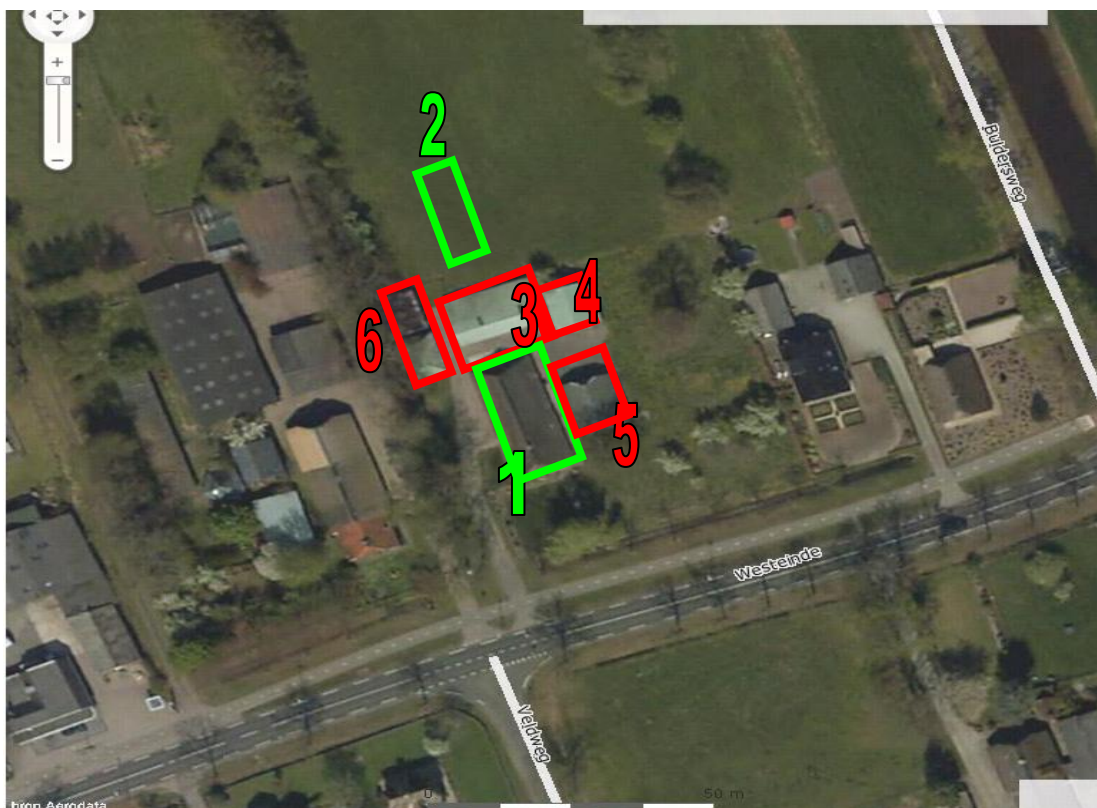
Aan de Middeldijk wordt gesloopt:	totaal	RvR
1) Stal met 2 paardenstallen, 2 strohokken en aanbindstal voor jongvee	108,9 m ²	108,9 m ²
2) Wagenloods	55,0 m ²	55,0 m ²
3) Pinkenstal met grup	82,1 m ²	82,1 m ²
4) Hooiberg	43,4 m ²	43,4 m ²
5) Open loods	57,1 m ²	57,1 m ²
6) Gesloten berging/werkplaats	59,3 m ²	-
Totaal	405,8 m ²	348,7 m ²



Overzichtskaat Middeldijk 21 te Dalfsen.

Legenda

-  te verbouwen woning en nieuwe woning plus gezamenlijke schuur
-  Te slopen gebouwen



Overzichtskaart Westeinde 86 te Nieuwleusen.

Legenda

- Te behouden gebouw (1) en nieuw te bouwen schuur/bergingen (2)
- Te slopen gebouwen

Aan het Westeinde wordt gesloopt:

3) Kapschuur	totaal 153,8 m ²	RvR
4) Jongvee/stierenstal	67,9 m ²	
5) Jongveestal op grup en in 2 strohokken	85,6 m ²	85,6 m ²
6) Jongveestal en wagenloods	<u>103,5 m²</u>	<u>103,5 m²</u>
	410,8 m²	189,1 m²



Overzichtskaart Knuvendijk 3 in Lemelerveld

Legenda

- Te behouden gebouw
- Te slopen gebouwen

Aan Knuvendijk wordt 280 m² gesloopt.

Op de drie locaties wordt er 1.097 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt. Daarnaast zijn er op de locaties Westeinde en Middeldijk 94 m² putten/mestkelders buiten de stal die voor 50% kwalificeren als te slopen oppervlakte. Daarmee komt de totale te slopen oppervlakte volgens de Rood voor Roodregeling uit op 1.144 m². Aan het Westeinde wil Van der Veen graag een schuur bouwen van 200 m² en een bakhuis van ongeveer 10 m². Deze vervangen de schuren 3 en 4 met een oppervlakte van 227,1 m² die wel worden gesloopt maar niet worden meegerekend tot de slooppoppervlakte binnen deze Rood voor Rood aanvraag. Het nieuwe bakhuisje zal dienen voor de berging van wat tuingereedschap maar heeft vooral een esthetische waarde. Bij een dergelijke boerderij hoort vanouds een bakhuisje. Verder wenst Van der Veen een vervangende schuur/berging bij de bestaande woning/boerderij aan de Middeldijk van 80 m². Volgens het nieuwe bestemmingsplan buitengebied mag bij een woning met meer dan 1 ha landbouwgrond 150 m² aan bijgebouwen staan. Deze 150 m² wordt ingevuld met 80 m² schuur en 70 m² aanbouw aan de woning.

Omdat er in totaal 1144 m² wordt gesloopt en er slechts 850 m² nodig is voor de rood voor rood regeling blijft er 294 m² over voor bijbehorende bouwwerken.

Samengevat wordt de 294 m² als volgt ingevuld: 200 m² schuur Westeinde, 10 m² bakhuis Westeinde en 80 m² schuur Middeldijk 21. Samen 290 m² en resteert er aan te slopen oppervlakte binnen deze Rood voor Roodaanvraag (1144 -/- 290 =) 854 m².

4. Financiële uitwerking

Voor de financiële onderbouwing zijn de volgende onderdelen van belang:

- de waarde van de compensatiekavel;
- de sloopkosten;
- de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen;
- de verantwoording van het budget ruimtelijke kwaliteit.

4.1. Waarde compensatiekavel

De waarde van de bouwgrond is door de gemeente bepaald op $1.000 \text{ m}^2 \times € 200/\text{m}^2 = € 200.000$. Dit is de waarde voor een bouwrijpe kavel. Hiervan is af te leiden de waarde van het bouwrecht, van een niet bouwrijpe kavel op eigen grond.

Waarde bouwgrond		€ 200.000
Af: - huidige waarde grond	€ 15.000	
- bouwrijp maken	<u>- 10.000</u>	
		€ <u>25.000</u>
Waarde bouwrecht		€ 175.000

4.2. Sloopkosten

De normatieve sloopkosten bedragen $854 \text{ m}^2 \times € 25 = € 21.350$. De asbestsaneringskosten bedragen € 1.775 voor het Westeinde, € 3.780 voor de Middeldijk en zijn voor € 2.415 geoffreerd aan de Knuvendijk (zie bijlage 5).

4.3. Gecorrigeerde vervangingswaarde

In de bijlage 3 is de berekende gecorrigeerde vervangingswaarde van de bedrijfsgebouwen weergegeven. Het niet aanwezig zijn van brondocumenten maakte het lastig om de waarde te bepalen. Op basis van hokoppervlakte (bij roostervloer) en stalpalen bij de grupstal is de stalcapaciteit zo goed mogelijk bepaald. Op basis van de fysieke toestand is gesteld dat alle bedrijfsgebouwen ouder zijn dan 20 jaar (en daarmee volgens de KWIN zijn afgeschreven).

De gecorrigeerde vervangingswaarde is berekend op € 90.803. De vergoeding voor Van der Veen bedraagt 30%, zijnde € 27.241 voor 862 m^2 en gecorrigeerd voor 854 m^2 zijnde € 89.960 respectievelijk € 26.988.

4.4. Verantwoording budget ruimtelijke kwaliteit (RK)

Op basis van voornoemde uitgangspunten bedraagt het budget RK € 118.692,--. Naast de gangbare besteding als ontwerp- en aanlegkosten van het erfinrichtingsplan, de advies- en onderzoekskosten, de kosten voor het aanpassen van het bestemmingsplan, wil Van der Veen het budget aanwenden voor het verbeteren van de karakteristieke boerderij Westeinde 86 en door te investeren in een duurzaam energie productiesysteem aan de Middeldijk in de vorm van PV zonnepalen. De investeringen voor het herstel en behoud van het authentiek karakter van de boerderij Westeinde 86 zijn door Buitenhuis begroot op € 111.695,10 en voor het herstel van de rieten kap door Rietdekkersbedrijf Poepe-Veerman geoffreerd voor € 46.434,96. Samen € 158.130,06. 50% hiervan is € 79.065,03.

Voor de locatie Middeldijk 23 is de investering in de PV installatie begroot op € 14.240. 50% hiervan is € 7.120.

De kosten van de landschappelijke inpassing zijn door Buro Stad en Land begroot. Voor het perceel Middeldijk 21 op een bedrag van € 12.547 exclusief BTW. Hierop brengen we in mindering de begrote kosten voor het inzaaien van de terreinen. Deze post is begroot op € 1.800 exclusief BTW zodat de investering voor het realiseren van het erfinrichtingsplan € 10.747 bedraagt.

Voor het perceel Westeinde 86 zijn de kosten begroot op € 9.342 exclusief BTW. Ook hier brengen we de kosten van het inzaaien van het terrein ad € 900 exclusief BTW in mindering zodat er op deze locatie € 8.442 wordt geïnvesteerd. Op beide locatie samen wordt er € 19.189 exclusief BTW en € 23.218 inclusief BTW geïnvesteerd. Getoetst aan de beleidsregel dat de investering maximaal € 2,50 per m² mag zijn, houdt in dat het in te richten terrein op beide locaties samen minimaal 9.287 m² moet zijn. Hieraan wordt wel voldaan. Op basis van het vorenstaande komen we tot de volgende bestedingen:

Budget RK		€ 118.692
Besteding:		
- asbestsanering	€ 7.970	
- uitvoering landschapsplannen	- 23.128	
- advies- en onderzoekskosten (thans ongeveer)	- 8.000	
- legeskosten gemeente	- 6.254	
- herstel karakteristieke boerderij Westeinde 86 (50%)	- 79.065	
- duurzame energieproductie Middeldijk (50%)	- 7.120	
		- 131.537
Nog te investeren in ruimtelijke kwaliteit		€ 0

Daarmee wordt in zijn totaliteit het budget investering ruimtelijk kwaliteit ruimschoots geïnvesteerd.

5. Conclusie

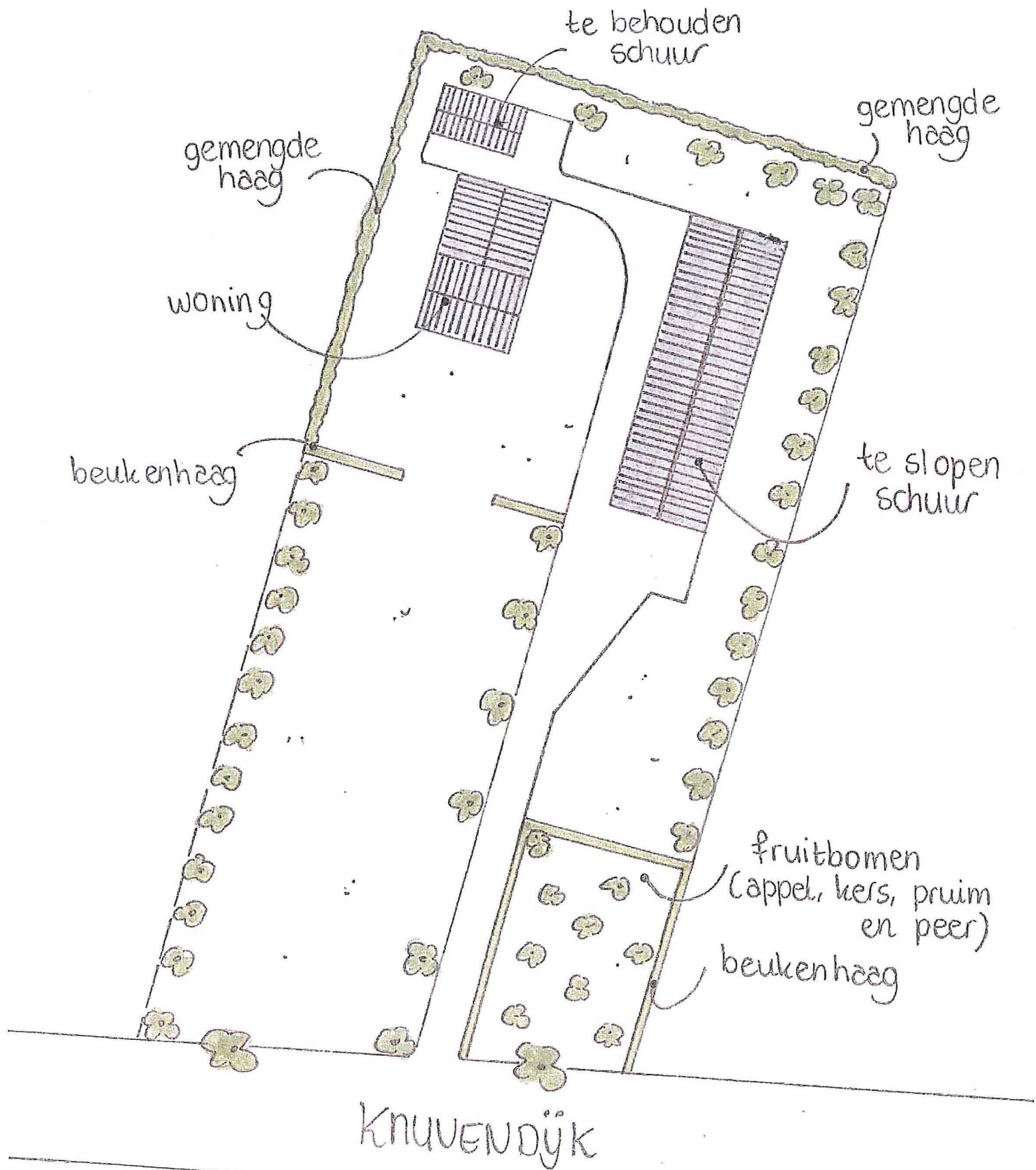
In dit plan is beschreven en financieel onderbouwd op welke wijze de heer en mevrouw Van der Veen de (voormalige) bedrijfsgebouwen aan de Middeldijk 21 en Westeinde 86 te Nieuwleusen, aangevuld met een varkensstal aan de Knuvendijk 3 in Lemelerveld, wensen te saneren door gebruik te maken van de Rood voor Rood regeling. Bij de gestelde uitgangspunten wordt er ruim 1.140 m² bedrijfsgebouwen gesloopt. Voorts wordt er op twee van drie slooplocaties fors geïnvesteerd in het verbeteren van de ruimtelijk, waaronder in het in stand houden van een karakteristieke boerderij aan het Westeinde. Hiermee wordt er via dit Rood voor Roodplan conform waarvoor het Rood voor Rood beleid is ontwikkeld, een forse kwaliteitsslag gemaakt op drie locaties in de gemeente Dalfsen.

Bijlage 6 bijlage B Rood voor Rood plan

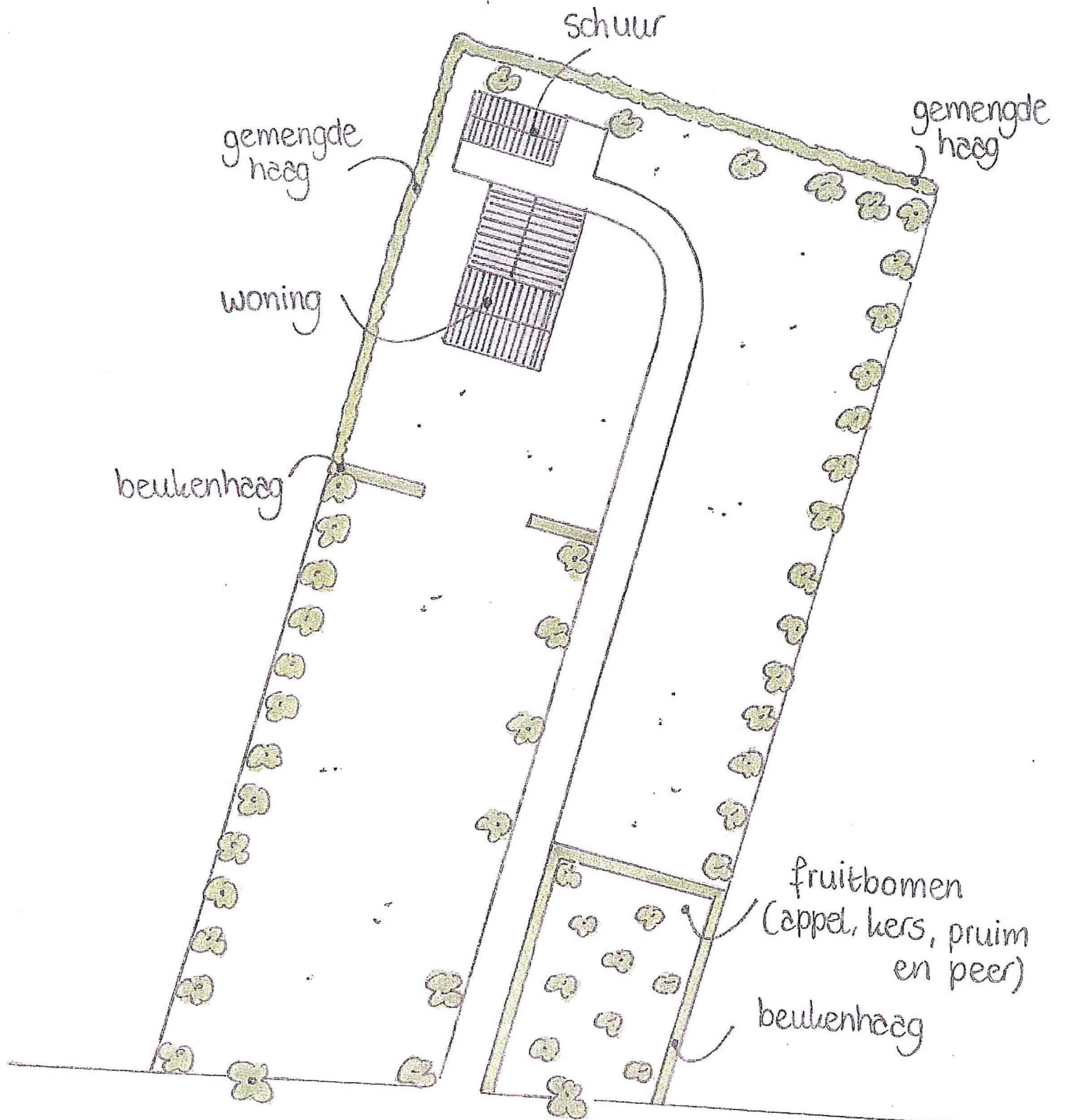
BIJLAGE 3

HUIDIGE SITUATIE

Bijlage 3 -



NIEUWE SITUATIE



KNUVENDYK

BIJLAGE 5



polmanmilieu

Fam. Hulsman
T.a.v. Dhr. R. Hulsman
Burgemeestersdijk 14
7642 LV Notter

OFFERTE

Projectdossier

201300478

Offertenummer

OF130366

DebiteurNummer

10513

Datum

11-04-2013

Betreft : Knuvendijk 3 Lemelerveld

Heer Hulsman

Hierbij doen wij onze offerte toekomen voor het verwijderen van asbesthoudend materiaal op bovenstaande locatie. Deze werkzaamheden zullen worden uitgevoerd conform de Nationale Beoordelingsrichtlijn SC-530. Dit houdt in dat aan alle wettelijke eisen zoals gesteld in het Asbestbesluit van de Arbeidsomstandigheden- wet zal worden voldaan.

Voorstel op basis van Asbestinventarisatierapport:

Naam inventariseerder :n.v.t.
Rapportnummer :
Datum rapport :
Type :
Uitsluitingen rapport :
Rapportage geldig :

Te verwijderen bronnen: volgens opgave 280 m2 golfplaten en nokstukken,
mochten de hoeveelheden in de inventarisatie hiervan afwijken kunnen wij onze prijs aanpassen.

Projectwerkzaamheden

Het opstellen van een projectwerkplan en aanmelden bij Arbeidsinspectie en Certificerende instantie.
Het verwijderen van asbesthoudend materiaal conform omschrijving in Project.
Het verpakken, afvoeren en storten van het asbesthoudende materiaal.
Het schoonmaken van de werkgebieden en het laten verrichten van vrijgaven.

Planningsvoorwaarden

1. Het werk wordt na ontvangst van de getekende opdrachtbevestiging ingepland. Bij ontbreken van de getekende opdrachtbevestiging worden de werkzaamheden niet ingepland.
2. De afdeling planning krijgt minimaal 2 weken van te voren de opdracht.
3. Er dient een meldingstermijn in acht te worden genomen van 5 reguliere werkdagen.
Met uitzondering van calamiteiten, die kunnen per direct worden aangemeld.
4. Indien er specifieke eisen worden gesteld gaarne ruimschoots voor uitvoering mailen aan werkvoorbereiding@polmanmilieu.nl.
5. De afdelingplanning overlegt met opdrachtgever over de duur van de uitvoering.

Voorwaarden en bepaling

1. Het opstellen van projectwerkplan en aanmelden bij Arbeidsinspectie en Certificerende instantie.
2. Het verwijderen van het asbesthoudende materiaal conform rapport.
3. Het verpakken van het asbesthoudende materiaal.
4. Het schoonmaken van de werkgebieden en containments
5. Laten verrichten van vrijgaven door erkend laboratorium.
6. Risico klasse 3 saneringen zijn op basis van de huidige wetgevingen, wanneer deze wetgeving zal wijzigen is het genoemde offerte bedrag niet meer van toepassing.
7. Op deze offerte zijn de algemene voorwaarden van Polman milieu van toepassing.

Anneemsom is excl. BTW

2.415,00 €

Bijzonderheden

De aanneemsom is gebaseerd op de situatie zoals deze was tijdens de opname/conform asbestinventarisatierapport.

- De werkzaamheden worden alleen uitgevoerd tijdens werkbaar weer
- Boete clausules uitgesloten.
- Geen minderwerk verrekenbaar
- Meerwerk: nieuwe inventarisatie opstellen, aanvullende offerte en nieuwe opdracht

Als uitgangspunten gelden de volgende gegevens:

- uitvoering tijdens reguliere werktijden en conform SC 530
- Opdrachtgever zorgt schaftgelegenheid en sanitaire voorzieningen.
- De werkplek en omgeving dienen vrij te zijn van obstakels en/of inboedel dan wel luchtdicht agedekt te zijn.
- Asbestcontainer(s) nabij het werk kunnen plaatsen.
- Sanering tot aan het maaiveld, wij verrichten geen werkzaamheden in de bodem.
- Uitvoering: in 1 fase.
- Indien bij aankomst de werkzaamheden afwijken van de op voorhand opgestelde inventarisatie moet deze opnieuw opgesteld cq aangepast worden.
- Indien bij aankomst kapot asbest, losliggend asbest en eventueel besmettingen worden aangetroffen dan nemen wij contact op met opdrachtgever/inventariseerder. De aangetroffen situatie moet dan eerst in kaart worden gebracht voordat de saneringswerkzaamheden worden opgestart.
- Indien een inventariseerder in het rapport een NEN onderzoek voorschrijft worden door ons daarna de werkzaamheden opgestart.
- wijzigingen tussentijds door wet en regelgeving kunnen invloed hebben op de aanneemsom.

Aansprakelijkheid schade: Polman Milieu

- Voor een correcte uitvoering van de asbestsanering moet Polman Milieu gebruik maken van: spuitlijm, tape, purschuim, folie en soms tectiel. Deze materialen kunnen schade veroorzaken aan: schilderwerk, behang, stukwerk, vloer bedekkingen, glas, Inventaris e.d.

Voor deze schade is Polman Milieu niet aansprakelijk

Uitgesloten is:

- Informeren bewoners.
- Het afvoeren van bouw en sloopafval niet asbesthoudend.
- Werkzaamheden in de bodem.
- Minderwerk.
- Het leveren en aanbrengen van rijplaten.
- Het dichtleggen van daken met dekkleden.
- Het plaatsen van steigers, loopbruggen, pannenliften e.d.
- Het demonteren van materialen voor hergebruik.
- Het aanvragen van vergunningen en ontheffingen.
- Het afsluiten van nutsvoorzieningen.
- Maatvoering.
- Stut- en stempelwerk/constructieberekeningen.
- Het afschermen van te behouden onderdelen.
- Het plaatsen en leveren van bouwhekken.
- Precariorecht.

Verplichte documenten

De onderstaande documenten zijn verplichte documenten bij het ontbreken van 1 of meerdere documenten kan er niet gestart worden.

- Geldige sloopvergunning
- Geldig inventarisatierapport (ten)
- Getekende opdrachtbevestiging

Betalingsvoorwaarden

Betalingscondities:

Betaling dient te geschieden binnen 30 dagen na factuurdatum of conform gemaakte afspraken. Indien betaling na deze termijn geschiedt, zal een rente van 1,5% per maand over het geldende promessedisconto in rekening worden gebracht. Prijzen zijn exclusief BTW.

Geldigheid:

Deze offerte is drie maanden geldig na dagtekening

Wij vertrouwen erop U hiermee een passende aanbieding te hebben gemaakt.

Met vriendelijke groeten,
Polman Milieu

Akkoord offerte en algemene
voorwaarden:

Dhr. R.M. Mulder
Polman Milieu

T.a.v. Dhr. R. Hulsman
Fam. Hulsman

Wij zijn verplicht om 5 dagen voor de start van de werkzaamheden te melden aan de arbeidsinspectie en moeten en de sloopvergunning en een geldig inventarisatie rapport met risicoklasse, monsteranalyses en SMA-rt uitdraaien in ons bezit hebben.



Asbestinventarisaties
Asbest-/Sloopmanagement
Asbestadvies

Oude Dijk 9, 8096 RJ Oldebroek
Telefoon 0525-631501
Fax 0525-632909
E-mail: k.blom@akblom.nl
Website: www.akblom.nl

De heer G. van der Veen

Westeinde 76
7711 CM Nieuwleusen

Offerte

Oldebroek, 2 april 2013

Project: schuur, Westeinde 76 te Nieuwleusen

Geachte heer Van der Veen,

Onder dankzegging voor uw aanvraag doen wij u hierbij onze offerte toekomen voor het uitvoeren van een asbestinventarisatie (type A) op bovengenoemd project volgens onderstaande werkzaamheden.

De werkzaamheden bestaan uit:

1. Melden van asbestinventarisatie bij certificerende instelling.
2. Maken van werkplan.
3. Inventariseren van bovengenoemd project.
4. Aan de hand van de gegevens een type A-rapportage maken.

Werkzaamheden worden uitgevoerd conform onze leveringsvoorwaarden (op verzoek verkrijgbaar) en de richtlijnen van de SC-540. **Dit houdt tevens in dat de opdrachtgever zorg draagt voor inzage van relevante documenten en archieven (tekeningen, bouwjaren e.d.) t.b.v. historisch onderzoek.**

Indien van toepassing verzoekt AK Blom aan opdrachtgever om eventueel (ex-)werknemers te mogen interviewen voor zover aanwezig en relevant voor het onderzoek.

Deze werkzaamheden kunnen wij u aanbieden voor **€ 275,00**
exclusief 21% BTW en exclusief monsters.

Eventuele monsters laten analyseren door een geaccrediteerd laboratorium **€ 30,00**
per monster exclusief 21% BTW.

Door de opdrachtgever van de inventarisatie dient een onbelemmerde en passende toegang tot het project te worden verschaft.

Betalingen dienen binnen **30 dagen** na factuurdatum te zijn voldaan.

Bij eventuele opdracht willen wij u verzoeken deze offerte ondertekend naar ons te retourneren, waarbij deze offerte tevens geldt als opdrachtbevestiging.

Met vriendelijke groet,
Hoogachtend,
AK Blom,



C.J.J. Blom

voor akkoord:
naam: _____

handtekening: _____



Fa. v. d.Veen
t.a.v. Dhr. G. v.d.Veen
Westeinde
Nieuwleusen

Offerte

Putten, 22 maart 2013

Project: Westeinde 86 Nieuwleusen

Geachte heer v.d.Veen,

Onder dankzegging voor uw aanvraag doen wij u hierbij onze offerte toekomen voor het laten uitvoeren van asbestsaneringswerkzaamheden conform SC-530 op bovengenoemd project volgens onderstaande werkzaamheden.

De saneringswerkzaamheden bestaan uit:

1. Melding van de werkzaamheden bij de Arbeidsinspectie en certificerende instellingen.
2. Opstellen van een specifiek werkplan
3. Inzet en gebruik van alle benodigde materialen en materieel om geheel volgens de laatst geldende wetgeving te kunnen werken.
4. Aan- en afvoer van deco-unit.
5. Inrichten werkplek
6. Het verwijderen van de asbesthoudende golfplaten van de schuur naast de woning.
7. Het asbesthoudend materiaal verpakken in dubbele luchtdichte verpakking
8. Het afvoeren van het asbesthoudend materiaal na afloop van de werkzaamheden met een stort-geleidebiljet naar een gecertificeerde stortplaats.
9. Uitvoeren van metingen ter verkrijging van asbestvrijgave door een onafhankelijk laboratorium
10. Op uw verzoek het overleggen van een projectrapportage, stortbonnen en dergelijke.
11. Er zal volgens voorschrift een D.T.A.-er (Deskundig Toezichthouder Asbest) aanwezig zijn en verwijderaar(s).

De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de SC-530.

Deze werkzaamheden kunnen wij u aanbieden voor
exclusief 21% BTW . inclusief steigerwerk

€ 1500,00

Wij hanteren een betalingstermijn van 30 dagen.

Bij eventuele opdracht willen wij u verzoeken deze offerte ondertekend naar ons te retourneren, waarbij deze offerte tevens geldt als opdrachtbevestiging.

Met vriendelijke groet,

Hoogachtend,
ASW milieu B.V.,

J. Buitenhuis
06-46 740 183

voor akkoord:

naam: _____

handtekening: _____

ASW milieu BV

Asbest Sanering Wezep

Fa. v. d.Veen
t.a.v. Dhr. G. v.d.Veen
Westeinde
Nieuwleusen

Offerte

Putten, 22 maart 2013

Project: Middeldijk Nieuwleusen

Geachte heer v.d.Veen,

Onder dankzegging voor uw aanvraag doen wij u hierbij onze offerte toekomen voor het laten uitvoeren van asbestsaneringswerkzaamheden conform SC-530 op bovengenoemd project volgens onderstaande werkzaamheden.

De saneringswerkzaamheden bestaan uit:

1. Melding van de werkzaamheden bij de Arbeidsinspectie en certificerende instellingen.
2. Opstellen van een specifiek werkplan
3. Inzet en gebruik van alle benodigde materialen en materieel om geheel volgens de laatst geldende wetgeving te kunnen werken.
4. Aan- en afvoer van deco-unit.
5. Inrichten werkplek
6. Het verwijderen van de asbesthoudende golfplaten en het asbesthoudende dakbeschot .
7. Het asbesthoudend materiaal verpakken in dubbele luchtdichte verpakking
8. Het afvoeren van het asbesthoudend materiaal na afloop van de werkzaamheden met een stort-geleidebiljet naar een gecertificeerde stortplaats.
9. Uitvoeren van metingen ter verkrijging van asbestvrijgave door een onafhankelijk laboratorium
10. Op uw verzoek het overleggen van een projectrapportage, stortbonnen en dergelijke.
11. Er zal volgens voorschrift een D.T.A.-er (Deskundig Toezichthouder Asbest) aanwezig zijn en verwijderaar(s).

De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de SC-530.

Deze werkzaamheden kunnen wij u aanbieden voor
exclusief 21% BTW . inclusief steigerwerk

€ 3480,00

Wij hanteren een betalingstermijn van 30 dagen.

Bij eventuele opdracht willen wij u verzoeken deze offerte ondertekend naar ons te retourneren, waarbij deze offerte tevens geldt als opdrachtbevestiging.

Met vriendelijke groet,

Hoogachtend,
ASW milieu B.V.,

J. Buitenhuis
06-46 740 183

voor akkoord:

naam: _____

handtekening: _____

Oude Dijk 9, 8096 RJ Oldebroek
Telefoon 0525-631501
Fax 0525-632909
E-mail: k.blom@akblom.nl
Website: www.akblom.nl

De heer G. van der Veen

Westeinde 76
7711 CM Nieuwleusen

Offerte

Oldebroek, 2 april 2013

Project: 3 schuurtjes, Middeldijk 21 te Nieuwleusen

Geachte heer Van der Veen,

Onder dankzegging voor uw aanvraag doen wij u hierbij onze offerte toekomen voor het uitvoeren van een asbestinventarisatie (type A) op bovengenoemd project volgens onderstaande werkzaamheden.

De werkzaamheden bestaan uit:

1. Melden van asbestinventarisatie bij certificerende instelling.
2. Maken van werkplan.
3. Inventariseren van bovengenoemd project.
4. Aan de hand van de gegevens een type A-rapportage maken.

Werkzaamheden worden uitgevoerd conform onze leveringsvoorwaarden (op verzoek verkrijgbaar) en de richtlijnen van de SC-540. **Dit houdt tevens in dat de opdrachtgever zorg draagt voor inzage van relevante documenten en archieven (tekeningen, bouwjaren e.d.) t.b.v. historisch onderzoek.**

Indien van toepassing verzoekt AK Blom aan opdrachtgever om eventueel (ex-)werknemers te mogen interviewen voor zover aanwezig en relevant voor het onderzoek.

Deze werkzaamheden kunnen wij u aanbieden voor **€ 300,00**
exclusief 21% BTW en exclusief monsters.

Eventuele monsters laten analyseren door een geaccrediteerd laboratorium **€ 30,00**
per monster exclusief 21% BTW.

Door de opdrachtgever van de inventarisatie dient een onbelemmerde en passende toegang tot het project te worden verschaft.

Betalingen dienen binnen **30 dagen** na factuurdatum te zijn voldaan.

Bij eventuele opdracht willen wij u verzoeken deze offerte ondertekend naar ons te retourneren, waarbij deze offerte tevens geldt als opdrachtbevestiging.

Met vriendelijke groet,
Hoogachtend,
AK Blom,



C.J.J. Blom

voor akkoord:
naam: _____

handtekening: _____

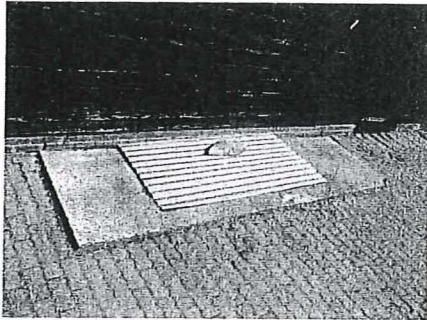
BIJLAGE 6

Mestput 1 Westeinde 86



mestput achter boerderij

Mestput 2 Westeinde 86



mestput voor houten schuur

Mestput 3 Westeinde 86



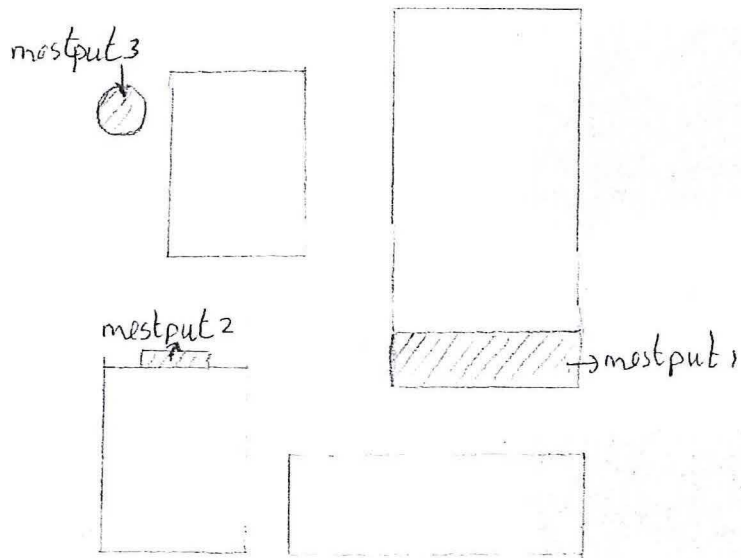
ronde mestput naast stenen schuur

Mestput 4 Middeldijk 21



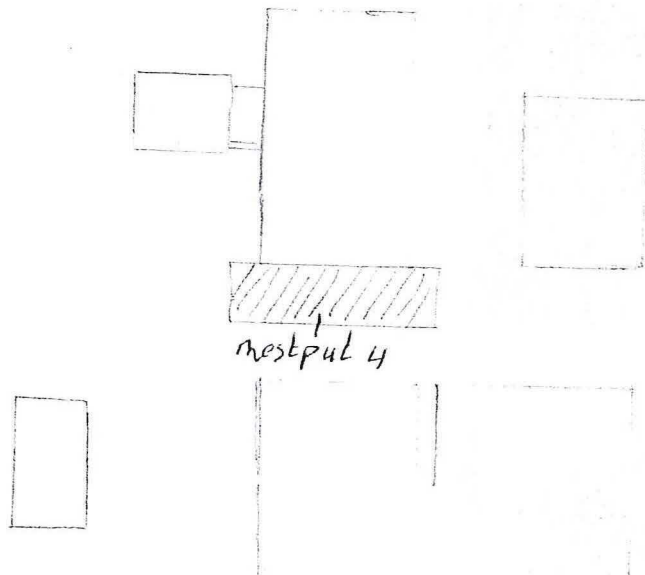
mestput achter boerderij

Westeinde 86



Mestput 1	34,15 m ²
Mestput 2	3,25 m ²
Mestput 3	5,30 m ²

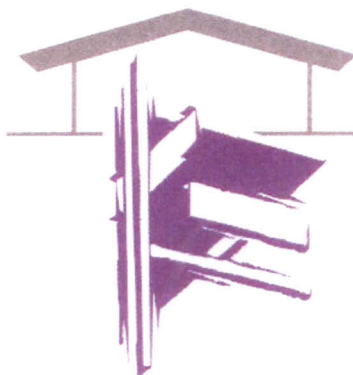
Middeldijk 21



Mestput 4	51,15 m ²
-----------	----------------------

Totaal : 93,85 m²

Bijlage 7 bijlage B Rood voor Rood plan



Buitenhuis

VERBOUW - ONDERHOUD

Nieuwleusen , 17-12-2013

Offerte 2013-12

Aan: G van der Veen
Westeinde 76
7711 CM Nieuwleusen

Geachte heer/mevrouw,
Hierbij doen wij u, geheel vrijblijvend, een offerte toekomen voor het renoveren, verbouwen en herstellen van de authentiek boerderij aan het Westeinde 76 in Nieuwleusen.
E.e.a conform uw aanvraag dd 31-10-2013, welke als bijlage 1 is bijgevoegd.
Het betreft alleen de onderdelen welke nodig zijn om het authentieke karakter van de boerderij te behouden of terug te brengen.

De bestaande voorgevel zal worden gestut om instorting tegen te gaan, in deze gevel zullen nieuwe kozijnen worden geplaatst en zal het metselwerk daar waar nodig is worden hersteld. De zijgevel zal deels opnieuw worden opgemetseld in een spouwmuur en een deel zal worden hersteld, ook komen er in deze gevels nieuwe kozijnen incl. een "baanderdeur". Het metselwerk zal worden uitgevoerd met een authentieke steen en worden voorzien van een snij voeg. De bestaande kapconstructie, van oude eiken gebinten, zal worden hersteld en vergane daksporen zullen worden vervangen. Zodat de rietdekker de rieten kap kan maken. Voor de betreffende onderdelen is het volgende gerekend:

Fundering aanpassen	9545,00
Buitenkozijnen vervangen	17020,00
Metselwerk buiten en binnen muur	13245,00
Stutten gevel en stelwerk	7000,00
Snij voeg en rest voegwerk	4600,00
Stucwerk	4000,00
Dakwerk ronde sporen	7900,00
Bevestiging materiaal	2000,00
Arbeid	27000,00
Totaal excl. BTW	92310,00

Totaal incl. BTW € 111.695,10

Hopend u hiermee een passende aanbieding te hebben gemaakt.

Met vriendelijke groet,
Buitenhuis Bouw

Marco Buitenhuis



Rietdekkersbedrijf
POEPE-VEERMAN v.o.f.
ONDERHOUD - REPARATIE - NIEUWBOUW



Oude Rijksweg 355
7954 EL Rouveen
Tel. (0522) 29 17 19
Fax (0522) 29 16 63
Rabobank Staphorst-Rouveen (RABONL2U)
IBAN/SEPA: NL56 RABO 0356 5085 79
KvK Zwolle nr.05039805
BTW nr. NL 8029.17.744.B01
www.poepe-veerman.nl
info@poepe-veerman.nl

G van der Veen
Westeinde 76
7711 CM Nieuwleusen

Rouveen, 15 oktober 2013.

Geachte heer Van der Veen,

Hartelijk dank voor de mogelijkheid om een prijsopgave te doen voor: het rieten dak van de woning aan het Westeinde 86 te Nieuwleusen.

- Aanbrengen van nieuw rieten dak	446 m2	á € 82.00	€ 36.572,00
- Nieuwe nok	22 m1	á € 82.00	€ 1.804,00
		Totaal	€ 38.376,00
		21% BTW	€ 8.058,96
		Totaal	€ 46.434,96

Deze prijs is gebaseerd op:

- het leggen van een rieten dak volgens de eisen van de Vakfederatie Rietdekkers met eerste soort Nederlands riet.
- aanwezigheid van krachtstroom (en ruimte) om te kunnen werken met onze 10 ton meterkraan.
- nok afgewerkt met, platvol gevoegde, zwarte/duifgrijze nokvorsten.
- onder de dakramen en dakkapellen platte leipannen in de kleur van de nok. Rekening houden met een meerprijs van € 40.00 excl. BTW per strekkende meter.
- eventueel extra timmerwerk, of ander meerwerk zal tegen uurloon (€ 39.50 excl. BTW) worden uitgevoerd.
- de door ons opgemeten maten. Uitgaande van 446 m2 en 22 m1 nok. Bij wijzigingen wordt, na uitvoering van de werkzaamheden, het dak opgemeten en die vierkante meters (á € 82.50), en strekkende meters nok (á € 82.50), worden in rekening gebracht.
- voorgevel is voorzien van een, op voldoende afstand van de muur geplaatste, veilige steiger.
- detaillering in overleg met rietdekker.
- dakkapellen geplaatst worden op regelwerk.
- afval wordt opgeruimd en afgevoerd door opdrachtgever.
- bij start werkzaamheden de dakplaten dampdicht uitgevoerd zijn, en afgedekt zijn, zodat ze droog zijn.
- uitvoering van het werk in 2014.

Ik hoop met deze offerte een passende aanbieding voor u te hebben gedaan.
In afwachting van uw reactie verblijf ik.

Met vriendelijke groet,
Rietdekkersbedrijf Poepe-Veerman v.o.f.
Naam: Gerard Veerman
Datum: 15-10-2013.
Handtekening:

G. van der Veen
Westeinde 76
7711 CM Nieuwleusen

Zuidwolde, 30 oktober 2013.

Betreft : Offerte.

Geachte heer van der Veen,

Hierbij onze offerte voor het leveren en plaatsen van een PV installatie op nieuw te bouwen woning Middeldijk 21 te Dalfsen.

De volgende werkzaamheden zullen worden uitgevoerd:

- Leveren en plaatsen 30 stuks astronergy 250wp pv panelen op pannendak woning.
- Leveren en plaatsen SMA Sunny boy STP6000TL omvormer.
- Aanleggen bekabeling DC vanaf panelen naar omvormer
- Aanleggen AC bekabeling met nieuw te realiseren 3 fasen eindgroep via werkschakelaar op omvormer.

De totale lever en plaatsingskosten installatiekosten bedragen € 14240,- incl. btw.

Op al onze leveringen en diensten zijn van toepassing onze algemene voorwaarden welke op de achterzijde van deze offerte staan vermeld.

Wij hopen u hiermee een passend voorstel te hebben gedaan, en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

John Kuik

