

## **Butersdijk 21**

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Butersdijk 21

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.P316-VG01

Procedurestatus: Vastgesteld

## Inhoudsopgave

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Toelichting</b>  | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1      Inleiding</b>                                 | <b>7</b>  |
| 1.1      Aanleiding voor het bestemmingsplan                      | 7         |
| 1.2      Ligging plangebied                                       | 7         |
| 1.3      Geldend bestemmingsplan                                  | 9         |
| 1.4      Bij het plan behorende stukken                           | 10        |
| 1.5      Leeswijzer   | 11        |
| <b>Hoofdstuk 2      Planbeschrijving</b>                          | <b>13</b> |
| 2.1      Huidige situatie   | 13        |
| 2.2      Nieuwe situatie  | 16        |
| <b>Hoofdstuk 3      Beleidskader</b>                              | <b>21</b> |
| 3.1      Inleiding  | 21        |
| 3.2      Rijksbeleid  | 21        |
| 3.3      Provinciaal en regionaal beleid                          | 22        |
| 3.4      Gemeentelijk beleid                                      | 32        |
| <b>Hoofdstuk 4      Waardentoets</b>                              | <b>35</b> |
| 4.1      Inleiding  | 35        |
| 4.2      Natuurwaarden  | 35        |
| 4.3      Archeologische en cultuurhistorische waarden             | 37        |
| 4.4      Water  | 37        |
| 4.5      Conclusie  | 39        |
| <b>Hoofdstuk 5      Milieuaspecten</b>                            | <b>41</b> |
| 5.1      Inleiding  | 41        |
| 5.2      Bodem  | 41        |
| 5.3      Geluid   | 41        |
| 5.4      Luchtkwaliteit   | 42        |
| 5.5      Externe veiligheid                                       | 43        |
| 5.6      Wet geurhinder een veehouderij                           | 44        |
| 5.7      Bedrijven en milieuzonering                              | 45        |
| 5.8      Vormvrije m.e.r.-beoordeling                             | 46        |
| 5.9      Verkeer en parkeren                                      | 47        |
| 5.10      Conclusie   | 47        |
| <b>Hoofdstuk 6      Juridische aspecten en planverantwoording</b> | <b>49</b> |
| 6.1      Inleiding  | 49        |
| 6.2      Opzet van de regels                                      | 49        |
| 6.3      Verantwoording van de regels                             | 49        |
| <b>Hoofdstuk 7      Uitvoerbaarheid</b>                           | <b>53</b> |

|                                 |   |            |
|---------------------------------|---|------------|
| 7.1                             | Inleiding                                 | 53         |
| 7.2                             | Ruimtelijke uitvoerbaarheid               | 53         |
| 7.3                             | Maatschappelijke uitvoerbaarheid          | 53         |
| 7.4                             | Economische uitvoerbaarheid               | 54         |
| <b>Bijlagen bij toelichting</b> |   | <b>55</b>  |
| <b>Bijlage 1</b>                | <b>Erfontwikkelingsplan</b>               | <b>57</b>  |
| <b>Bijlage 2</b>                | <b>Samenvatting watertoets</b>            | <b>113</b> |
| <b>Bijlage 3</b>                | <b>Reactie op watertoets</b>              | <b>117</b> |
| <b>Bijlage 4</b>                | <b>Verkennd bodemonderzoek</b>            | <b>121</b> |
| <b>Bijlage 5</b>                | <b>Verkennd flora en fauna onderzoek</b>  | <b>165</b> |
| <b>Regels</b>                   |   | <b>171</b> |
| <b>Hoofdstuk 1</b>              | <b>Inleidende regels</b>                  | <b>173</b> |
| Artikel 1                       | Begrippen                                 | 173        |
| Artikel 2                       | Wijze van meten                           | 183        |
| <b>Hoofdstuk 2</b>              | <b>Bestemmingsregels</b>                  | <b>185</b> |
| Artikel 3                       | Agrarisch met waarden - Landschapswaarden | 185        |
| Artikel 4                       | Wonen                                     | 189        |
| <b>Hoofdstuk 3</b>              | <b>Algemene regels</b>                    | <b>193</b> |
| Artikel 5                       | Antidubbeltelregel                        | 193        |
| Artikel 6                       | Algemene bouwregels                       | 194        |
| Artikel 7                       | Algemene gebruiksregels                   | 196        |
| Artikel 8                       | Algemene afwijkingsregels                 | 197        |
| Artikel 9                       | Algemene wijzigingsregels                 | 199        |
| Artikel 10                      | Overige regels                            | 200        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>              | <b>Overgangs- en slotregels</b>           | <b>201</b> |
| Artikel 11                      | Overgangsrecht                            | 201        |
| Artikel 12                      | Slotregel                                 | 202        |
| <b>Bijlagen bij regels</b>      |   | <b>203</b> |
| <b>Bijlage 1</b>                | <b>Inrichtingsplan</b>                    | <b>203</b> |





# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Op het agrarisch erf nabij de Butersdijk 21 te Lettele was tot een aantal jaren terug een pluimveebedrijf gevestigd. Het agrarisch erf bestaat uit drie grote landschapontsierende schuren, een vaste mestopslag en een kapschuur. De kapschuur hoort bij de woning aan de Butersdijk 21. Planologisch zijn de woning met kapschuur en de landschapontsierende schuren één agrarisch erf. Qua eigendom en gebruik en ruimtelijk zijn deze echter gescheiden. Dit bestemmingsplan regelt de bestemming van het totaal.

In totaal wordt 2.393 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende schuren gesloopt. Vanwege blikseminslag en brand, eind 2012, zijn uit veiligheidsoverwegingen delen van de landschapontsierende schuren in overleg met de gemeente al gesloopt. De kapschuur is eigendom van de bewoners van de woning Butersdijk 21 en blijft behouden. Ter compensatie heeft de eigenaar van de landschapontsierende schuren op basis van de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling recht op een nieuwe woningbouwkavel op het huidige erf. Ten behoeve van dit plan is een erfontwikkelingsplan (zie Bijlage 1 Erfontwikkelingsplan) opgesteld. De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer', waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.

### 1.2 Ligging plangebied

#### 1.2.1 Ligging

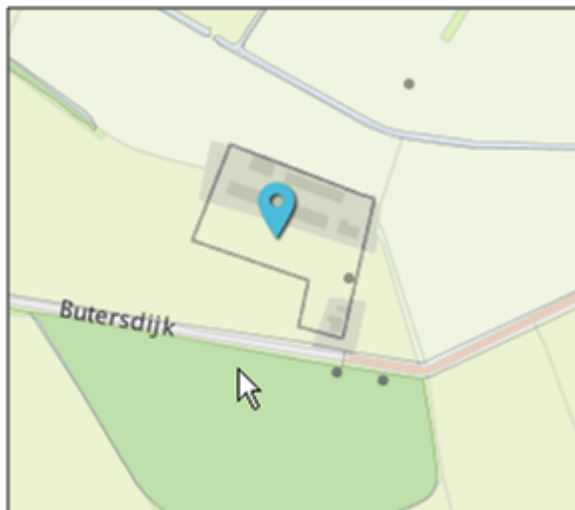
Het erf aan de Butersdijk 21 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer, ten noord-oosten van Deventer en ten noord-oosten van de kern Lettele. In figuur 1 is de ligging weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied Butersdijk nabij 21 te Lettele, bron: Google maps.

### 1.2.2 Begrenzing

Het plangebied betreft het huidige erf Butersdijk 21 en nabij 21 te Lettele. In figuur 2 is de begrenzing weergegeven.



Figuur 2: Ligging plangebied Butersdijk 21 te Lettele, bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied, zoals in figuur 2 aangegeven, geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer', welke is vastgesteld op 6 juni 2012 en in werking getreden op 6 september 2012. Het plangebied (het erf Butersdijk 21 te Lettele) heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast geldt de aanduiding 'bouwvlak' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.



*Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer', plangebied Butersdijk 21 te Lettele, bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)*

De voor 'Agrarisch met waarden-Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (zoals bij dit voorliggende perceel) zijn deze gronden mede bestemd voor een intensieve veehouderij. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Het agrarisch bedrijf is inmiddels gestaakt. Het plan is om het agrarische bedrijf te staken en het erf in gebruik te nemen voor woondoeleinden. Tevens zal er een nieuwe woning (met bijgebouw) worden gebouwd. Het gebruik van het erf voor woondoeleinden past niet binnen de geldende agrarische bestemming. Ook kan er op basis van de huidige bestemming niet worden gebouwd ten behoeve van woondoeleinden.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een woonbestemming op het erf Butersdijk 21 te Lettele juridisch-planologisch mogelijk te maken, waarbij maximaal 2 wooneenheden gerealiseerd mogen worden (inclusief de bestaande).

#### **1.4 Bij het plan behorende stukken**

Het bestemmingsplan 'Butersdijk 21' bestaat uit de volgende stukken:

- a. verbeelding (tek.nr NL.IMRO.0150.P316-VG01) en een renvoi;
- b. regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het plangebied weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van de voorliggende toelichting.

## **1.5 Leeswijzer**

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het van toepassing zijnde rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het plan wordt getoetst aan de randvoorwaarden die uit het beleid volgen. Hoofdstuk 4 bevat een waardentoets. Hieruit blijkt welke waarden er in het plangebied aanwezig zijn en of deze worden aangetast door de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieuaspecten aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 een korte toelichting gegeven van de juridische aspecten en planverantwoording. In hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op de ruimtelijke, maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.





## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het erf aan de Butersdijk 21 ligt in het buitengebied van Deventer, ten noord-oosten van de kern van Lettele. Het grootschalig, agrarisch landschap bestaat uit dekzandruggen en laagtes. Het plangebied ligt aan de rand van een smalle dekzandrug dat oost-west georiënteerd is. De smalle rug ligt tussen twee dekzandlaagtes in. In die laagtes liggen leides/weteringen. Dit zijn in het verleden gegraven watergangen om het van oorsprong natte gebied te ontwateren. De dekzandlaagtes zorgen voor de kenmerkende openheid in het gebied. De dekzandruggen zijn over het algemeen wat kleinschaliger en meer besloten, door houtwallen, bomenrijen en bosschages. De dekzandrug waar het erf aan ligt maakt onderdeel uit van het essenkampenlandschap. De erven in het gebied liggen als clusters in het open landschap. Vaak omgeven door een stevige rand erfbeplanting.



Figuur 4: Luchtfoto erf Butersdijk 21

De agrarische opstallen aan de Butersdijk 21 worden aan twee zijden begrensd door erfbeplanting. Een eikenrij aan de westzijde en een berkenrij met een enkele eik en spar aan de zuidzijde van het erf. Deze bomenrijen camoufleren de grote schuren op het erf. De bomenrijen zijn van landschappelijke waarde, maar behoeven een onderhoudsbeurt. Door middel van een lange oprijlaan zijn de agrarische opstallen ontsloten aan de Butersdijk. De woning is, in tegenstelling tot het bedrijfsgedeelte van het erf, direct aan de Butersdijk gesitueerd en heeft een eigen inrit vanaf de Butersdijk. De Butersdijk is een lange rechte zandweg. Ten zuiden hiervan ligt een EHS-gebied.

De voormalige pluimveeschuren zijn tussen 1950 en 1980 gebouwd en in de periode 2003-2005 uitgebreid en gemoderniseerd. Met een totale oppervlakte van 2.393 m<sup>2</sup> was sprake van een grootschalig agrarisch bedrijf. De bebouwing is rechthoekig en parallel aan elkaar op het erf gesitueerd. De kapschuur aan de zuidoostkant van het erf hoort bij de woning Butersdijk 21. Deze schuur blijft behouden, maar maakt ruimtelijk gezien wel onderdeel uit van het huidige en toekomstige erfensemble. Zie ook figuur 4.



*Figuur 5: Foto van de toegangsweg naar het bedrijfsgedeelte van het erf*



*Figuur 6: Foto van de Butersdijk met links van de weg de huidige woning en uiterst links de te behouden kapschuur*





*Figuur 7: Foto van de te slopen landschapsontsierende schuren en rechts achteraan de te behouden kapschuur*

## 2.2 Nieuwe situatie

### Planuitgangspunten

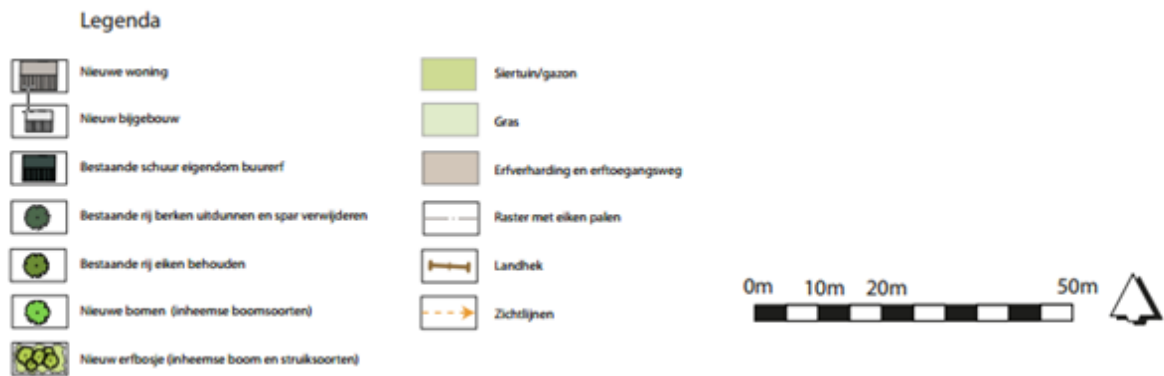
Op het erf aan de Butersdijk zijn de intensieve agrarische activiteiten inmiddels gestaakt. De drie landschapsontsierende agrarische schuren van in totaal 2.393 m<sup>2</sup> worden gesloopt. De woning en kapschuur blijven behouden. Ter compensatie van het staken van het intensieve agrarische bedrijf en de sloop van de landschapsontsierende schuren wordt, door toepassing van de Rood voor Rood regeling, één nieuwe woning op het erf gerealiseerd.

In het erfontwikkelingsplan (Bijlage 1) is het plan nader uitgewerkt in een inrichtings- en beplantingsplan. In dit hoofdstuk wordt het inrichtingsplan en het beplantingsplan weergegeven, met een korte tekstuele onderbouwing. Voor de nadere onderbouwing van het inrichtings- en beplantingsplan wordt verwezen naar het bijgevoegde erfontwikkelingsplan (Bijlage 1).

### Inrichtingsplan

De bestaande kapschuur is uitgangspunt bij de ontwikkeling van het nieuwe woonerf. Door de nieuwe woning en bijgebouw hier op aan te sluiten, oogt dit bebouwingscluster van bovenaf en vanaf de Butersdijk gezien als één erf. De gebouwen staan als het ware in een halve cirkel rondom het

binnenerf. Hierdoor ontstaat er een compact bebouwingscluster. Vanaf de Butersdijk gezien springt de woning als eerst in het oog. Hier schuin achter en ondergeschikt aan de woning staat het nieuwe bijgebouw. Door de bestaande bomenrij aan de zuidkant van het erf en door het aanbrengen van nieuwe beplanting naast de bestaande kapschuur is er voor zowel de bestaande woning als het nieuw te ontwikkelen erf voldoende privacy. De nieuwe beplanting draagt daarnaast bij aan de landschappelijke inpassing van de bestaande kapschuur en de landschappelijke en groene aankleding van het nieuwe erf. Door op het erf op geschikte plekken één of meerdere nestkasten/-stenen voor bijvoorbeeld steenuil, gierzwaluw of huismus te plaatsen, wordt een vogelvriendelijk erf gerealiseerd. Om de open overgang van erf naar landschap te behouden wordt er aan de buitenranden van het erf, behoudens enkele verspreide solitaires, geen hoge beplanting aangebracht. Ten opzichte van het voormalige, agrarische erf is de nieuwe situatie veel kleiner en compacter. Hierdoor komt het erf als 'groen eiland', wat zo kenmerkend is in dit open landschap, nog beter tot uitdrukking. Het gedeelte van het oorspronkelijke erf wat in de nieuwe situatie niet meer bij het erf hoort, wordt toegevoegd aan het landschap en in gebruik genomen als weiland. Om de openheid te behouden wordt hier geen nieuwe beplanting aangebracht. De waardevolle eikenrij aan de westkant van het nieuwe erf blijft wel behouden. De bomenrij aan de zuidkant van het erf wordt uitgedund en enkele slechte exemplaren worden verwijderd zodat deze transparanter wordt en zicht geeft op het achterliggende landschap.



Figuur 8: Weergave inrichtingsplan

### Beplantingsplan

Het beplantingsplan gaat in op de landschappelijke beplanting die zorgt voor een goede en robuuste inpassing van het erf in het landschap. In figuur 9 is het beplantingsplan weergegeven, welke vervolgens nader wordt toegelicht. De in het inrichtingsplan genoemde nestkasten/-stenen worden op nader te bepalen plekken geplaatst.



*Figuur 9: Weergave beplantingsplan*

#### A Erfbosje

De bestaande kapschuur die naast het nieuwe erf staat krijgt rugdekking van een nieuw erfbosje. Dit zorgt niet alleen voor een betere inpassing van de schuur en privacy, maar versterkt ook het groene silhouet van het nieuwe erf. Voor een erfbosje is het wenselijk gevarieerde soorten te kiezen, zowel vanuit beleving als vanuit ecologie. Voor een rustig beeld kunnen voor de boomvormers twee hoofdsoorten en een ondersoort worden gekozen. Qua onderbeplanting is een grotere variëteit gewenst. Bomen waaruit gekozen kan worden zijn: zomereik, ruwe berk, zachte berk. Struiken die in de onderlaag toegepast kunnen worden zijn: vuilboom, lijsterbes, krent, geoorde wilg en grauwe wilg. Opslag bestaat hier uit framboos, braam, kamperfoelie en klimop. De soortkeuze sluit aan bij de potentieel natuurlijke vegetatie.

#### B Solitaire bomen

Het is niet wenselijk het gehele erf met groen te omkaderen maar als totaal moet wel een groen ensemble gecreëerd worden. Daarom worden enkele bomen solitair aangeplant. Dit geeft deze bomen de kans uit te groeien tot hun natuurlijke habitus. Aangezien het hier (in tegenstelling tot bijvoorbeeld de eikenrij die duidelijk onderdeel is van het grotere landschap) gaat om solitair en om erfbepanting mogen hier ten opzichte van het erfbosje meer 'bijzondere' bomen gekozen worden. Dit hoeven van oudsher geen streekeigen soorten te zijn. Soorten die geschikt zijn als solitair zijn bijvoorbeeld: eik, kastanje, tamme kastanje, linde en walnoot.

#### C Siertuin

De siertuin van het erf concentreert zich tot direct rond de nieuwe woning, met het accent op de noordzijde.

#### D Weide/grasland

Het overige deel van het voormalige erf wordt in gebruik genomen als grasland om eventueel enkele stuks hobbyvee op te weiden.

E Raster

Het grasland en de grens tussen erf en grasland wordt omheind door een raster van draad en houten palen.



## Hoofdstuk 3    **Beleidskader**

### 3.1    **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid.

### 3.2    **Rijksbeleid**

#### 3.2.1    ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In 2012 is deze visie officieel in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, daarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. De tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts één van de instrumenten die worden ingezet. Kennis, bestuurlijke afspraken en kaders kunnen ook worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. De ruimtelijke waarden die het nationaal belang waarborgen zijn opgenomen in 13 verschillende belangen. In de structuurvisie wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Dit zorgt voor een duidelijk overzicht in één document gezamenlijk met de doelen die het Rijk heeft opgesteld.

Het onderhavige plan betreft een relatief kleinschalige 'Rood voor Rood-ontwikkeling' die geen inbreuk maakt op nationale belangen.

#### 3.2.2    ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling
- Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;

- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de EHS, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Het onderhavige Rood voor Rood-plan heeft geen betrekking op de benoemde onderdelen in het Barro.

### **3.2.3 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling is dermate kleinschalig dat vanuit de SVIR en de Barro geen randvoorwaarden of uitgangspunten rechtstreeks doorwerken op het voorgenomen plan.

## **3.3 Provinciaal en regionaal beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie en -verordening provincie Overijssel**

#### **Omgevingsvisie en -verordening op hoofdlijnen**

De Omgevingsvisie Overijssel betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan bundelt tot een document. Het plan is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De twee grote thema's van de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Deze thema's zijn in de Omgevingsverordening in definities verankerd. De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

De provincie heeft een hoofdambitie, zorgen voor een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met daarbij een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- Herstructurering: Er wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's, dorpen en steden worden gestimuleerd om hun eigen kleur te ontwikkelen.
- Hoofdinfrastructuur: Investeren in wegverkeer: trein, fiets, waar veiligheid en doorstroming centraal

staan.

- SER-ladder: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik toepassen bij bebouwing door hantering van de 'SER-ladder'. Deze methode maakt eerst het gebruik van de ruimte, die wordt geoptimaliseerd, daarna de toepassing van meervoudig ruimtegebruik onderzocht, vervolgens de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden. Hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk.
- Plannen: Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

### **Actualisatie Omgevingsvisie- en verordening**

Provinciale Staten hebben op 3 juli 2013 de actualisatie Omgevingsvisie vastgesteld, evenals de actualisatie van de verordening. Daarmee staat onder andere ook de herbegrenzing van de EHS vast. Binnen de begrenzing van de EHS heeft de provincie de gronden opgenomen die nodig zijn om de doelen te halen voor Natura 2000. Een deel van de doelen wordt bereikt via Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). De PAS wordt wettelijk geregeld en is bedoeld om Natura 2000-doelen veilig te stellen én ruimte te maken voor nieuwe economische activiteiten. Voor de begrenzing van de ontwikkelopgave Natura 2000 heeft de provincie gebiedsdocumenten en maatregelkaarten laten opstellen. De provincie maakt samen met haar partners een uitvoeringsplan voor de realisatie van maatregelen voor Natura 2000 en de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Voor het realiseren van de EHS en de Ontwikkelopgave Natura 2000 en PAS zijn landbouwgronden nodig. Deze gronden worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe natuur of om maatregelen te nemen voor de naastgelegen natuurgebieden. Deze maatregelen zorgen veelal voor vernatting van de gronden en/of hebben betrekking op minder of geen bemesting. Hierdoor worden deze gebieden minder of ongeschikt voor de landbouw.

### **Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving**

Door de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader, zoals o.a. 'Rood voor Rood', 'Rood voor Groen' en 'Nieuwe landgoederen' vervallen en is er een nieuw document opgesteld: de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). KGO is vastgelegd in de provinciale verordening (artikel 2.1.6). De KGO gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, uitsluitend indien hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Het voorliggende plan betreft een plan waarbij een intensieve veehouderij nabij de kern van Lettele wordt gestaakt en de landschapsontsierende schuren worden gesloopt. Ter compensatie mag een woningbouwkwavel worden gerealiseerd en wordt het erf landschappelijk ingepast. De ruimtelijke ontwikkeling is 'met gesloten beurs'. Dit betekent dat de opbrengst van de te realiseren woningbouwkwavel, wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Het plan behelst geen verlies aan ecologische en landschappelijke waarden, maar juist een aanmerkelijke winst. De kwaliteitseisen uit het opgestelde erfontwikkelingsplan (zie Bijlage 1) zijn daarbij vastgelegd in dit bestemmingsplan. Hiermee voldoet het plan aan het KGO-beleid, zoals vastgelegd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening.

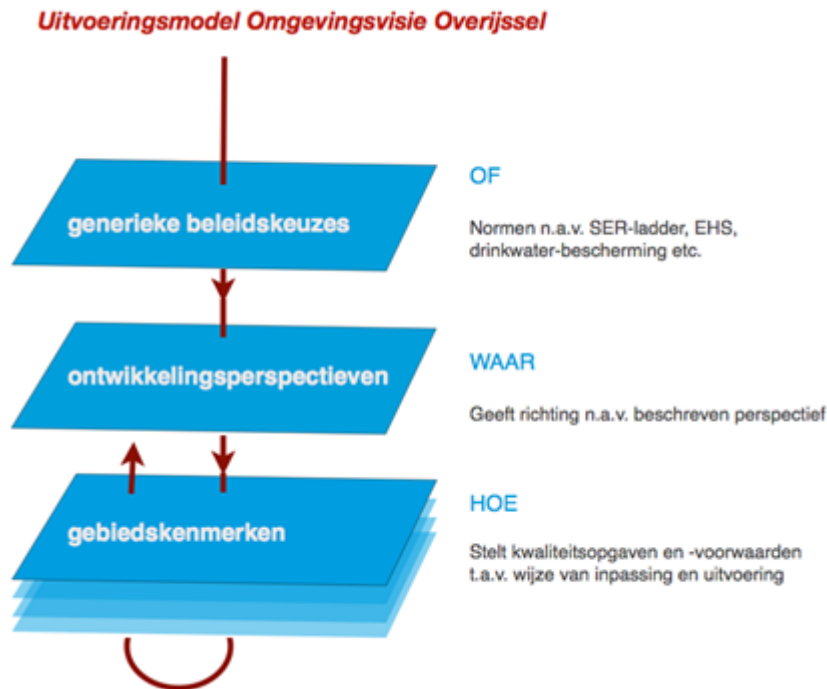
### **Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus (zie figuur 10). Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het

uitgevoerd kan worden.

De volgende niveaus komen aan de orde (zie figuur 10):

1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelingsperspectieven;
3. Gebiedskenmerken.



Figuur 10: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

### 1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, Rijk of de provincie. Deze keuzes kunnen bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn of niet. Op diverse terreinen verlangt de provincie van gemeenten dat ze goede afspraken maken over plannen met buurgemeenten. Zo blijft het evenwicht bewaard tussen ruimte voor gemeenten en anderzijds het voorkomen van inefficiënte concurrentie. Op deze manier bereikt de provincie een goed afgestemd en zuinig ruimtegebruik en wordt er overcapaciteit voorkomen. Daarnaast zorgt de provincie voor reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden en begrenzing van nationale landschappen. Deze beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Om te bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering van bestaande locaties worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

In dit voorliggende plan is sprake van herstructurering. Het gaat om het mogelijk maken van een Rood voor Rood-woning op het perceel Butersdijk 21 te Lettele. Ter compensatie wordt landschapsontsierende bedrijfsbebouwing op dezelfde locatie gesaneerd. Per saldo is er een afname

van bebouwd oppervlakte. Er zijn in en om het plangebied verder geen belemmeringen op basis van het generieke beleid.

## 2. Ontwikkelingsperspectieven


De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn daarnaast geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vorm gegeven. Het beleid voor de ontwikkelingsperspectieven is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening. In dit artikel is bepaald dat gemotiveerd moet worden dat een voorziene ontwikkeling past binnen de vastgestelde ontwikkelingsperspectieven.



### Ontwikkelingsperspectieven visie

#### Groene omgeving

##### 1. Zone ondernemen met Natuur en Water

 Zone ondernemen met Natuur en Water de EHS)

 Continue- en herkenbaar watersysteem

#### Bestaand

 Natuur

 Water

##### 2. Buitengebied accent productie


 Schoonheid van de moderne landbouw

 Landbouwontwikkelingsgebied

##### 3. Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte

 Mixlandschap

#### Bijzondere gebiedscondities benutten:

 Gebied met landgoederen

*Figuur 11: Weergave ontwikkelingsperspectieven plangebied en omgeving (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)*

Het plangebied, het erf aan de Butersdijk 21 te Lettele, ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied met het accent op veelzijdige gebruiksruimte, mixlandschap' (zie figuur 11). In dit perspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant land- en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Hier staat de kwaliteitsambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarmee wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw en andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorie, natuur en landschap. De voorgenomen ontwikkeling, waarbij de intensieve veehouderij wordt gestaakt, landschapsontsierende schuren worden gesloopt en één woningbouwkavel wordt gerealiseerd, past binnen dit ontwikkelingsperspectief. Een woonerf sluit qua functie goed aan op de aanwezige functies in de omgeving van het plangebied.

### 3. Gebiedskenmerken

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Het beleid voor deze gebiedskenmerken is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de provinciale verordening. Hierin is bepaald dat inzichtelijk moet worden gemaakt dat voldaan wordt aan dit beleid. Wanneer in het beleid normerende uitspraken worden gedaan, voorziet het bestemmingsplan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een bestemmingsplanregeling conform deze normerende uitspraken. Wanneer in het beleid richtingsgevende uitspraken worden gedaan, voorziet het bestemmingsplan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een bestemmingsplanregeling conform deze richtingsgevende uitspraken. De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het plangebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

### Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken en wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de beek. Pas de laatste eeuw is deze samenhang door technische mogelijkheden verminderd en zijn de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden. Het plangebied is gelegen in zandgebied, aan de rand van een dekzandrug op de overgang naar een natte laagte (zie figuur 12).







#### Natuurlijke laag

##### zandgebieden

-  stuwwallen
-  dekzandvlakte en ruggen
-  brongebieden (globaal aangeduid)
-  beekdalen en natte laagtes

##### veengebieden

-  laagveengebieden (in cultuur gebracht)
-  laagveen restanten
-  hoogveengebieden (in cultuur gebracht)
-  hoogveen restanten

Figuur 12: Weergave 'Natuurlijke laag' plangebied en omgeving (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de

occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vermarkt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.

Normerend:

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.

Met het voorliggende plan en bijbehorende erfinrichtingsplan wordt het huidige reliëf niet verstoord (zie hiertoe ook het erfontwikkelingsplan in Bijlage 1). Door het toepassen van passende beplanting in dit gebied wordt het verschil in vegetatie dat hier van nature zou ontstaan versneld gerealiseerd. Dit zorgt voor behoud van de leesbaarheid van het landschap en het verschil in hoog en laag. Het erfinrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Richtinggevend:

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

In het voorliggende plan wordt door het toepassen van passende beplanting de afwisseling in vegetatie die hier van nature zou ontstaan versneld gerealiseerd. Dit zorgt voor behoud van de leesbaarheid van het landschap en het benadrukken van het verschil in hoog en laag. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd binnen de contouren van de te slopen bebouwing. Hiermee wordt een compact erf gerealiseerd.

#### *Laag van het agrarisch cultuurlandschap*

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. Het plangebied ligt in het oude hoevenlandschap (figuur 13), tussen het maten- en flierenlandschap in het noorden en het jonge heide en broekontginningslandschap in het zuiden.





**Laag van agrarisch cultuurlandschap**

dekzandgebieden

- essenlandschap
- oude hoevenlandschap
- maten en flierenlandschap
- jonge heide- en broekontginningslandschap

veengebieden

- laagveenontginningen
- kraggenlandschap (zie Natuurlijke laag, lz)
- hoogveenontginningen
- veenkoloniaal landschap
- hoogveen restanten (zie Natuurlijke laag, lz)

Figuur 13: Weergave 'Laag van agrarisch cultuurlandschap' plangebied en omgeving (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Het oude hoevenlandschap heeft verspreide erven met vaak een 'eigen' es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen 'bezet' waren. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Dit is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het betreft contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen. Daartussen kleinere bovenlopen van beken. De

ambitie is de kenmerkende afwisseling te versterken. Het gaat hierbij met name om de open es, de routes over de erven, de erven en de landschapsbeplanting. Het belangrijkste uitgangspunt is:

Normerend:

- De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

In het voorliggende plan wordt een bestaand erf geherstructureerd. Het bebouwingsvolume neemt daarbij fors af, zodat het erf beter in het landschap past. Door het toepassen van passende beplanting in dit gebied wordt het verschil in vegetatie dat hier van nature zou ontstaan versneld gerealiseerd. Dit zorgt voor behoud van de leesbaarheid van het landschap en het verschil in hoog en laag. De erfinrichting is in dit bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting (welke is opgenomen in de regels) vastgelegd.

Richtinggevend:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

Met deze uitgangspunten is waar mogelijk rekening gehouden in het voorliggende plan. Zo wordt de structuur van het erf, in samenhang met het omliggende landschap verbeterd.

#### *Stedelijke laag*

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap. Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;

Met deze uitgangspunten is waar mogelijk rekening gehouden in het erfontwikkelingsplan. Zo wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd (landschappelijk inpassing en sloop landschapsontsiende schuren) en is het erf gekoppeld aan het landschap.

### *Lust- en leisurelaag*

De lust- en leisurelaag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De lust- en leisurelaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken, en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevingsaspect en identiteit worden steeds belangrijker pijlers van ruimtelijke kwaliteitsbeleid. De Lust- en leisurelaag heeft geen directe invloed op het plan.

### **3.3.2 Reconstructieplan Salland-Twente**

Op regionaal niveau is het reconstructieplan Salland-Twente van belang. In het Reconstructieplan zijn binnen het landelijk gebied verschillende doelen gesteld. Deze doelen zijn door het rijk en de provincie benoemd. Binnen het reconstructieplan zijn deze doelen in vijf programmalijnen verwerkt, te weten:

- perspectiefvolle landbouw;
- behoud en versterking van de kwaliteit van natuur en (cultuur)landschap;
- economische vitaliteit;
- sociale vitaliteit en leefbaarheid;
- veerkracht watersysteem.

Het Reconstructieplan kent verder drie zones, die leidend zijn voor de uit te voeren activiteiten. De zones zijn:

- extensiveringsgebied;
- verwevingsgebied;
- landbouwontwikkelingsgebied.

Het plangebied Butersdijk nabij 21 te Lettele valt binnen de zone "verwevingsgebied". Een verwevingsgebied is gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. De toevoeging van een woningbouwkwavel past binnen deze doelstelling. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het Reconstructieplan Salland-Twente.

### **3.3.3 Conclusie**

Het voorliggende ruimtelijke plan past binnen het provinciale beleid, zoals ook vastgelegd in de provinciale verordening. Het plan past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief en is uitgewerkt op basis van de gebiedskenmerken.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Regionale Structuurvisie Stedendriehoek**

De Regionale Structuurvisie Stedendriehoek is vastgesteld op 18 november 2009. De regio Stedendriehoek legt in deze Regionale Structuurvisie de gemeenschappelijke ambities vast voor het zogenoemde bundelingsgebied: het gebied rond Apeldoorn, Deventer en Zutphen en het daarbinnen gelegen middengebied. Het gaat om (grote delen van) het grondgebied van de volgende gemeenten: Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. De structuurvisie laat zien hoe deze gemeenten samen streven naar een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van de Stedendriehoek als geheel.

Het voorliggende relatief kleinschalige plan past binnen de Structuurvisie. Zo biedt de Structuurvisie ruimte voor kleinschalige woonerven, welke landschappelijk worden ingepast. In de Structuurvisie is nadrukkelijk aangegeven dat voor een specifiek onderwerp als 'Rood voor Rood' aparte gebiedsuitwerkingen worden gemaakt.

### **3.4.2 Rood voor Rood-beleid**

De gemeenteraad van Deventer heeft in maart 2006 kaders vastgesteld aangaande het rood voor rood beleid en het beleid Hergebruik Vrijkomende agrarische bebouwing. De kaders zijn afgeleid van de provinciale kaders (Partiële streekplanherziening rood voor rood met gesloten beurs). Tevens is het ontwikkelingskader onderdeel van het 'Actieplan plattelandsontwikkeling' van de gemeente en is de voorloper van het Landschapsonwikkelingsplan (LOP).

Het landelijk gebied is continu in beweging. Ook in de agrarische sector zijn veranderingen zichtbaar. Bedrijfsgebouwen, zoals stallen, schuren en woningen komen bij het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering vrij. Het aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen neemt de komende jaren sterk toe. Dit kan leiden tot verpaupering, verval en leegstand. De ontwikkelingen bieden echter ook kansen. De blijvende boeren krijgen meer ruimte voor hun bedrijfsvoering en goed bruikbare gebouwen kunnen prima op een andere manier worden benut. Nieuwe functies worden toegevoegd aan het landelijk gebied en de vitaliteit krijgt daarmee een impuls. Om de landschappelijke kwaliteiten en de vitaliteit te behouden en te versterken is door de provincie een regeling opgesteld aangaande de mogelijkheden voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing en het principe Rood voor Rood. De kaders geven duidelijkheid over wat wel en niet is toegestaan, welke stappen moeten worden genomen om te komen tot een geschikte aanvraag en waar de initiatiefnemers kunnen aankloppen voor ondersteuning. Deventer heeft gekozen voor een actief faciliterende rol bij de uitvoering van de provinciale regelingen. De gemeente toetst de aanvragen en neemt ook een adviserende en begeleidende rol op zich. Het ontwikkelingskader is van toepassing op onderhavig plan dat de realisatie van een 'Rood voor Rood-woningbouwkwavel' mogelijk maakt. Op 25 maart 2009 heeft de Raad het beleid geactualiseerd naar aanleiding van de evaluatie 'ontwikkelingskader Wonen en Werken buitengebied Deventer'. In de Werkwijze Ecologie (gemeenteraad, december 2013) wordt gevraagd bij de rood voor rood-projecten terdege aandacht te schenken aan het behoud van boerenvogels, het behoud van vogelvriendelijke erven, het maken van poelen etc. Er worden suggesties gedaan en/of voorlichting gegeven om dit aspect onderdeel te laten zijn van het hierbij horende inpassingsplan.

Het voorgenomen plan past binnen het vastgestelde 'Rood voor Rood-beleid'. Ten behoeve van de realisatie van een woningbouwkavel, moet er bijvoorbeeld minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende schuren worden gesloopt. In het voorliggende geval wordt 2.393 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende schuren gesloopt. De kavel mag maximaal 1000 m<sup>2</sup> groot zijn en dient op het voormalige agrarische bouwperceel te worden gerealiseerd. Ook hieraan wordt met het voorliggende plan voldaan (zie ook het opgestelde erfontwikkelingsplan in Bijlage 1) Daarnaast dienen 'Rood voor Rood-projecten' met gesloten beurs te worden uitgevoerd. Dat is ook in het voorliggende plan het geval. Zie hiertoe hoofdstuk 5 van het bijgevoegde erfontwikkelingsplan (Bijlage 1). Tot slot dient het erf landschappelijk ingepast te worden. Ook hierin voorziet het plan.

### 3.4.3 Landschapontwikkelingsplan

Voor de gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe is een landschapontwikkelingsplan (LOP) ontwikkeld, het Landschapontwikkelingsplan Salland: 'Een plus voor het landschap van Salland'. Dit beleidsplan geeft de visie op de gewenste landschappelijke ontwikkeling voor het buitengebied van Deventer, Olst-Wijhe en Raalte weer. De visie (de landschapontwikkelingsvisie) geeft aan op welke wijze de ontwikkelingen passen in het landschap en hoe het karakter van het landschap daarbij versterkt kan worden. Zo kunnen nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Salland.

Het plangebied is gelegen in het 'Weteringenlandschap'. (zie figuur 14). Er zijn een aantal uitgangspunten van toepassing op voorliggend plan:

- Versterken openheid laagtes;
- Bij nieuwe ontwikkelingen op het erf aansluiten op karakteristiek van deelgebied;
- Openheid in zones langs weteningen versterken door tegengaan nieuwvestiging en door weidegronden.



Figuur 14: Weergave kaart Landschapontwikkelingsplan, plangebied en omgeving.

Het LOP geeft uitgangspunten op landschapsniveau weer. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op erfniveau, waardoor deze slechts in zeer kleine mate bijdragen aan de realisatie van de doelstellingen uit het LOP. Op landschapsniveau worden er geen nieuwe elementen toegevoegd die de openheid aantasten. Met de ontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf onttrokken aan het gebied en wordt een groot deel van het voormalige erf toegevoegd aan het bestaande weideperceel. Het voorliggende plan past daarmee binnen de van toepassing zijnde uitgangspunten zoals weergegeven in het Landschapsontwikkelingsplan.

## Hoofdstuk 4 Waardentoets

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de waardentoets beschreven. Hieronder vallen natuurwaarden, archeologie en water. Er wordt beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen. Vervolgens wordt hier een conclusie uit getrokken met betrekking tot de ontwikkeling.

### 4.2 Natuurwaarden

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de EHS. Bij soortenbescherming heeft men te maken met de flora- en faunawet.

#### Soortenbescherming

De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van soorten. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe, bepaalde handelingen waaronder ruimtelijke ingrepen waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk. Centraal hierbij staat de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (door Eelerwoude) is er getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd (Bijlage 5). Op basis van het onderzoek is beoordeeld of er voor de voorgenomen ingreep in het plangebied procedurele gevolgen zijn betreft de Flora- en faunawet en overige relevante wetgeving.

#### *Algemene broedvogels*

Verblijfplaatsen van vogels waarvan de vaste rust- en verblijfplaats jaarrond beschermd zijn (bijvoorbeeld steenuil), zijn niet aangetroffen. Die worden gezien de staat van de schuur en het ontbreken van (nest)mogelijkheden ook niet verwacht. Alle vogelsoorten in Nederland zijn strikt beschermd onder de Flora - en faunawet. Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten beschadigen of verstoren. Versturende werkzaamheden mogen derhalve alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd worden, tenzij nader onderzoek heeft uitgewezen dat broedvogels afwezig zijn of voorafgaand aan het broedseizoen het werkgebied ongeschikt gemaakt wordt voor broedvogels.

Nader onderzoek of een ontheffing Flora- en faunawet is voor vogels niet aan de orde.

#### *Vleermuizen*

De nog te slopen schuur is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De bomen binnen het plangebied zijn te beperkt van omvang om dienst te kunnen doen als verblijfplaats voor vleermuizen. Mogelijk maakt het plangebied deel uit van het foerageergebied van vleermuizen. Negatieve effecten op foerageergebied van vleermuizen worden niet verwacht. Ook in de toekomst blijft het plangebied geschikt als foerageergebied voor vleermuizen, daarnaast is ruim voldoende alternatief

in de directe omgeving. Er wordt niet verwacht dat het plangebied een functie heeft als vliegroute voor vleermuizen.

Met de ruimtelijke ontwikkeling worden geen negatieve effecten op vleermuizen verwacht, nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet van toepassing.

#### *Grondgebonden zoogdieren*

Gezien de verspreidingsgegevens is het mogelijk dat steenmarter (tabel 2) voorkomt nabij de projectlocatie. Sporen zijn echter niet aangetroffen, ook zijn er weinig dekkingsmogelijkheden in de vervallen schuur. De schuur heeft geen belangrijke functie voor steenmarter of zwaarder en strikt beschermde soorten.

Nader onderzoek of een ontheffing Flora- en faunawet is voor beschermde grondgebonden zoogdieren niet aan de orde.

#### *Overige beschermde soorten*

Andere zwaarder en strikt beschermde soorten; flora, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden worden door het ontbreken van geschikt biotoop en verspreiding niet verwacht binnen het plangebied.

Een ontheffing Flora- en faunawet of nader onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

### **Gebiedsbescherming**

Natura 2000-gebieden betreffen een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/43/EEG) en de gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd. De Ecologische Hoofdstructuur betreft een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen.

#### *EHS*

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Binnen het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Derhalve heeft de ruimtelijke ontwikkeling hier geen negatief effect op. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

#### *Natura 2000*

Vanwege de grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (>3km) en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten van de ontwikkeling op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.



### **Slotconclusie**

Indien rekening gehouden wordt met het broedseizoen van vogels, is nader onderzoek en ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. In het kader van het bestemmingsplan moet duidelijk zijn dat de plannen uitvoerbaar zijn. Mits rekening gehouden wordt met de voorgenoemde maatregelen en werkwijze is geen overtreding van de natuurwetten aan de orde. Vanuit de eisen van de natuurbescherming is het plan derhalve uitvoerbaar.

### **4.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden**

Aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden moeten zoveel mogelijk worden behouden. Op basis van het verdrag van Malta en de wet op de archeologische monumentenzorg is het uitgangspunt gesteld om archeologische erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en maatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. De verstoorder van de bodem is verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten. Daar waar behoud ter plekke niet mogelijk is, betaalt de verstoorder het archeologisch onderzoek en de mogelijke opgravingen. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn.

In het geldende bestemmingsplan (Buitengebied Deventer) is per gebied aangegeven of er archeologische waarden worden verwacht. Het plangebied heeft geen beschermde status op het gebied van archeologie. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

Met het voorgenomen plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast. De bebouwing die gesloopt wordt heeft geen cultuurhistorische waarde.

### **4.4 Water**

Het is verplicht om in elk bestemmingsplan een waterparagraaf op te nemen. In deze waterparagraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat van toepassing is op het plangebied. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat in het plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding.

#### **Europees beleid**

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

## **Rijksbeleid**

Het Nationaal Waterplan (NWP) is in december 2009 opgesteld en geeft de hoofdlijnen aan van het beleid dat het Rijk voert in de periode 2009 tot en met 2015 om tot een duurzaam waterbeheer te komen. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. NWP is een opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het NWP is tevens eens structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wro. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogt en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn de basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. De volgende generaties moeten Nederland als veilig en welvend waterland ervaren. Water is mooi en Nederlanders genieten graag van water. Het doel van het NWP is: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. De uitvoering van projecten van het NWP zijn al in volle gang. Zo hebben we in Nederland het Hoogwaterbeschermingsprogramma, programma's voor de rivierverruiming (Ruimte voor de rivier en de maaswerken) en stroomgebiedbeheersplannen zodat de waterkwaliteit wordt verbeterd.

## **Provinciaal beleid**

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied. De provincie werkt nauw samen met Waterschappen om haar ambities te realiseren. Hiervoor hebben de waterschappen eigen regionale waterbeheerplannen opgesteld. De Provinciale staten hebben de wettelijke bevoegdheid tot het instellen en opheffen van waterschappen, tot regeling van hun gebied, taken, inrichting, samenstelling van hun bestuur en tot de verder reglementering van waterschappen. De manier waarop de waterschappen hun taak uitoefenen is onderhevig aan provinciaal toezicht doordat het waterbeheerplan de goedkeuring van Gedeputeerde Staten behoeft. Dus de provincie stelt de regels en de waterschappen doen verder de uitvoering van het waterbeheer.

## **Waterschap Groot Salland**

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 Bnderhoud 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. 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 m<sup>2</sup>. 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.

### **Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater**

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend 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 infiltratierool (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.

### **Watertoets**

Op grond van artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen voorzien worden van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het waterschap Groot Salland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (zie Bijlage 2). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. Dit komt door de ligging in een beekdal. Het waterschap Groot Salland heeft vervolgens een reactie gegeven. Deze reactie is opgenomen in Bijlage 3. Bij nadere beschouwing blijkt het plangebied buiten het beperkingsgebied 'Beekdal' ligt. Derhalve kan toch worden volstaan met deze waterparagraaf.

## **4.5 Conclusie**

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen aanwezige waarden aangetast.



## Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

### 5.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten zijn ruimtelijk relevant. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- Bodem
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Wet geurhinder en veehouderij
- Bedrijven en milieuzonering
- Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Verkeer en parkeren

### 5.2 Bodem

Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de gewenste ontwikkeling. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, conform de richtlijnen NEN 5740 en NEN 5707 (zie Bijlage 4). Conclusie van het onderzoek is dat in het grondwater enkele (zeer) lichte verontreinigingen zijn aangetoond. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is er geen reden om nader onderzoek uit te voeren. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd, zintuiglijk is geen asbest aangetroffen. Ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank zijn in het grondwater geen verontreinigingen aangetoond met vluchtige aromaten en/of minerale olie.

De slotconclusie van het onderzoek is dat er uit milieukundig oogpunt geen bezwaar is tegen de voorgenomen bestemmingsplanherziening en nieuwbouw, aangezien de vastgestelde (zeer) lichte verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor huidig en toekomstig gebruik.

### 5.3 Geluid

#### Inleiding

Een teveel aan geluid kan hinderlijk zijn en de gezondheid schaden. De Wet geluidhinder stelt daartoe voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai.

#### Wettelijk kader

De gewijzigde Wet geluidhinder is op 1 januari 2007 van kracht geworden. Eén van de belangrijkste wijzigingen is dat in plaats van op basis van een maatgevende periode van het etmaal (dag of nacht, de LAeq), nu een berekening van de geluidsbelasting wordt bepaald als gemiddelde over de dag, avond en nacht, de Lden. In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat alle wegen een geluidszone

hebben. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/h. De breedte van de zone hangt af van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied.

### **Bestaande situaties**

Bestaande situaties hoeven niet getoetst te worden bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De feitelijke of toekomstige geluidbelasting speelt juridisch geen rol bij het opnieuw vaststellen van bestaande situaties binnen het plangebied. De regels voor geluid in de woning zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Voor bestaande woningen met een te hoge geluidbelasting bestaat er een saneringsregeling. Hiervoor komen alleen woningen in aanmerking die in 1986 vanwege het geluidsaspect wegverkeer een te hoge geluidbelasting ondervonden.

### **Nieuwe ontwikkelingen**

Volgens de Wet geluidhinder dient bij de realisatie van een nieuwe weg en/of nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszones van de wegen, onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemmingen.

### **Onderzoek**

De nieuwe woonbestemming is geluidsgevoelig. De nieuwe woonbestemming is getoetst aan de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB, de maximale grenswaarde bedraagt 53 dB (art. 83 Wgh).

Op grond van de verkeersmilieukaart is vastgesteld dat de geluidbelasting als gevolg van deze wegen de voorkeursgrenswaarde niet zal overschrijden (incl. 5 dB aftrek op grond van artikel 110g Besluit geluidhinder).

Daarnaast zijn er in de omgeving van de locatie agrarisch bedrijven gelegen. Er is beoordeeld in hoeverre het plan beperkend kan zijn voor deze bedrijven. De afstand tussen de agrarisch bedrijven en bestaande woningen is korter dan tot aan de nieuw geplande compensatiewoningen. De bestaande woningen zijn dus maatgevend voor de geluidruimte van de agrarische bedrijven. In zoverre zal de nieuwe woonbestemming niet beperkend zijn voor omliggende agrarisch bedrijven.

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen bezwaren voor de nieuwe woonbestemming.

## **5.4 Luchtkwaliteit**

### **Inleiding**

In het kader van goede ruimtelijke ordening en gezien de gevoeligheden van luchtkwaliteit op de gezondheid is voor een bestemmingsplan inzicht nodig in de mate van de luchtkwaliteit c.q. blootstelling aan luchtverontreinigingen, te weten concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) van toename van verkeersaantrekkende werking en eventuele andere activiteiten.

## Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is titel 5.2: luchtkwaliteitseisen van de gewijzigde Wet milieubeheer (de 'Wet luchtkwaliteit') in werking getreden (Stb. 2007, 414). De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen. Het 'Besluit luchtkwaliteit 2005', de Regeling Saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit zijn hiermee vervangen.

Bij besluitvorming over luchtkwaliteit is een plan reeds inpasbaar als de verslechtering van de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) is. Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de '3% grens' niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en bedraagt 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

## Onderzoek en conclusie

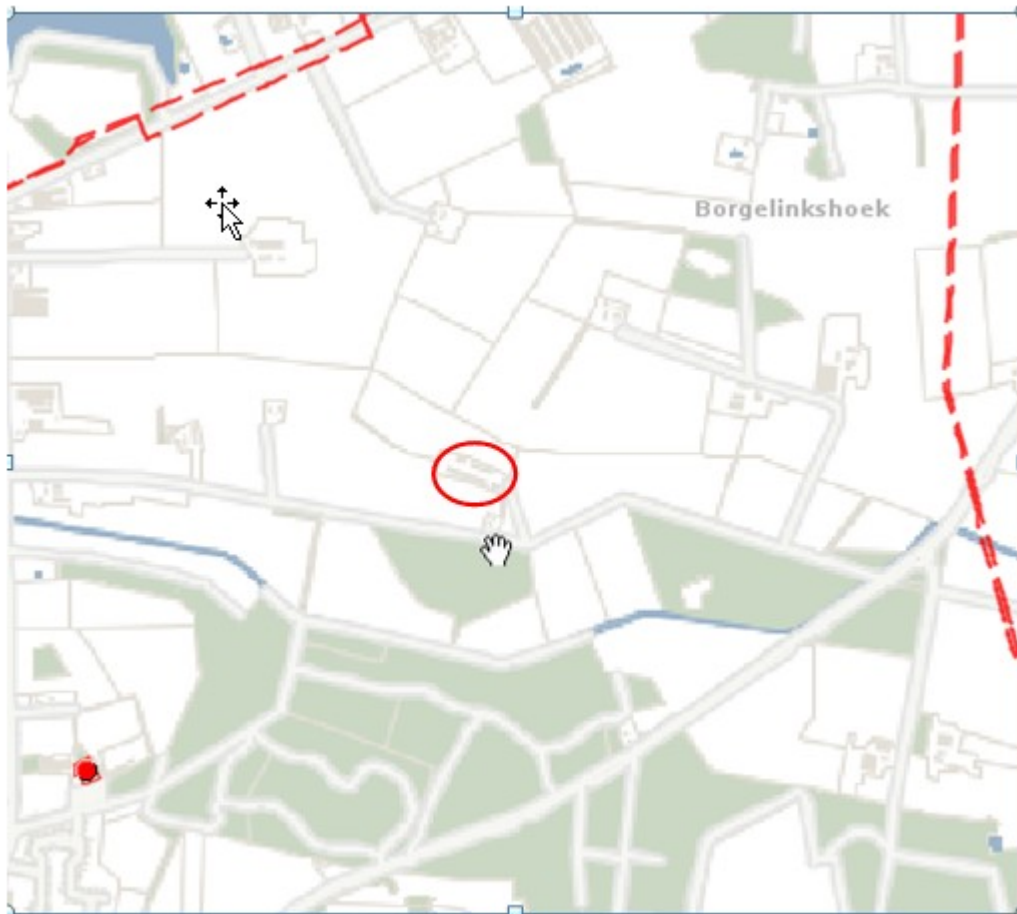
Uit de NIBM-tool ([www.infomil.nl](http://www.infomil.nl)) blijkt dat de grens voor 'niet in betekende mate' ongeveer ligt bij een toename van het verkeer met ca. 500 motorvoertuigen per etmaal (uitgaande van 10% zwaar verkeer). Op grond de 'NIBM-tool' kan daarmee worden geoordeeld dat de ontwikkeling niet in betekende mate zou kunnen bijdragen. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan en dat de extra woningen geen overschrijding zullen veroorzaken. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

## 5.5 Externe veiligheid

Het beleidsveld externe veiligheid is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij onder andere: productie, opslag, verlading en gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Vanaf 1 januari 2010 zijn er strikte risicogrenzen die in milieuvergunningen en bestemmingsplannen moeten worden vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Dit gaat concreet om bedrijven die risicovol zijn, vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Externe veiligheid kan op twee manieren ingedeeld worden:

- Transportrisico behandelt de externe veiligheid langs transportassen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zoals spoorlijnen, buisleidingen en snelwegen.
- Risico bij inrichtingen gaat over externe veiligheid rond bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, bijvoorbeeld tankstations met LPG-verkoop.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten om afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Hierdoor wordt het aantal personen in de omgeving van een risicovol bedrijf beperkt. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van een kansberekening. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is vanaf 1 januari 2011 het toetsingskader bij planontwikkeling in de nabijheid van hogedrukaardgasleidingen en overige leidingen met gevaarlijke stoffen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft grondslag in de Wet Milieubeheer (Wm) en in de Wro. Op de risicokaart van de provincie Overijssel is te zien dat er in de nabijheid van het plangebied geen externe veiligheidsrisico's aanwezig zijn (zie afbeelding 15).



Figuur 15: Weergave Risicokaart (Bron: Risicokaart provincie Overijssel)

Op 4 juli 2007 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau dat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor het buitengebied is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet mag worden overschreden. Het onderhavige plan voldoet aan dit ambitieniveau.

## 5.6 Wet geurhinder een veehouderij

Een nieuwe bouwkaavel is niet vergunningsplichtig vanuit de Wet milieubeheer. In relatie tot vergunde rechten van omliggende veehouderijen geldt op grond van artikel 14, lid 2 onder c van de Wet geurhinder en veehouderij voor een nieuwe bouwkaavel op grond van een 'Rood voor Rood-regeling' een minimale afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom ten opzichte van agrarische bedrijven van derden. De dichtsbijzijnde omliggende agrarische bedrijven liggen allen op meer dan 100 meter afstand van de nieuwe 'Rood voor Rood-woning'. Daarnaast liggen er ook geen intensieve veehouderijen rondom het plangebied (deze liggen op grote afstand). De nieuwe bouwkaavel in het plangebied aan de Butersdijk nabij 21 vormt vanuit geuroptiek dan ook geen belemmering op vergunde rechten van omliggende veehouderijen.



## 5.7 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkómen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Deventer de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Het onderhavige bestemmingsplan bevat op basis van deze uitgave een Staat van bedrijfsactiviteiten, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. De navolgende tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

| milieucategorie | richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk |
|-----------------|---|
| 1               | 10 m  |
| 2               | 30 m  |
| 3.1             | 50 m  |
| 3.2             | 100 m   |
| 4.1             | 200 m   |
| 4.2             | 300 m   |

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied. Binnen gebieden met functiemenging zijn er milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn of worden gesitueerd. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfhinder.

### **Bestaande situatie**

In geval van het conserveren van de bestaande plansituatie is actualisatie en verantwoording van de categorie-indeling niet noodzakelijk. Bestaande situaties hoeven bij het vaststellen van een bestemmingsplan niet getoetst te worden. In dit bestemmingsplan wordt planologisch geen nieuwvestiging van bedrijven mogelijk gemaakt. Mogelijke overlast wordt voldoende beperkt door de voorschriften op grond van de Wet milieubeheer.

### **Nieuwe ontwikkelingen**

Met het realiseren van een milieugevoelige bestemming (woning) is het nodig dat milieuzonering heeft plaatsgevonden om voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds te garanderen. Dat is in dit bestemmingsplan aan de orde. De nieuw te projecteren woning komt op een afstand van ongeveer 400 meter van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf en daarmee ruim buiten de aanbevolen richtafstanden van respectievelijk 30 en 50 meter. Met het realiseren van de nieuwe woning worden bestaande bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

## **5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben ook wel genoemd de 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, deze geeft aan of er voor activiteiten en projecten beoordeeld moet worden of er een m.e.r. gemaakt moet worden. Voor projecten of activiteiten die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

De ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuwe woningbouwkavel. Deze ontwikkeling is niet opgenomen in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Deze activiteiten worden niet aangemerkt als m.e.r.-beoordelingsplichtig. De locatie is niet gelegen in een kwetsbaar of gevoelig gebied dit kan worden gesteld door middel van de uitgevoerde natuuronderzoek, de waterparagraaf en de milieuonderzoeken.

## **Conclusie**

Op basis van de beschikbare informatie kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige milieueffecten met zich meebrengt. Het plangebied ligt niet in een kwetsbaar of gevoelig gebied of in de directe omgeving daarvan. De onderzoeksresultaten van de uitgevoerde onderzoeken zijn daarbij positief. De ontwikkeling is daarom niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

## **5.9 Verkeer en parkeren**

In het voorliggende plan wordt het agrarische bedrijf gestaakt, en wordt ter compensatie een woningbouwkavel gerealiseerd. De woningbouwkavel brengt aanzienlijk minder verkeersbewegingen met zich mee dan het agrarische bedrijf. De Butersdijk kan deze verkeerbewegingen goed aan. Het parkeren zal plaatsvinden op het woonerf zelf.

## **5.10 Conclusie**

In dit hoofdstuk zijn alle relevante milieuaspecten beschreven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen met zich meebrengt.



## Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling (de regels en de verbeelding) van dit bestemmingsplan is vormgegeven. De regels en de verbeelding zijn toegesneden op de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij is waar mogelijk aangesloten op de systematiek en regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer'.

### 6.2 Opzet van de regels

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding (plankaart) aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal bepalingen zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen wat daadwerkelijk van noodzaak is. Hiervoor zijn een aantal standaarden ontwikkeld door het Ministerie van VROM. Deze zijn o.a. de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRi2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen (PRBBP2012). In dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van deze standaarden. Het juridische bindende deel van het plan bestaat uit de verbeelding en regels. Deze worden digitaal en analoog verbeeld. De verbeelding en regels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken namelijk:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

### 6.3 Verantwoording van de regels

#### 1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

#### Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

## Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

## 2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Dit artikel gaat in op de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten behoeve van agrarische bedrijven. Bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf is alleen toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak. Dit artikel bevat een aantal specifieke afwijkingsmogelijkheden om onder voorwaarden van de bouwregels af te kunnen wijken.

### Artikel 4 Wonen

Dit artikel geeft aan dat binnen het bestemmingsvlak, en uitsluitend binnen het bouwvlak, één burgerwoning is toegestaan van maximaal 750 m<sup>3</sup>. Binnen deze bestemming zijn erf en tuin tevens toegestaan. Bijgebouwen zijn mogelijk tot de oppervlaktematen zoals deze in de regels zijn genoemd. Ook in dit artikel zijn een aantal specifieke afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

## 3. Algemene regels

Artikel 5 t/m 10 bevatten de algemene regels. Dit zijn regels die niet specifiek aan een bestemming zijn gekoppeld, maar die altijd voor elke locatie gelden. In artikel 5 Anti-dubbeltelregel wordt bijvoorbeeld beoogd om te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan is toegestaan, bijvoorbeeld bij een toekomstige afsplitsing van het bestemmings- of bouwvlak.

Artikel 6 bevat de Algemene bouwregels en artikel 7 de Algemene gebruiksregels. In artikel 8 Algemene afwijkingsregels worden aan de hand van een aantal afwijkingsbevoegdheden mogelijkheden geboden voor onder andere mantelzorg en kleinschalige windmolens.

Tenslotte is in artikel 9 Algemene wijzigingsregels een mogelijkheid opgenomen om de herbouw van woningen buiten bestaande funderingen mogelijk te maken en bevat artikel 10 enkele Overige regels.

## 4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

Artikel 11 Overgangsrecht: In de overgangsregels zijn de juridische consequenties aangegeven betreffende bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

Artikel 12 Slotregel: Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.





## Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is en beschreven moet worden hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

### 7.2 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe het voorgenomen project past binnen het van toepassing zijnde overheidsbeleid. Er wordt geconstateerd dat er geen waarden aangetast worden in het plangebied en in de directe omgeving. Verder zijn er geen milieukundige belemmeringen geconstateerd (zie hoofdstuk 5). Ruimtelijk is de voorgenomen ontwikkeling daarmee uitvoerbaar.

### 7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Vooroverleg

##### Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld is dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

##### Provincie Overijssel

Onderhavig plan (Rood voor Rood-projecten) staat op de vooroverleglijst ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel d.d. april 2015. Dit houdt in dat er geen vooroverleg met de provincie noodzakelijk is.

##### Waterschap Groot Salland

Tevens is het plan afgestemd met het waterschap Groot Salland. De resultaten van deze afstemming zijn weergegeven in paragraaf 4.4.

#### Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 9 juli 2015 tot en met woensdag 19 augustus 2015 voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn

zijn geen zienswijzen ingediend.

#### **7.4 Economische uitvoerbaarheid**

Artikel 6.12 van de wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is. In het voorliggende geval is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemers en de gemeente Deventer. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## **Bijlagen bij toelichting**



## **Bijlage 1 Erfontwikkelingsplan**

# Butersdijk nabij nr. 21 Lettele

*Rood voor Rood*



**Eelerwoude**

kleurt het landelijk gebied



# Butersdijk nabij nr. 21 Lettele

*Rood voor Rood*

## **Opdrachtgever:**

Naam: Familie Kloosterboer  
Adres: Borgelinksweg 1  
Postcode, plaats: 7434 RH Lettele

## **Opdrachtnemer:**

Eelerwoude  
Mossendamsdwarsweg 3  
7472 DB Goor  
Postbus 53  
7470 AB Goor  
Tel.: 0547 26 35 15  
Fax: 0547 26 33 15  
e-mail: [info@eelerwoude.nl](mailto:info@eelerwoude.nl)  
[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)

## **Projectgegevens:**

Projectnummer: 6546  
Datum: mei 2014  
Projectleider: Inge Rensink  
Landschapsontwerper: Marjolein Prins







## INHOUD

|  |    |
|--|----|
| <b>1 INLEIDING</b>                                     | 7  |
| <b>2 OMGEVINGSANALYSE</b>                              | 9  |
| 2.1 Context / Ligging en landschap                     | 9  |
| 2.2 Gemeentelijk advies                                | 13 |
| 2.3 Omgevingsvisie Overijssel (2009)                   | 15 |
| 2.4 Bodem en gewenste vegetatie                        | 19 |
| <b>3 RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING</b>                  | 21 |
| 3.1 Uitgangspunten vanuit de gemeente / beleid         | 21 |
| 3.2 Uitgangspunten initiatiefnemer                     | 21 |
| 3.3 Uitgangspunten landschap                           | 23 |
| 3.4 Uitgangspunten erfopbouw                           | 23 |
| 3.5 Uitgangspunten beplanting                          | 23 |
| <b>4 INRICHTINGSVOORSTEL</b>                           | 25 |
| 4.1 Het inrichtingsvoorstel                            | 25 |
| 4.2 Beplantingsplan                                    | 27 |
| <b>5 FINANCIËLE ONDERBOUWING</b>                       | 29 |
| 5.1 Waarde bouwbestemming                              | 29 |
| 5.2 Sloopkosten en 30% gecorrigeerde vervangingswaarde | 29 |
| 5.3 Investing in ruimtelijke kwaliteit                 | 30 |
| 5.4 Conclusie  | 31 |
| <b>BIJLAGE</b>   | 33 |
| Bijlage 1 Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde      | 33 |
| Bijlage 2 Ruimtelijk kader gemeente Deventer           | 33 |



*Afbeelding 1. Luchtfoto huidige situatie*



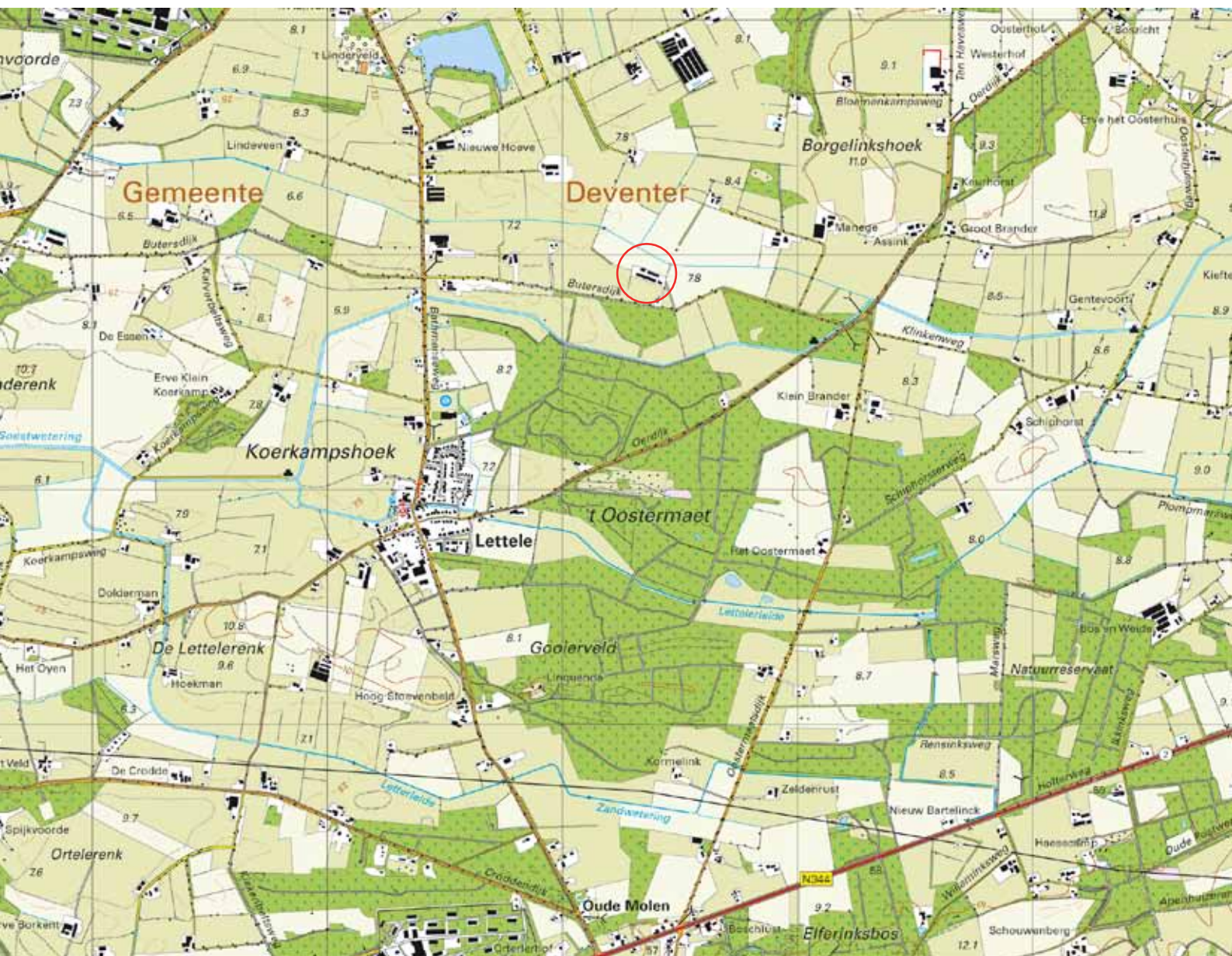
# 1

## INLEIDING

Op het erf aan de Butersdijk 21 te Lettele heeft de familie Kloosterboer een pluimveebedrijf gerund. Nadat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, heeft de familie in nauw overleg met de gemeente Deventer het Rood voor Rood traject opgestart. Gezien de getaxeerde waarde van de nieuwbouwkavel(s), de oppervlakte van de schuren, de gecorrigeerde vervangingswaarde en de sloopkosten is lang gesproken over de realisatie van twee nieuwbouwkavels, maar hierover kon met de gemeente geen overeenstemming worden bereikt. Na enig beraad heeft de familie Kloosterboer besloten om de plannen toch verder uit te werken op basis van één nieuwbouwkavel.

Toen de planvorming al in een vergevorderd stadium was, is eind 2012 als gevolg van blikseminslag een gedeelte van de schuren afgebrand. Vanuit veiligheidsoverwegingen (bij de brand is asbest vrij gekomen en is de draagconstructie ernstig beschadigd) is het bovengrondse gedeelte van de schuren kort daarna in overleg met de gemeente nagenoeg gesloopt.

Het voorliggende ontwikkelingsplan voor het erf is gebaseerd op een analyse van het landschap en de omgeving, de wensen van de familie Kloosterboer, het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Deventer en het landschapsadvies van de gemeente (februari 2014). Met nevenstaande luchtfoto en de foto's op de volgende pagina's wordt de huidige situatie verbeeld.



Abbeelding 2. Topografische kaart met ligging erf (rode cirkel)





# 2

## OMGEVINGSANALYSE

### 2.1 Context / Ligging en landschap

#### **Landschap: bodem, geomorfologie en (natuurlijke) beplanting**

Het erf ligt in het buitengebied van Deventer, ten noord-oosten van de kern van Lettele. Het grootschalig, agrarisch landschap bestaat uit dekzandruggen en laagtes. Het plangebied ligt aan de rand van een smalle dekzandrug dat oost-west georiënteerd is. De smalle rug ligt tussen twee dekzandlaagtes in. In die laagtes liggen leides/weteringen. Dit zijn in het verleden gegraven watergangen om het van oorsprong natte gebied te ontwateren. De dekzandlaagtes zorgen voor de kenmerkende openheid in het gebied. De dekzandruggen zijn over het algemeen wat kleinschaliger en meer besloten, door houtwallen, bomenrijen en bosschages. De dekzandrug waar het erf aan ligt maakt onderdeel uit van het essen-kampenlandschap. De erven in het gebied liggen als clusters in het open landschap. Vaak omgeven door een stevige rand erfbeplanting.

Het erf aan de Butersdijk 21 wordt aan twee zijden begrensd door erfbeplanting. Een eikenrij aan de westzijde en een berkenrij met een enkele eik en spar aan de zuidzijde van het erf. Deze bomenrijen camoufleren de grote schuren op het erf. De bomenrijen zijn van landschappelijke waarde, maar behoeven een onderhoudsbeurt.

Door middel van een lange oprijlaan is het erf ontsloten aan de Butersdijk. De Butersdijk is een lange rechte zandweg. Ten zuiden hiervan ligt een EHS-gebied.

De voormalige pluimveeschuren zijn tussen 1950 en 1980 gebouwd en in de periode 2003-2005 uitgebreid en gemoderniseerd. Met een totale oppervlakte van 2.393 m<sup>2</sup> was sprake van een grootschalig agrarisch bedrijf. De bebouwing is rechthoekig en parallel aan elkaar op het erf gesitueerd. De kapschuur aan de zuidoostkant van het erf is eigendom van de bewoners van het naast gelegen erf. Deze schuur maakt geen onderdeel uit van de Rood voor Rood aanvraag, maar maakt ruimtelijk gezien wel onderdeel uit van het huidige en toekomstige erfensemble.



*Afbeelding 3. Locatie gezien vanaf de Butersdijk*



*Afbeelding 4. Entree/oprijlaan*



*Afbeelding 5. Te handhaven kapschuur (eigendom van naastgelegen erf)*

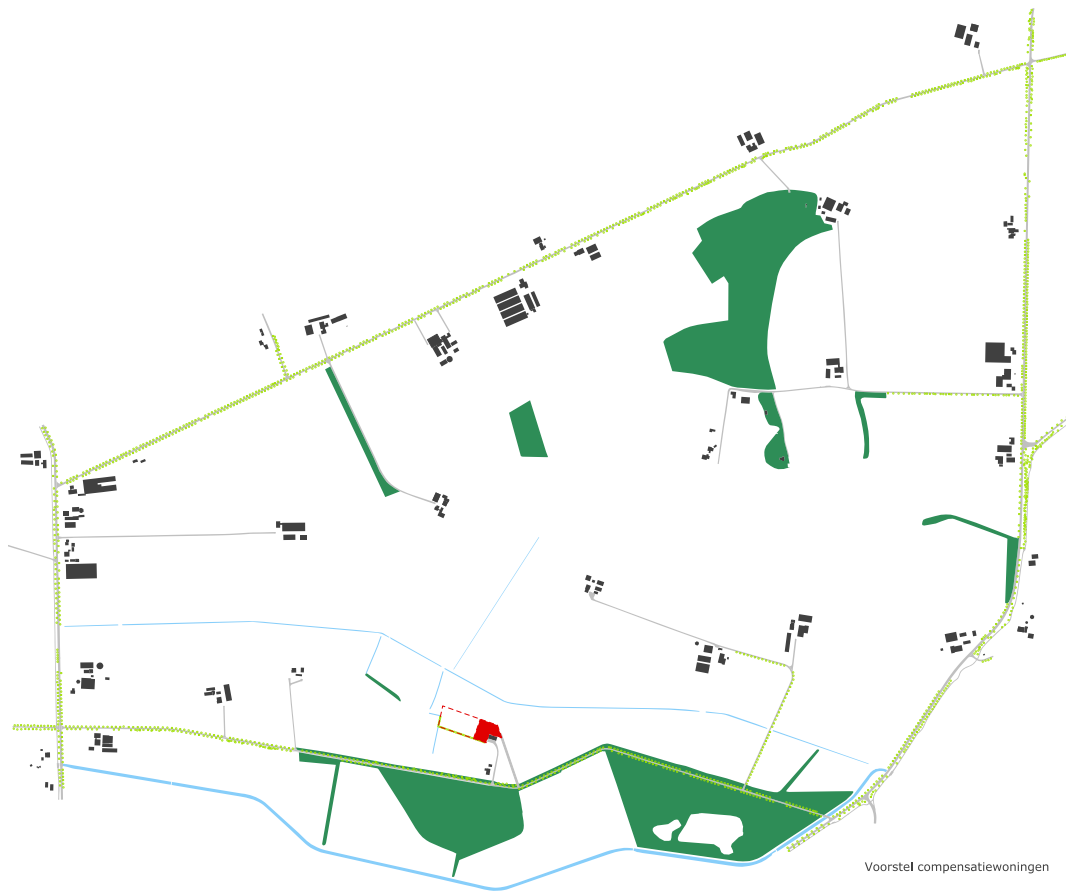


*Afbeelding 6. Inmiddels deels gesloopte bebouwing op de locatie en waardevolle bomenrij*





Afbeelding 7. Zicht op het open landschap vanaf de locatie



Afbeelding 8. Voorstel gemeente Deventer

## 2.2 Gemeentelijk advies

### Landschapsontwikkelingsplan Salland

Het plangebied ligt in het dekzandlandschap en maakt onderdeel uit van het weteringenlandschap. Het weteringenlandschap is een nat, laaggelegen en open landschap met graslanden en vele (gegraven) waterlopen, de weteringen. Binnen het weteringenlandschap komen op de hogere plekken kleine delen dekzandruggenlandschap voor met enken en het kampen- en hoevenlandschap. Het erf van de familie Kloosterboer ligt op een dekzandrug in het weteringenlandschap.

Landschappelijke karakteristiek (visie):

- Wetering als structuurdrager;
- Rationeel karakter wetering en rechtlijnige verkaveling haaks op wetering;
- Open en nat karakter laagte;
- Waterberging ruimtelijk inpassen in dalvormige laagten;
- Natte natuurontwikkeling binnen rechtlijnig karakter verkaveling;
- Wegen en doorgaande structuren niet beplant, met uitzondering van historische lanen langs wegen;
- Beplanting passend in open landschap (knotwilgen, rietoevers, transparante elzensingels);
- Enkele kleinschalige ruggen met essen (waaronder de projectlocatie) liggen in de laagten. Deze hogere gronden zijn door bebouwing, erfbeplanting en singels meer verdicht en kleinschaliger.

Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken. Daarnaast heeft de gemeente Deventer een advies uitgebracht voor deze locatie (februari 2014) waarin de volgende aanknopingspunten voor het nieuwe erf zijn opgenomen:

#### Situering bebouwing

Uitgangspunt voor de compensatiekavel is dat deze geclusterd wordt bij de te behouden schuur behorende bij Butersdijk 21 en rondom een centrale erfruimte, die tevens een functie heeft als ontsluiting van de woning.

In de bijgevoegde tekening “voorstel compensatiewoning” is het vlak aangegeven waarin de compensatiewoning gesitueerd moet worden. Bijgebouwen moeten sterk ondergeschikt blijven in het beeld vanaf de Butersdijk. Uitgangspunt is dat de woning gericht moeten worden op de Butersdijk en wordt ontsloten door de huidige ontsluitingsweg.

#### Erf

Uitgangspunt is dat het erf vloeiend overgaat in het landschap. De erfafscheiding moet dan ook minimaal en terughoudend worden toegepast wat aansluit bij het open karakter van het landschap. De huidige rij eikenbomen moet behouden blijven. De rij met diverse bomen (parallel aan de Butersdijk) heeft minder kwaliteit voor het landschap en zal dan ook moeten worden uitgedund. Het voormalige erf dat in de nieuwe situatie onbebouwd blijft, moet een open en groen karakter krijgen.

Zie bijlage 2 voor de volledige adviesnotitie/het ruimtelijk kader van de gemeente.



Afbeelding 9. Ontwikkelingsperspectieven



Afbeelding 10. Natuurlijke laag

## **2.3 Omgevingsvisie Overijssel (2009)**

De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt als volgt omschreven: “Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.” De Omgevingsvisie gaat hierbij uit van een lagenbenadering met vier lagen. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een ‘lust- en leisure’ laag. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. De lagen worden in dit hoofdstuk kort beschreven. De conclusies worden samengevat en vertaald naar concrete uitgangspunten in hoofdstuk drie.

### **2.3.1 Ontwikkelingsperspectieven**

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte aangegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities. Voor deze locatie is het ontwikkelingsperspectief mixlandschap van toepassing (zie afbeelding 9). Hiervoor geldt dat de voorkomende functies als landbouw, natuur, water en wonen als goede burens met elkaar om moeten gaan. Ruime voor ontwikkeling van deze functies is mogelijk, maar functies mogen elkaar niet hinderen.

### **2.3.2 Natuurlijke laag**

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. De projectlocatie bevindt zich aan de rand van een dekzandrug, temidden van dekzandvlaktes/-laagtes. De dekzandruggen en -vlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzanden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.

Uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en (waar mogelijk) beleefbaarder te worden gemaakt.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.

### **2.3.3 Laag van het agrarische cultuurlandschap**

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Het projectgebied bevindt zich in het oude hoevenlandschap, tussen het maten- en flierenlandschap in het noorden en jonge heide en broekontginningslandschap in het zuiden. Het oude hoevenlandschap heeft verspreide erven met vaak een ‘eigen’ es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen ‘bezet’



Afbeelding 11. Laag van het agrarisch cultuurlandschap



Afbeelding 12. Stedelijke laag en lust en leisurelaag

waren. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, individuele en jongere variant. Dit is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het betreft contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en –ontginningen. Daartussen kleinere bovenlopen van beken. De ambitie is de kenmerkende afwisseling te versterken. Het gaat hierbij met name om de open es, de routes over de erven, de erven en de landschapsbeplanting.

Uitgangspunt vanuit de laag van het agrarische cultuurlandschap met betrekking tot het plangebied:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting, open es(je), beekdal, voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

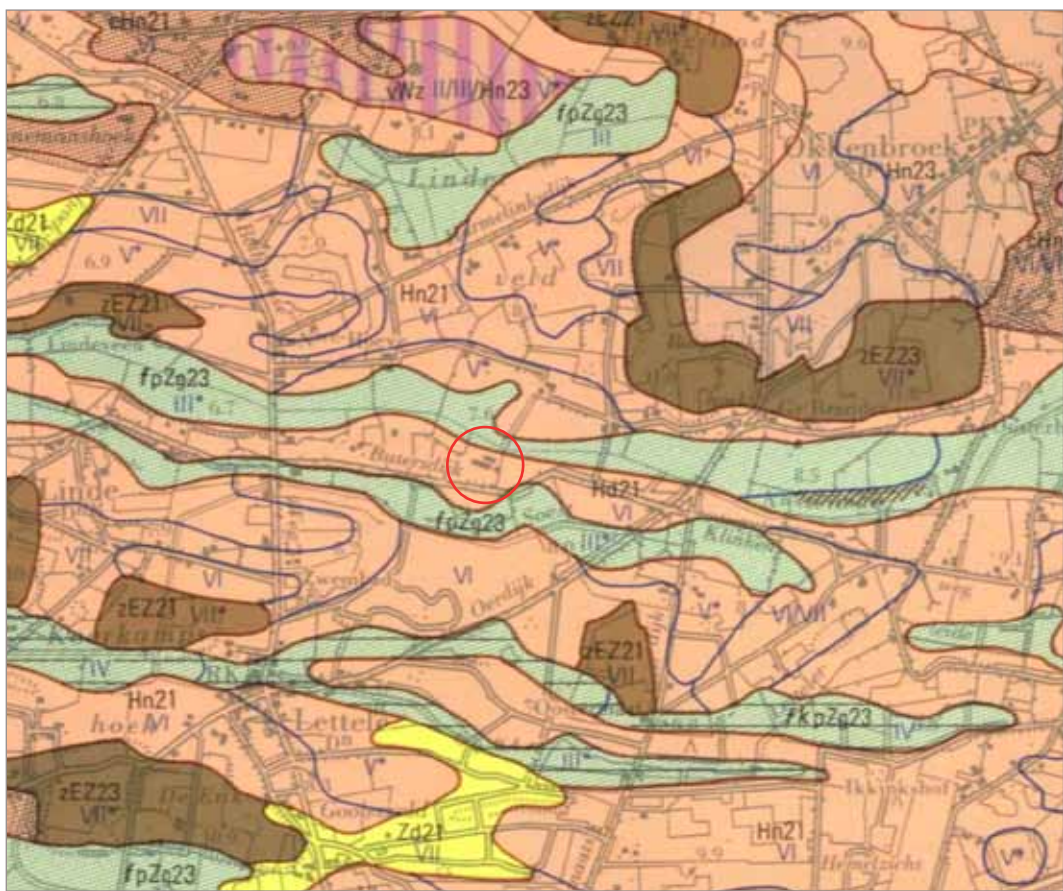
#### **2.3.4 Stedelijke laag**

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap.

Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap.





Afbeelding 13. Bodemkaart

## **2.4 Bodem en gewenste vegetatie**

Van de bodemkaart is af te leiden welke bodem en waterhuishouding voor het gebied geldt. Op basis hiervan wordt de potentiële natuurlijke vegetatie (pnv) voor het gebied bepaald. Door gebruik te maken van de plantsoorten die hieruit voortvloeien is de natuurlijke ondergrond sturend voor de keuzes. Het projectgebied valt geheel onder de haarpodzolgrond (Hd21). Haarpozolgrond bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De grondwatertrap is VI. Dit betekent dat de ondergrond vrij droog is. Het erf grenst aan het beekdal (beekeerdgrond pZg23), waar de ondergrond veel natter en lemiger is.

### **Potentieel natuurlijke vegetatie**

Bomen die thuishoren op een haarpodzolgrond zijn: zomereik, ruwe berk, zachte berk. Struiken die hier voorkomen zijn: vuilboom, lijsterbes, krent, geoorde wilg en grauwe wilg. Opslag bestaat uit framboos, braam, kamperfoelie en klimop.







# 3

## RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING

In het voorgaande hoofdstuk is de projectlocatie onderzocht en zijn de verschillende (beleids)opgaven weergegeven. Vanuit deze analyse volgen randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van het erf.

### **3.1 Uitgangspunten vanuit de gemeente / beleid**

Onderstaande uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid vormen de basis voor het Rood voor Rood-plan.

- Sloop van alle landschapontsierende agrarische schuren;
- Realisatie één compensatiekavel;
- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Goede landschappelijke inpassing / meerwaarde in ruimtelijke kwaliteit;
- Uitgangspunt voor het formaat van de nieuwe woonbebouwing is maximaal 750m<sup>3</sup>;
- Bij de nieuwe woning mag een bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden;
- De situering van het bijgebouw moet bijdragen aan een compact erf;
- De nieuwe woning en nieuw bijgebouw worden geclusterd rond een erf;
- Uitgangspunt van het Rood voor Rood beleid is dat de nieuwe bebouwing binnen de huidige contouren van het erf gesitueerd wordt (zie ook adviesnotitie gemeente, februari 2014);
- Het formaat van de compensatiekavel is maximaal 1000 m<sup>2</sup>.

### **3.2 Uitgangspunten initiatiefnemer**

- Nieuwe woning van 750m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 100m<sup>2</sup> bouwen op het huidige erf;
- Nieuwe bebouwing een plek geven aan de oostzijde van het erf;
- Privacy ten opzichte van de bestaande kapschuur en het aangrenzende erf borgen;
- Bestaande beplanting aan de zuid- en westzijde behouden. Wel uitdunnen van de berkenrij en spar verwijderen;
- De bestaande kapschuur (eigendom van het naastgelegen erf) groen inpassen met in de streek thuishorende beplanting.



### **3.3 Uitgangspunten landschap**

- Overgang van erf naar landschap sober houden. Dus een vloeiende overgang van erf naar open landschap. Niet afgesloten door nieuwe hagen, bomenrijen of singels;
- Berkenrij en eikenrij behouden. De berkenrij uitdunnen en spar verwijderen. Beide rijen geven het nieuwe erf een stevig groen kader en zorgen tevens voor winddekking;
- Het overige (onbebouwde) deel van het oorspronkelijke erf moet een open karakter hebben.

### **3.4 Uitgangspunten erfopbouw**

- Nieuwe bebouwing inpassen in de nabijheid van de bestaande kapschuur zodat er een compact erfensemble ontstaat;
- De entree naar het erf wordt gevormd door de bestaande ontsluitingsweg;

### **3.5 Uitgangspunten beplanting**

- Erfbeplanting sober houden. Dit past het beste in het open landschap.
- Met de invulling van de landschappelijke beplanting dient uitsluitend inheems plantmateriaal te worden gebruikt. Daarnaast moet de beplanting bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.





**Abbeelding 14. Ontwerp**

**Legenda**

- |  |  |   |                                 |
|--|--|---|---------------------------------|
|  | Nieuwe woning                                      |  | Siertuin/gazon                  |
|  | Nieuw bijgebouw                                    |  | Gras                            |
|  | Bestaande schuur eigendom buurerf                  |  | Erfverharding en erftoegangsweg |
|  | Bestaande rij berken uitdunnen en spar verwijderen |  | Raster met eiken palen          |
|  | Bestaande rij eiken behouden                       |  | Landhek                         |
|  | Nieuwe bomen (inheemse boomsoorten)                |  | Zichtlijnen                     |
|  | Nieuw erfbosje (inheemse boom en struiksoorten)    |   |                                 |





# 4

## INRICHTINGSVOORSTEL

### 4.1 Het inrichtingsvoorstel

De bestaande kapschuur (eigendom naastgelegen erf) is uitgangspunt bij de ontwikkeling van het nieuwe woonerf. Door de nieuwe woning en bijgebouw hier op aan te sluiten, oogt dit bebouwingscluster van bovenaf en vanaf de Butersdijk gezien als één erf. De gebouwen staan als het ware in een halve cirkel rondom het binnenerf. Hierdoor ontstaat er een compact bebouwingscluster. Vanaf de Butersdijk gezien springt de woning als eerst in het oog. Hier schuin achter en ondergeschikt aan de woning staat het nieuwe bijgebouw. Door de bestaande bomenrij aan de zuidkant van het erf en door het aanbrengen van nieuwe beplanting naast de bestaande kapschuur is er voor zowel het bestaande buurerf als het nieuw te ontwikkelen erf voldoende privacy. De nieuwe beplanting draagt daarnaast bij aan de landschappelijke inpassing van de kapschuur en de landschappelijke en groene aankleding van het nieuwe erf. Om de open overgang van erf naar landschap te behouden wordt er aan de buitenranden van het erf, behoudens enkele verspreide solitaires, geen hoge beplanting aangebracht. Ten opzichte van het voormalige, agrarische erf, is de nieuwe situatie veel kleiner en compacter. Hierdoor komt het erf als 'groen eiland', wat zo kenmerkend is in dit open landschap, nog beter tot uitdrukking. Het gedeelte van het oorspronkelijke erf wat in de nieuwe situatie niet meer bij het erf hoort, wordt toegevoegd aan het landschap en in gebruik genomen als weiland. Om de openheid te behouden wordt hier geen nieuwe beplanting aangebracht. De waardevolle eikenrij aan de westkant van het nieuwe erf blijft wel behouden. De bomenrij aan de zuidkant van het erf wordt uitgedund en enkele slechte exemplaren worden verwijderd zodat deze transparanter wordt en zicht geeft op het achterliggende landschap.



Afbeelding 15. Beplantingsplan

## 4.2 Beplantingsplan

Dit beplantingsplan gaat in op de landschappelijke beplanting die zorgt voor een goede en robuuste inpassing van het erf in het landschap. Per element worden de plantsoorten vermeld. In de tabel op pagina 28 is een begroting gemaakt van de kosten voor de aanschaf en aanleg van de groenonderdelen van dit plan. Hierin worden ook de oppervlaktes en aantallen beschreven. De letters corresponderen met die in afbeelding 15.

De exacte invulling van de privétuin van de toekomstige bewoners wordt buiten beschouwing gelaten.

### A Erfbosje

De bestaande kapschuur die naast het nieuwe erf staat krijgt rugdekking van een nieuw erfbosje. Dit zorgt niet alleen voor een betere inpassing van de schuur en privacy, maar versterkt ook het groene silhouet van het nieuwe erf. Voor een erfbosje is het wenselijk gevarieerde soorten te kiezen, zowel vanuit beleving als vanuit ecologie. Voor een rustig beeld kunnen voor de boomvormers twee hoofdsoorten en een ondersoort worden gekozen. Qua onderbeplanting is een grotere variëteit gewenst. Bomen waaruit gekozen kan worden zijn: zomereik, ruwe berk, zachte berk. Struiken die in de onderlaag toegepast kunnen worden zijn: vuilboom, lijsterbes, krent, geoorde wilg en grauwe wilg. Opslag bestaat hier uit framboos, braam, kamperfoelie en klimop. De soortkeuze sluit aan bij de potentieel natuurlijke vegetatie.

### B Solitaire bomen

Het is niet wenselijk het gehele erf met groen te omkaderen maar als totaal moet wel een groen ensemble gecreëerd worden. Daarom worden enkele bomen solitair aangeplant. Dit geeft deze bomen de kans uit te groeien tot hun natuurlijke habitus. Aangezien het hier (in tegenstelling tot bijvoorbeeld de eikenrij die duidelijk onderdeel is van het grotere landschap) gaat om solitair en om erfbeplanting mogen hier ten opzichte van het erfbosje meer 'bijzondere' bomen gekozen worden. Dit hoeven van oudsher geen streekeigen soorten te zijn. Soorten die geschikt zijn als solitair zijn bijvoorbeeld: eik, kastanje, tamme kastanje, linde en walnoot.

### C Siertuin

De siertuin van het erf concentreert zich tot direct rond de nieuwe woning, met het accent op de noordzijde.

### D Weide/grasland

Het overige deel van het voormalige erf wordt in gebruik genomen als grasland om eventueel enkele stuks hobbyvee op te weiden.

### E Raster

Het grasland en de grens tussen erf en grasland wordt omheind door een raster van draad en houten palen.



| Deelgebied                | Werkzaamheden  | Opp. | Eenheid | Eenheids-<br>prijs | Totaal prijs<br>btw 21% | Totaal prijs<br>ex<br>btw 6% |
|---------------------------|--|------|---------|--------------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>A. Erfbosje</b>        |  |      |         |                    |                         |                              |
|                           | Leveren bosplantensoen (driehoeksverband, plantafstand 1x1 m)          | 100  | m2      | € 1,50             |                         | € 150                        |
|                           | Aanbrengen bosplantensoen exclusief grondverbetering                   | 100  | m2      | € 6,50             | € 650                   |                              |
| <b>B. Solitaire bomen</b> |  |      |         |                    |                         |                              |
|                           | Leveren solitaire bomen. Maat 14-16                                    | 3    | stuks   | € 50,00            |                         | € 150                        |
|                           | Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 0,5m diep     | 3    | stuks   | € 60,00            | € 180                   |                              |
| <b>D. Gazon</b>           |  |      |         |                    |                         |                              |
|                           | Grond frezen   | 40   | are     | € 7,05             |                         | € 282                        |
|                           | Zaden mengsels (prijs per are, exclusief zaaien)                       | 40   | are     | € 1,73             |                         | € 69                         |
|                           | Zaaien (horizontaal zaaien, exclusief leveren zaden)                   | 40   | are     | € 7,55             |                         | € 302                        |
| <b>E. Raster</b>          |  |      |         |                    |                         |                              |
|                           | Leveren en aanbrengen veekierend raster 2draden (gladde- of puntdraad) | 300  | m1      | € 5,50             | € 1.650                 |                              |
|                           | Leveren en aanbr. luxe eiken landhek (1 deilig)                        | 1    | st      | € 900,00           | € 900                   |                              |
|                           |  |      |         | Subtotaal          | € 2.730                 | € 953                        |

|                            |   |          |            |          |            |
|----------------------------|---|----------|------------|----------|------------|
| Onvolledigheidstoelage     | 5 | €        | 140        | €        | 50         |
| Uitvoeringskosten          | 4 | €        | 110        | €        | 40         |
| Algemene kosten            | 4 | €        | 110        | €        | 40         |
| Winst & risico             | 5 | €        | 140        | €        | 50         |
| <b>Subtotaal toeslagen</b> |   | <b>€</b> | <b>500</b> | <b>€</b> | <b>180</b> |

|                            |   |       |   |              |
|----------------------------|---|-------|---|--------------|
| subtotaal ex btw           | € | 3.230 | € | 1.133        |
| subtotaal incl btw         | € | 3.910 | € | 1.200        |
| <b>Eindtotaal incl btw</b> | € |       | € | <b>5.110</b> |

Afbeelding 17. Kostenberekening beplanting



# 5

## FINANCIËLE ONDERBOUWING

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

### 5.1 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwkevel. Voor het bepalen van de waarde van de woningbouwkevel heeft de gemeente Deventer een taxatie laten uitvoeren. De waarde van een woningbouwkevel van 1.000 m<sup>2</sup> op de locatie nabij de Butersdijk 21 is getaxeerd op € 200.000,-. De waarde van de ondergrond van de kevel bedraagt € 4.000,- en de kosten voor het bouwrijp maken bedragen € 10.000,-.

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Getaxeerde waarde bouwkevel: | € 200.000,- |
| Waarde ondergrond bouwkevel: | € 4.000,-   |
| Bouwrijpmaak kosten:         | € 10.000,-  |
| Waarde bouwbest. Bouwkevel:  | € 186.000,- |

De waardestijging bedraagt daarmee € 186.000,-. Dit bedrag moet, na aftrek van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde, geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit.

### 5.2 Sloopkosten en 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

Sloopkosten: in de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling wordt een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mag de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten te dekken en alle verhardingen te verwijderen. Gerekend met deze standaardwaarde bedragen de sloopkosten aan de Butersdijk € 59.825,-.

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

In bijlage 1 is de taxatie toegevoegd van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen op de projectlocatie. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing bedraagt € 417.000 . Dertig procent van dit bedrag, € 125.100,-, hoeft niet geïnvesteerd te worden.

### **5.3 Investering in ruimtelijke kwaliteit**

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

|   |                      |
|---|----------------------|
| Waarde bouwbestemming bouwkavel:                    | € 186.000,-          |
| Standaard sloopkosten:                              | € 59.825,-           |
| 30% gecorrigeerde vervangingswaarde:                | <u>€ 125.100,-</u> - |
| Noodzakelijke investering in ruimtelijke kwaliteit: | € 1.075,-            |

Het bedrag voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Allereerst aan de inrichting van het vernieuwde erf. Deze kosten voor de landschappelijke inrichting bedragen € 5.110,-.

Daarnaast moet er asbest gesaneerd worden. De totale kosten voor de asbestsanering (reeds uitgevoerd n.a.v. de brand) bedragen € 26.054,- (incl. BTW).

Ten slotte zijn er kosten gemaakt ten behoeve van advies door o.a. Eelerwoude, het opstellen van taxatierapporten en het asbestinventarisatierapport voor een totaal bedrag van € 8.191,-. Deze kosten kunnen worden meegenomen als investering in de ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt ook voor de leges van de gemeente € 18.588,- (inclusief opstellen bestemmingsplan), de kosten van de sloopvergunning € 426,- evenals de kosten voor de technische onderzoeken € 2.590,-.

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

|  |                   |
|--|-------------------|
| Inrichtingskosten:                                 | € 5.110,-         |
| Asbestsaneringskosten:                             | € 26.054,-        |
| Advieskosten:                                      | € 8.191,-         |
| Onderzoeken:                                       | € 2.590,-         |
| Leges bestemmingsplan en sloopvergunning:          | € 19.014,- +      |
| <b>Totale investering in ruimtelijke kwaliteit</b> | <b>€ 60.959,-</b> |

## 5.4 Conclusie

Vanuit de regeling Rood voor Rood is een investering van € 1.075,- in ruimtelijke kwaliteit verplicht. In dit geval wordt € 60.959,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarden vanuit de regeling.





## BIJLAGE

**Bijlage 1 Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde**

**Bijlage 2 Ruimtelijk kader gemeente Deventer**





BIJLAGE 1  
TAXATIE GECORRIGEERDE  
VERVANGINGSWAARDE





# AGRITEAM

MAKELAARS



AgriTeam Olst-Wijhe BV

Boxbergerweg 16A, 8121 PT Olst • Telefoon 0570-590900 • Fax 0570-593312 • E-mail [olst-wijhe@agriteam.nl](mailto:olst-wijhe@agriteam.nl)  
KvK 08081360 • Rabobank 14.62.24.272 • BTW NL1368.97.952.B.01

Mts. A. Kloosterboer en H. Kloosterboer-Vos  
T.a.v. de heer A. Kloosterboer  
Borgelinksweg 1  
7434 RH LETTELE

Olst, 31 januari 2013

Kenmerk : 13/gk/ol  
Betreft : aanvulling taxatie

Geachte heer Kloosterboer,

Naar aanleiding van ons telefonisch gesprek d.d. 18 januari 2013 inzake uw bedrijfslocatie plaatselijk bekend Butersdijk 7 te (7434 RG) Lettele bevestig ik u hierbij voor de goede orde het volgende:

Ondergetekende heeft op 19 juni 2008 in verband met een voorgenomen deelname aan de Rood voor rood-regeling de gecorrigeerde vervangingswaarde van de betreffende bedrijfsgebouwen getaxeerd.

Ik begreep van u dat de locatie door brand getroffen is en u nu deel gaat nemen aan de Rood voor rood-regeling. Gevraagd wordt het taxatierapport d.d. 19 juni 2008 te actualiseren naar de toestand per heden. Omdat vanwege asbest het terrein niet te betreden is, heeft er geen opname plaats kunnen vinden. De omschrijving en de uitgangspunten van het uitgebrachte taxatierapport is het uitgangspunt van de actualisatie.

Rekening houdende met de omschrijving en uitgangspunten van het vooromschreven taxatierapport en de afschrijving heeft ondergetekende de **gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW)**, zoals in de opdracht beschreven per heden getaxeerd op:

**Bedrijfsgebouwen**

- gecor. vervangingswaarde bedrijfsgebouwen, afgerond

€ 417.000,--

**Totaal**

Totale waarde:

€ 417.000,--

Zegge: vierhonderd zeventien duizend euro

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap opgemaakt te Olst d.d. 25 januari 2013

Deze brief kunt als aanvulling op de taxatie beschouwen.

Ik vertrouw erop u hiermede naar behoren van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,  
**AGRITEAM** Olst-Wijhe BV

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

AgriTeam Makelaars is een landelijk samenwerkingsverband van makelaars en rentmeesters gespecialiseerd in agrarisch en landelijk o.g. en quota. De werkzaamheden bestaan uit bemiddeling bij verkoop/aankoop, onteigeningsbegeleiding, het uitvoeren van taxaties en emigratiebegeleiding naar diverse landen. Elke AgriTeam vestiging opereert zelfstandig onder franchiseverband en is onafhankelijk. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt betaald.

# Taxatierrapport

Mts. A. Kloosterboer en  
H. Kloosterboer-Vos  
Borgelinksweg 1  
7434 RH Lettele



**Opdrachtgever**

Mts. A. Kloosterboer en H. Kloosterboer-Vos  
Borgelinksweg 1  
7434 RH Lettele

**Makelaar – taxateur o.g.**

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

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

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

Kamer  
Certificaatnummer  
Kamer  
Certificaatnummer

Landelijk Vastgoed  
LV01.20.501.5.0146  
Wonen/MKB  
RMT06.609.2089



**ALGEMEEN**

|  |   |
|--|---|
| <b>Object</b>                                    | Plaatselijk bekend:<br>Butersdijk 7<br>7434 RG Lettele  |
| <b>Doel van de taxatie</b>                       | Taxatie in verband met eventuele deelname aan de Rood voor Rood-regeling, naar de toestand per heden.   |
| <b>Waarderingsgrondslag</b>                      | Gecorrigeerde Vervangingswaarde (uitgangspunt: 'Informatie Gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood-regeling provincie Overijssel (Dienst Landelijk Gebied versie d.d. 27 juni 2005)')  |
| <b>Peildatum</b>                                 | 19 juni 2008  |
| <b>Opnamedatum</b>                               | 19 juni 2008  |
| <b>Eigenaar</b>                                  | A. Kloosterboer en H. Kloosterboer-Vos  |
| <b>Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid</b> | Voorzover niet anders vermeld in dit taxatierapport en bijgevoegde bijlagen is de informatie in dit taxatierapport verkregen van opdrachtgever. De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik. Tenzij anders vermeld zijn de voorwaarden van de AgriTeam Makelaars van toepassing. |



**Kadastrale aanduiding**

| Gemeente   | Sectie | Nummer   | Grootte  |     |     | Omschrijving                | VE/Erfpacht |
|------------|--------|----------|----------|-----|-----|-----------------------------|-------------|
|            |        |          | Ha.      | Are | Ca. |                             |             |
| Diepenveen | K      | 775 ged. |          |     |     | grootte niet van toepassing | VE          |
| Totaal     |        |          | 00.00.00 |     |     |                             |             |

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

**Bestemming**

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 23 juni 1994 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Diepenveen, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 februari 1995 en onherroepelijk geworden bij de Kroon op 17 juni 1997 is de bestemming thans agrarisch gebied met landschappelijke met bouwperceel.

**Milieuvergunning**

Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning Wet Milieubeheer, afgegeven door de gemeente op 13 juni 2005 voor het houden van 36.500 legkippen (stalsysteem E 2.11.1).

**Object**

De bedrijfsgebouwen, staande en gelegen aan en nabij de Butersdijk 7 te (7434 RG) Lettele.

**BEDRIJFSGEBOUWEN****PLUIMVEESTAL I**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Bouwjaar</b>           | 1972 en intern verbouwd in 2003 en in 2004/2005 voorzien van een Wintergarten   |
| <b>Type stal</b>          | volièrestal   |
| <b>Afmeting</b>           | stal: 12,5 m x 87 m = 1.087,5 m <sup>2</sup><br>Wintergarten: 4 x 87 = 348 m <sup>2</sup>   |
| <b>Fundering</b>          | strokenfundering  |
| <b>Gevels</b>             | spouwmetselwerk   |
| <b>Spantconstructie</b>   | houten spanten  |
| <b>Dakbedekking</b>       | asbest-golfplaten   |
| <b>Isolatie</b>           | isolatieplaten  |
| <b>Ventilatie</b>         | twaalf ventilatoren in het midden in de nok en in de achtergevel (twee stuks) en inlaatkleppen in de zijgevels (volautomatisch via een Hotraco-regelkast).  |
| <b>Vloer</b>              | beton   |
| <b>Inrichting</b>         | drie afdelingen met een capaciteit van 17.750 kippen, voorzien van een drie etage volièresysteem van Farmer, met twee rijen automatische legnesten (Van Gent), zeven sleepketting voerlijnen (Farmer Automatic), vijf waterlijnen met drinknippels en zeven mestbanden. De inrichting is van 2003.  |
| <b>Inpandig</b>           | voorraumte met kantoor, toilet, hygiënesluis, eieropslagruimte voor ca. 30 containers (ca. 3,5 m x 8 m) en een eiersorteer- en inpakruimte, voorzien van een MOBA MOPACK 70 automatische eiersorteer- en inpakmachine met ontstapelaar (2003, capaciteit ca. 25.000 eieren per uur) en laser eierprintmachine (2006/2007) en een ondergrondse transportband naar pluimveestal II. De vooromschreven voorruimte is in 2003 verbouwd. |
| <b>Verwarming</b>         | gaskachels  |
| <b>Wintergarten</b>       | dit is een houten kapconstructie met golfplaten, betonnen vloer en gasafscheiding. Drinkwatertorens zijn aanwezig.  |
| <b>Onderhoudstoestand</b> | redelijk/goed   |
| <b>Kwaliteit</b>          | redelijk/goed   |
| <b>Bijzonderheden</b>     | de stal is in 2003 geheel gerenoveerd en voorzien van een geheel nieuwe inrichting.   |



**PLUIMVEESTAL II**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Bouwjaar</b>           | 1963 en verbouwd in 2003 (o.a. nieuwe spanten)  |
| <b>Type stal</b>          | volièrestal   |
| <b>Afmeting</b>           | 12,5 m x 50 m = 625 m <sup>2</sup>  |
| <b>Fundering</b>          | strokenfundering  |
| <b>Gevels</b>             | spouwmetselwerk   |
| <b>Spantconstructie</b>   | stalen spanten (2003)   |
| <b>Dakbedekking</b>       | asbest-golfplaten   |
| <b>Isolatie</b>           | isolatieplaten  |
| <b>Ventilatie</b>         | tien ventilatoren in de zijgevel en inlaatkleppen in de zijgevels (volautomatisch via een Hotraco-regelkast).   |
| <b>Vloer</b>              | beton (1995)  |
| <b>Inrichting</b>         | een voorportaal en twee afdelingen met een capaciteit van 9.700 kippen, voorzien van een drie etage voliëresysteem van Farmer, met twee rijen automatische legnesten (Van Gent), zes sleepketting voerlijnen (Farmer Automatic), vijf waterlijnen met drinkknippels en zeven mestbanden. De inrichting is van 2003. |
| <b>Verwarming</b>         | gaskachels  |
| <b>Onderhoudstoestand</b> | redelijk (inrichting goed)  |
| <b>Kwaliteit</b>          | redelijk (inrichting goed)  |
| <b>Bijzonderheden</b>     | de stal is in 2003 geheel gerenoveerd en voorzien van een geheel nieuwe inrichting. Voorts is er een noodstroom-aggregaat aanwezig.   |

**LIGBOXENSTAL**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Bouwjaar</b>           | 1988  |
| <b>Type</b>               | 1+1 rijige ligboxenstal (U-vorm)  |
| <b>Afmeting</b>           | 16,34 m x 20,34 m = 332,36 m <sup>2</sup>   |
| <b>Fundering</b>          | strokenfundering/kelders  |
| <b>Gevels</b>             | spouwmetselwerk   |
| <b>Spantconstructie</b>   | stalen spanten  |
| <b>Dakbedekking</b>       | asbest-golfplaten   |
| <b>Mestopslag</b>         | ca. 500 m <sup>3</sup>  |
| <b>Inrichting</b>         | is eruit gehaald. Voorheen ingericht voor de huisvesting van 22 melkkoeien, 9 stuks jongvee en 8 kalveren |
| <b>Onderhoudstoestand</b> | redelijk  |
| <b>Kwaliteit</b>          | redelijk  |
| <b>Bijzonderheden</b>     | thans buiten gebruik  |



**VASTE MESTOPSLAG**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Bouwjaar</b>           | 1990  |
| <b>Afmeting</b>           | 7,0 m x 9,0 m = 63 m <sup>2</sup>                               |
| <b>Gevels</b>             | stenen zijwanden  |
| <b>Vloer</b>              | beton   |
| <b>Onderhoudstoestand</b> | redelijk  |
| <b>Kwaliteit</b>          | redelijk  |
| <b>Bijzonderheden</b>     | onderkelderd met een opslagcapaciteit van ca. 15 m <sup>3</sup> |

**MESTKELDER**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Bouwjaar</b>           | onbekend   |
| <b>Omschrijving</b>       | betonnen kelder met een opslagcapaciteit van ca. 10 m <sup>3</sup> , voorzien van een betonnen dek, voorheen voor de opvang van spoelwater |
| <b>Onderhoudstoestand</b> | matig  |
| <b>Kwaliteit</b>          | matig  |
| <b>Bijzonderheden</b>     | uitgangspunt taxatie: restwaarde   |



### UITGANGSPUNTEN GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE

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

Ondergetekende heeft de afmetingen van de stallen van de tekening van de milieuvergunning gehaald. Ondergetekende heeft diverse afmetingen steekproefsgewijs gecontroleerd: deze bleken juist en in overeenstemming met de tekening.

**WAARDERING**

**Waardering**

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

**Gecorrigeerde Vervangingswaarde (GVW).**

**Bedrijfsgebouwen**

- gecor. vervangingswaarde vooromschreven bedrijfsgebouwen, afgerond € 525.000,--

**Totaal**

Totale waarde: € **525.000,--**

Zegge: vijfhonderd vijftwintigduizend euro

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap opgemaakt te Olst d.d. 19 juni 2008

**AgriTeam** Olst-Wijhe BV

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

**Bijlagen:**

- I Waarderingsgrondslagen
- II Diverse foto's
- III Plattegrond



## WAARDERINGSGRONDSLAGEN

### **De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik**

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

### **De waarde in het economisch verkeer bij voortgezette agrarische bestemming**

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

### **De executie bij eigen gebruik**

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

### **De onderhandse verkoopwaarde in verpachte staat.**

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

### **Executiewaarde vrij van huur en gebruik.**

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

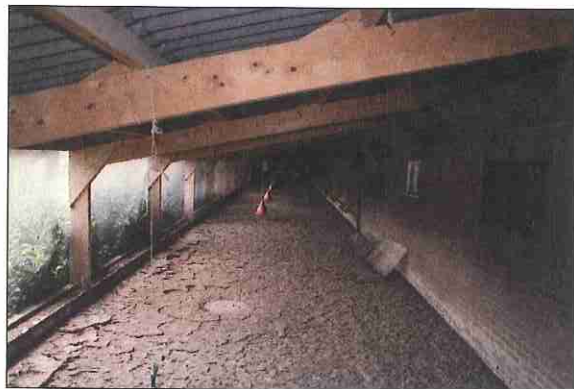
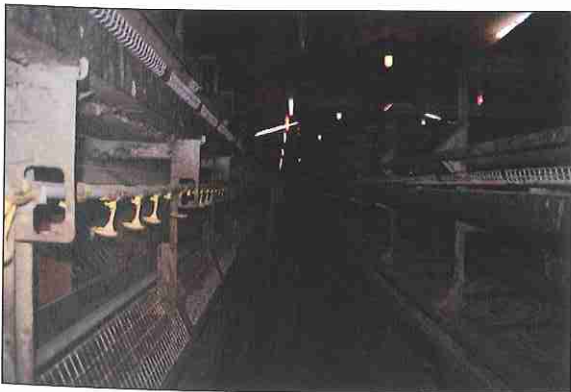
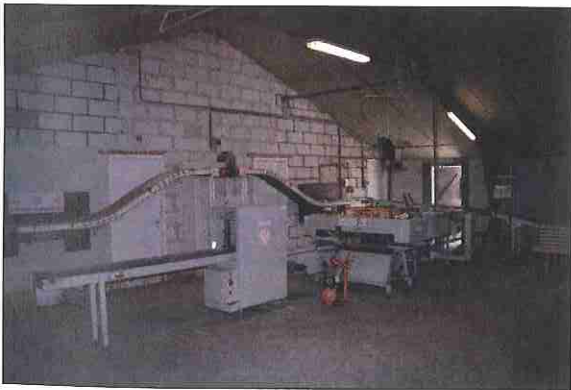
### **Gedwongen onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik.**

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

### **De onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.**

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



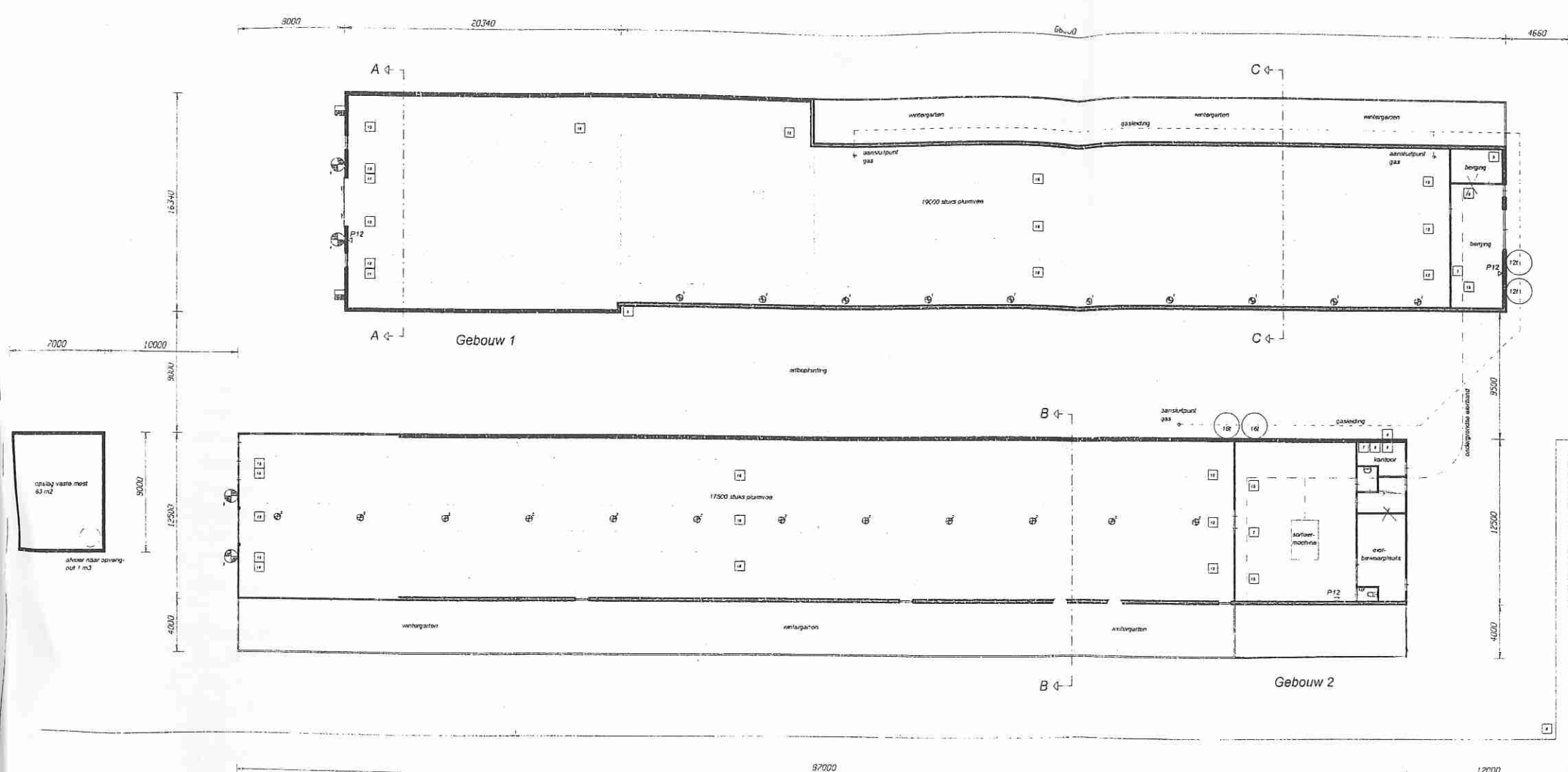




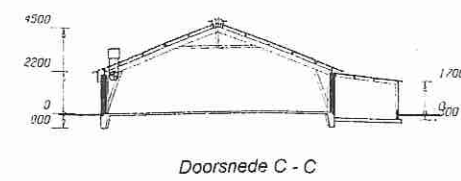
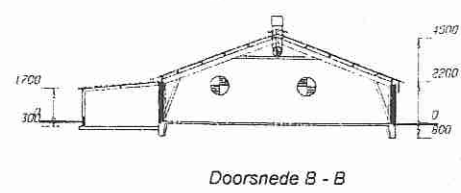
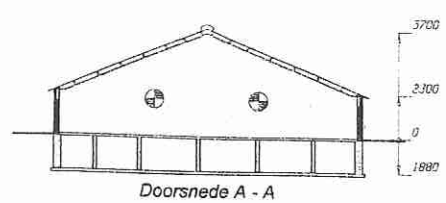


| Gebouw 1 Legpluimveestal |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Dak                      | verbeterelement golfplaten |
| Wanden                   | steen                      |
| Vloeren                  | beton                      |
| Mestvelderinhoud         | 420 m <sup>3</sup>         |
| Aantal dieren            | 19000 stuks pluimvee       |
| Groen label nr.          | nr                         |
| Ventilatie               | omv. ventilatoren          |

| Gebouw 2 Legpluimveestal |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Dak                      | verbeterelement golfplaten |
| Wanden                   | steen                      |
| Vloeren                  | beton                      |
| Aantal dieren            | 17500 stuks pluimvee       |
| Groen label nr.          | nr                         |
| Ventilatie               | omv. ventilatoren          |



| TOTAAL BEDRIJF          |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Totaal mestvelderinhoud | 420 m <sup>3</sup>   |
| Vaste mest              | 63 m <sup>3</sup>    |
| Aantal dieren           | 36500 stuks pluimvee |



### RENVOOI

|                 |  |          |         |
|-----------------|--|----------|---------|
|                 | Ventilator 10 stuks                        | a 0,3 Kw | 3,0 kW  |
|                 | Ventilator 12 stuks                        | a 0,4 Kw | 4,8 kW  |
|                 | Ventilator 2 stuks                         | a 0,8 Kw | 1,6 kW  |
|                 | Ventilator 2 stuks                         | a 1,5 Kw | 3,0 kW  |
|                 | Mastpompout                                |          |         |
|                 | Krachtoversneling totaal 56 ton            |          |         |
|                 | Bronbluesapparaat 3 stuks                  |          |         |
|                 | Voermachine                                |          | 1,1 kW  |
|                 | Voermachine                                |          | 1,1 kW  |
|                 | Noodaggregaat                              |          |         |
|                 | Koudverkoeling                             |          | 0,4 kW  |
|                 | Waterpompelektro                           |          | 0,75 kW |
|                 | Opslag oud rizer                           |          |         |
|                 | Bestrijdingsmiddelen                       |          |         |
|                 | Chemicaliën / ontzettingsmiddelen max 25kg |          |         |
|                 | Diergenesmiddelen                          |          |         |
|                 | Kadaverafhaalplaats                        |          |         |
|                 | Motor dwarsomstelling 2 stuks a 2,2 kW     |          | 4,4 kW  |
|                 | Motor voederkeuring 7 stuks a 0,75 kW      |          | 5,25 kW |
|                 | Motor maai/overbanden 7 stuks a 0,75 kW    |          | 5,25 kW |
|                 | Motor ontmesting 2 stuks a 2,2 kW          |          | 4,4 kW  |
|                 | Motor oerband 4 stuks a 0,55 kW            |          | 2,2 kW  |
|                 | Motor lufafsteking 7 stuks a 0,75 kW       |          | 5,25 kW |
| TOTAAL VERMOGEN |  |          | 42,5 kW |

|                 |      |
|-----------------|------|
| Uitgegeven door | Port |
| Uitgegeven op   | Secr |
| 24 MEI 2004     |      |
| Uitgegeven door | Dep. |
| R.M.W. nr.      |      |
| Omvang          |      |

Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders van  
Davenport d.d. 13 JUNI 2005  
R.M.W. nr. 04-12029

De secretaris,  
*Bathuis*



Afd. BOMAP  
Postbus 31  
7240 AB Lochem  
tel 0573 - 28 88 00

Contactpersoon  
H. Noppers

Handtekening Opdrachtgever:

*Arlokk*

|               |   |    |                 |     |            |
|---------------|---|----|-----------------|-----|------------|
| opdrachtgever | Mts. Kloosterboer - Vos<br>Borgelinksweg 1<br>7434 RH Letfelle<br>Tel: 0576 - 56 16 29 / 06 20 30 68 39 | af | Jahnnij         | dd  | 05.02.2005 |
| bestel        | Aanvraag wett. Milieubeheer<br>voor het perceel a.d. Biterdijk 1  | af | Jaime vanpassen | dd  | 14.05.2004 |
|               |   | af | 1               | 200 |            |
|               |   | af | 04-211          | nr  | M          |

**Bouw Bureau Jansman**  
Ontwerp-, teken-, en adviesbureau

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Ammerlaanweg 8<br>7733 KN<br>Arnhem (Ommen) | Prinsengraaf 14<br>7721 AJ<br>Dielmen |
| tel: 0529-45 73 71                          | tel: 0529-43 44 3                     |
| fax: 0529-45 70 16                          | fax: 0529-43 56 7                     |



**AGRI TEAM**  
MAKELAARS



## **AgriTeam Makelaars: altijd een specialist in de buurt**

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

### **AgriTeam Olst-Wijhe BV**

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

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

Belt u gerust voor een vrijblijvend advies:

### **AgriTeam Olst-Wijhe BV**

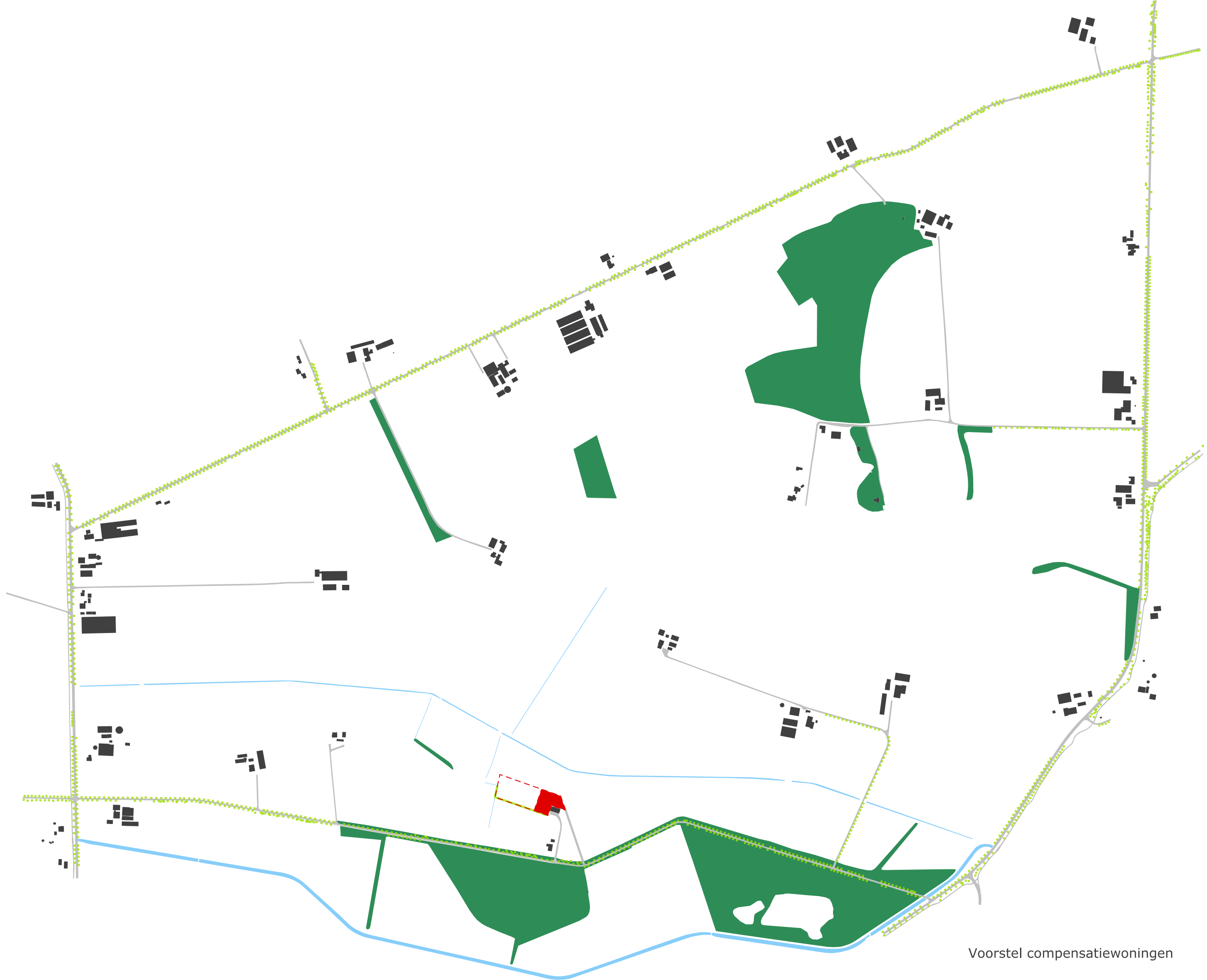
De heer ing. R.J.A. Groot Koerkamp  
Makelaar o.z. / Onteigeningsdeskundige  
Boxbergerweg 16a  
8121 PT Olst  
T. 0570-590900  
F. 0570-593312  
M.06-53455224  
E. [olst-wijhe@agriteam.nl](mailto:olst-wijhe@agriteam.nl)

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in elk geval door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt betaald.

Voor meer informatie kunt u ook onze website raadplegen;  
[www.agriteam.nl](http://www.agriteam.nl)



BIJLAGE 2  
RUIMTELIJK KADER GEMEENTE  
DEVENTER



Voorstel compensatiewoningen

## Ruimtelijk kader - Rood voor Rood

Adres: Butersdijk 7 (perceelnummer 849)  
Aanvrager (eigenaar): Familie Kloosterboer / Eelerwoude  
Contactpersoon: I. Rensink, Eelerwoude

Datum en initialen: 18 februari 2014 JPR

---

### Algemeen

Op het perceel staan 3 schuren. De eigenaar wil de sloop (de schuren zijn afgebrand ten gevolge van blikseminslag), bekostigen middels Rood voor Rood door 1 compensatiekavel op het perceel te realiseren. De agrarische functie van dit perceel komt te vervallen.

### Context (analyse)

#### *Landschap: bodem, geomorfologie en (natuurlijke) beplanting*

Het perceel is gelegen in het landelijk gebied ten noord-oosten van de kern van Lettele. Het landschapstype is een essen-kampenlandschap dat gelegen is op een dekzandrug. De dekzandrug is slechts een smalle strook die ten noorden en ten zuiden begrensd wordt door dekzandvlaktes die het meest beeldbepalend zijn voor het open karakter van het landschap. Kenmerkend zijn de lange zichtlijnen en weidse uitzicht dat sporadisch wordt onderbroken door houtwallen, bossages en bomenrijen. De bebouwing aan de Butersdijk zijn geclusterd op erven. De erven liggen als eilanden in het open landschap.

Het perceel wordt aan de westzijde begrensd door een rij met eikenbomen en ten zuiden begrensd door een rij met diverse bomen. De huidige schuren worden hierdoor uit het zicht vanaf de Butersdijk onttrokken. Ten zuiden van het perceel ligt de Butersdijk (een rechte zandweg met bomen aan weerszijden van de weg) die de overgang vormt naar de EHS met een gesloten karakter.

#### *Cultuurhistorie: typologie bebouwing en grondgebruik in de omgeving*

De schuren zijn gebouwd in het tijdsbestek van 1953 - 1978 en bestaan uit 1 laag met kap. De schuren hebben geen cultuurhistorische waarde.

#### *Stedebouwkundige karakteristieken van de rood voor rood locatie: bebouwing en buitenruimte*

Op het perceel staan drie schuren, maar visueel maakt de schuur die bij de bedrijfswoning hoort ook ruimtelijk en visueel onderdeel uit van het perceel. Deze schuur blijft staan, hij maakt geen onderdeel uit van de rood voor rood aanvraag.

### Advies

#### *Situering bebouwing*

Door de sloop van de 3 schuren zal de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeteren. Vanuit dit oogpunt is het dan ook mogelijk hiervoor de Rood voor Rood regeling toe te passen. Uitgangspunt voor de compensatiekavel is dat deze geclusterd wordt bij de te behouden schuur behorende bij Butersdijk 7 en rondom een centrale erfruimte, die tevens een functie heeft als ontsluiting van de woning.

In de bijgevoegde tekening "voorstel compensatiewoning" is het vlak aangegeven waarin de compensatiewoning gesitueerd moet worden. Bijgebouwen moeten sterk ondergeschikt blijven in het beeld vanaf de Butersdijk. Uitgangspunt is dat de woning gericht moeten worden op de Butersdijk en wordt ontsloten door de huidige ontsluitingsweg.

#### *Erf*

Voor de erfinrichting moet een erfinrichtingsplan worden opgesteld (zie checklist bouw- en inrichtingsplan Rood voor Rood). Uitgangspunt is dat het erf vloeiend overgaat in het landschap. De erfafscheiding moet dan ook minimaal en terughoudend worden toegepast wat aansluit bij het open karakter van het landschap. De huidige rij eikenbomen moet behouden blijve. De rij met diverse bomen (parallel aan de Butersdijk) heeft minder kwaliteit voor het landschap en zal dan ook moeten worden uitgedund. Het voormalige erf dat onbebouwd blijft, moet een open en groen karakter krijgen.

## **Bijlage 2 Samenvatting watertoets**

**datum** 22-12-2014  
**dossiercode** 20141222-4-10146

### **Samenvatting van de watertoets**

In dit document vindt u een overzicht van de door u ingevoerde gegevens op <http://www.dewatertoets.nl/>. De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van het Waterschap Groot Salland. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Hugo van Dijk van de afdeling Planvorming van het Waterschap Groot Salland (038 - 4557343 of <mailto:hugo.van.dijk@wgs.nl>). U kunt ook een email sturen naar [watertoets@wgs.nl](mailto:watertoets@wgs.nl).

Uit deze toets volgt de normale procedure.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

#### Uw gegevens

Inge Rensink  
Eelerwoude  
Rood voor Rood Butersdijk 21 Lettele  
[i.rensink@eelerwoude.nl](mailto:i.rensink@eelerwoude.nl)

Postbus 53  
7470 AB  
goor

#### Gegevens gemeente

Deventer  
S. Kappenburg  
0570 - 69 51 26  
[s.kappenburg@deventer.nl](mailto:s.kappenburg@deventer.nl)

### **Planbeschrijving**

#### Naam en/of omschrijving van het plan

Sloop ruim 2300 m<sup>2</sup> agrarische schuren en bijbehorende erfverharding en realisatie 1 nieuwe woning. Huidige agrarische bestemming wordt woonbestemming.

#### Adres plangebied

Butersdijk 21

Lettele

#### Kadastraal adres

#### Website plangebied

-----

## Ingevoerde plangegevens

### Kaartlagen

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?

**ja**

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

**Deventer**

### Vragen

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?

**nee**

Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?

**nee**

Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?

**nee**

Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m<sup>2</sup> of worden er meer dan 10 woningen gerealiseerd?

**nee**

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?

**nee**

Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?

**nee**

### Aanvullende vragen ten behoeve van de normale procedure

In het plan wordt afvalwater en het hemelwater behandeld via (de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja):

- een gemengd stelsel
- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd
- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater

**ja**

- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool
- het afvalwater wordt aangesloten op een IBA
- het afvalwater wordt afgevoerd via drukriolering

**ja**

Indien de hoeveelheid verharding toeneemt? Wat bedraagt deze toename (in m<sup>2</sup>)?

**0, afname van verhard oppervlak m<sup>2</sup>**

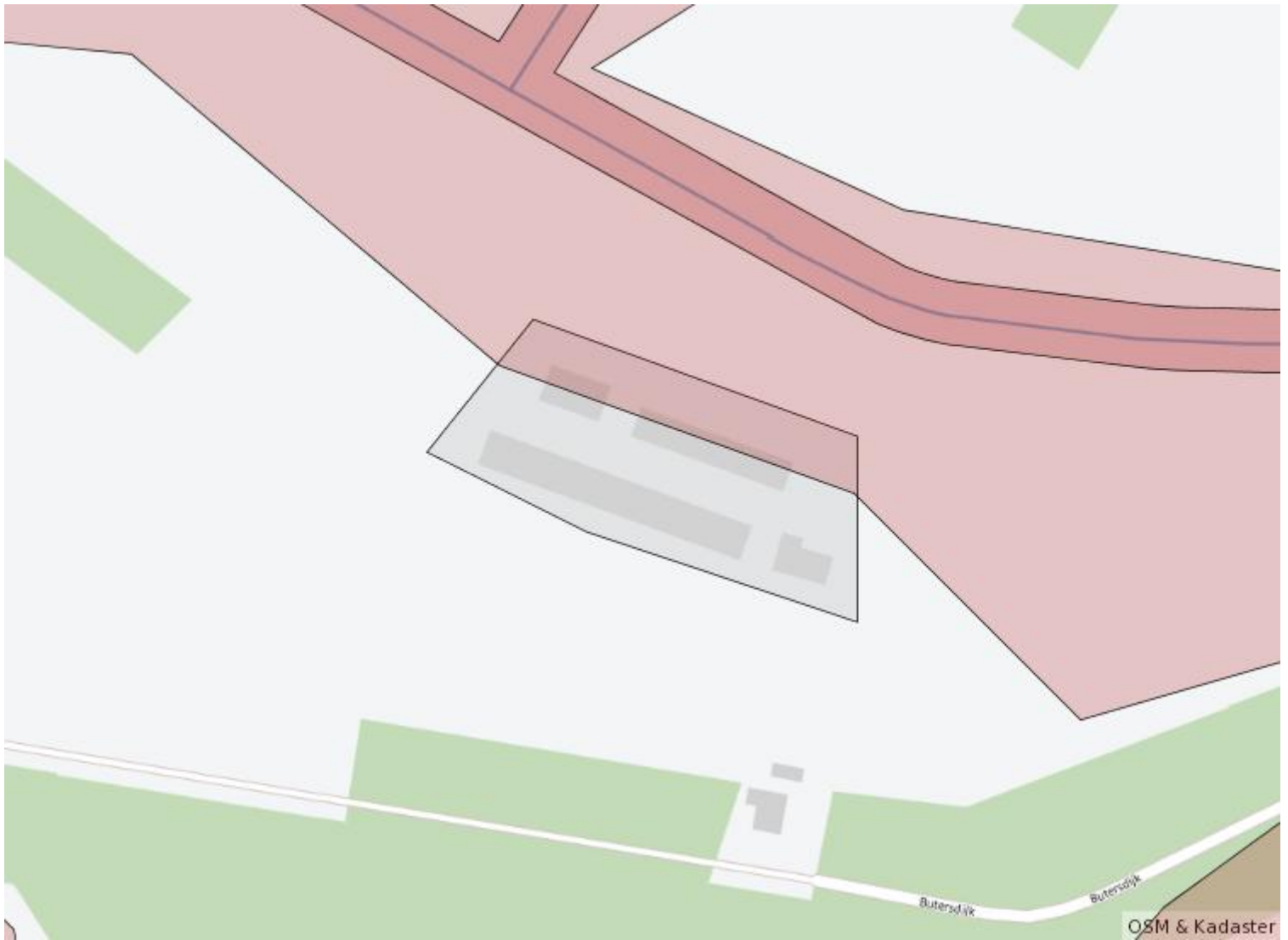
Is er in of grenzend aan het plangebied oppervlaktewateraanwezig?

**nee**

Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?

**nee**

-----



---

### Resultaat

Op basis van de ingevoerde gegevens op <http://www.dewatertoets.nl/> is gebleken dat voor dit plan de normale watertoetsprocedure doorlopen moet worden. Het Waterschap Groot Salland zal binnen 2 weken contact met u opnemen. Ook kunt u zelf contact opnemen met Hugo van Dijk van de afdeling hydrologie en ruimtelijke ontwikkeling (038 - 4557343 of [hugo.van.dijk@wgs.nl](mailto:hugo.van.dijk@wgs.nl)).

---

### Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.



## **Bijlage 3 Reactie op watertoets**

**Van:** G. Roetert Steenbruggen [<mailto:groetert@wgs.nl>]

**Verzonden:** dinsdag 20 januari 2015 15:03

**Aan:** Inge Rensink

**Onderwerp:** Bestemmingsplan Rood-voor-Rood Butersdijk nabij nr. 21 Lettele

Inge,

Op 22 december 2014 heb jij een plan ingevoerd (Rood-voor-rood Butersdijk 21 te Lettele) via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het resultaat hiervan is dat de normale procedure doorlopen moet worden. De reden hiervoor is dat er een beperkingsgebied "Beekdal" wordt geraakt.



Bij nadere beschouwing blijkt uit Rood-voor-Rood Rapport Butersdijk nabij 21 te Lettele van mei 2014, dat de nieuwe te ontwikkelen bebouwing juist buiten het beperkingsgebied "Beekdal" ligt.



Derhalve kan toch worden volstaan met een standaard-waterparagraaf (zoals in de korte procedure). De standaard-waterparagraaf, die voor dit plan kan worden toegepast, is als bijlage aan deze mail toegevoegd. Binnen het document worden ook nog een aantal vragen gesteld (*cursieve tekst*) op basis waarvan teksten kunnen worden toegevoegd. Hier moet je zelf nog even naar kijken.

Mochten er verder vragen zijn dan kunt je contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groeten,

**Gerrit Pieter Roetert Steenbruggen**

*beleidsadviseur RO*

Waterschap Groot Salland  
Dokter van Thienenweg 1, 8025 AL Zwolle  
Postbus 60, 8000 AB Zwolle  
T. (038) 455 67 03



Volg ons op Twitter: [@grootsalland](https://twitter.com/grootsalland)  
[www.wgs.nl](http://www.wgs.nl)



## **Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek**



**RAPPORT VERKENNEND BODEMONDERZOEK**  
**conform NEN 5740 en NEN 5707**  
Butersdijk - Lettele

*Opdrachtgever:*  
De heer T. Kloosterboer

*Locatie:*  
Butersdijk, nabij 21  
7434 RG Lettele

Februari 2015



**KRUSE GROEP**  
INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED



## Kruse Milieu BV

**Bezoekadres:**  
Huyerenweg 33  
7678 SC Geesteren

**Internet:**  
[info@krusegroep.nl](mailto:info@krusegroep.nl)  
[www.krusegroep.nl](http://www.krusegroep.nl)

**Postadres:**  
Postbus 51  
7650 AB Tubbergen

**Bankgegevens:**  
ABN AMRO:  
NL34ABNA0501538739

Tel: 0546 - 63 96 63  
Fax: 0546 - 63 96 62

KvK: 06068751  
BTW-nr: NL 8019.25.125.B01



## Rapport Verkennend Bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 Butersdijk - Lettele



*Opdrachtgever:*

De heer T. Kloosterboer  
Borgelinksweg 1  
7434 RH Lettele

*Locatie:*

Butersdijk, nabij 21  
7434 RH Lettele

Projectcode: 15003616

Rapportagedatum: 13 februari 2015

Auteur: Ing. M.J.F. Platenkamp - van der Palen

## INHOUD

|        | Pagina                                    |    |
|--------|---|----|
| 1      | Inleiding                                 | 1  |
| 2      | Locatiegegevens                           | 2  |
| 2.1    | Beschrijving huidige situatie             | 2  |
| 2.2    | Historische gegevens                      | 2  |
| 2.3    | Bodemsamenstelling en geohydrologie       | 3  |
| 3      | Uitvoering bodemonderzoek                 | 4  |
| 3.1    | Onderzoeksstrategie                       | 4  |
| 3.2    | Veldwerkzaamheden                         | 5  |
| 3.3    | Analyses                                  | 6  |
| 3.4    | Toetsing analyses                         | 7  |
| 3.4.1. | Toetsing chemische analyses               | 7  |
| 3.4.2. | Toetsing asbestanalyses                   | 8  |
| 4      | Resultaten                                | 9  |
| 4.1    | Algemeen                                  | 9  |
| 4.2    | Veldwerkzaamheden                         | 9  |
| 4.3    | Resultaten van de analyses                | 11 |
| 4.4    | Bespreking resultaten chemische analyses  | 11 |
| 5      | Samenvatting, conclusies en aanbevelingen | 12 |
| 6      | Literatuur                                | 14 |

### Bijlagen

- I Regionale ligging locatie  
Situatieschets Kruse Milieu BV met boorlocaties
- II Boorstaten
- III Resultaten analyses
- IV Verklaring van enkele gebruikte termen en afkortingen



## 1 Inleiding

Dit rapport beschrijft het verkennend bodemonderzoek, dat in opdracht van de heer T. Kloosterboer op een terreindeel aan de Butersdijk, nabij 21 te Lettele door Kruse Milieu BV is uitgevoerd.

De aanleiding van dit onderzoek is de geplande bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouw op de locatie. In het kader van de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een standaard vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN 5725. Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat zich op de locatie een bovengrondse dieseltank heeft gestaan. Deze locatie is als verdachte deellocatie beschouwd. Het overige deel van de locatie is als onverdacht beschouwd.

De onderzoeksopzet gaat uit van NEN 5740, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond" en NEN 5707, "Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond".

De doelstelling van het onderzoek op een onverdachte locatie is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater.

De doelstelling van het onderzoek op de verdachte deellocatie is vast te stellen of de vooronderstelde verontreinigingskern ook daadwerkelijk op de vermoede plaats aanwezig is en in hoeverre de verontreinigende stoffen in de grond en het freatisch grondwater respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden overschrijden.

Het veldwerk is uitgevoerd in februari 2015 conform BRL SIKB 2000 en de protocollen 2001, 2002 en 2018, waarvoor Kruse Milieu BV is gecertificeerd. Hierbij wordt verklaard dat Kruse Milieu BV financieel en juridisch onafhankelijk is van de opdrachtgever.

In dit rapport worden de resultaten besproken van het veld- en het laboratoriumonderzoek. De gemeten gehalten in de grond worden vergeleken met de achtergrondwaarden (AW 2000) en de interventiewaarden om vast te stellen of er al dan niet verontreinigingen aanwezig zijn. De in het grondwater gemeten gehalten worden vergeleken met de streef- en interventiewaarden. Tevens worden de resultaten vergeleken met de wetgeving inzake asbest in bodem en puin, welke door de ministeries van SZW en I & M is vastgesteld. In het beleid is voor asbest een restconcentratienorm en een interventiewaarde opgenomen.

## 2 Locatiegegevens

### 2.1 Beschrijving huidige situatie

#### *Algemeen*

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Butersdijk nabij nummer 21, in het buitengebied van Deventer, op circa 1 kilometer ten noordoosten van de bebouwde kom van Lettele. Het centrale punt binnen het te onderzoeken terreindeel heeft de coördinaten  $x = 216.381$  en  $y = 477.908$  en het perceel is kadastraal bekend als: gemeente Diepenveen, sectie K, nummer 849. De Butersdijk is ten zuiden van de onderzoekslocatie gelegen.

#### *Bebouwing en verharding*

Op de locatie aan de Butersdijk bevinden zich drie voormalige veeschuren en een bestaande schuur. De (beton)vloeren van de voormalige veeschuren zijn nog aanwezig. Rondom de bebouwing bevindt zich een klinkerverharding. Het onbebouwde onverharde deel van de locatie betreft tuin danwel weiland.

#### *Onderzoekslocatie*

Het bodemonderzoek is noodzakelijk in het kader van een bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouw van een woning met bijgebouw op de locatie (aanvraag van een omgevingsvergunning) en dient inzicht te geven in de milieukundige kwaliteit van de bodem ten behoeve hiervan.

Het te onderzoeken terreindeel is onbebouwd. Ter plekke van de gesloopte schuren is nog de verharding met beton aanwezig. Deels is een verharding met klinkers aanwezig. Het overige, onbebouwde deel is onverhard. De onderzoekslocatie omvat circa 925 m<sup>2</sup>.

Binnen de onderzoekslocatie heeft een bovengrondse dieseltank gestaan. Deze bevond zich op het oostelijke deel van het te onderzoeken terreindeel en lag ten zuidoosten van de noordoostelijk gelegen voormalige veeschuur (zie boorplan in bijlage I). De onderzoekslocatie bestaat derhalve naast de onverdachte terreindeel tevens uit deze verdachte deellootatie.

In bijlage I is de regionale ligging van de locatie weergegeven en is tevens een situatieschets opgenomen waarop de boorlocaties staan weergegeven.

### 2.2 Historische gegevens

Het vroegere gebruik van het terrein is van belang, omdat bronnen van verontreiniging aanwezig geweest kunnen zijn. Er is navraag gedaan bij de opdrachtgever (de heer T. Kloosterboer) en bij mevrouw W. Klein Douwel van de gemeente Deventer. Tevens is gebruik gemaakt van informatie uit het rapport van Eelerwoude van mei 2014: *Rood-voor-Rood, Butersdijk nabij nr. 21 te Lettele*, De volgende informatie is verzameld:

- De onderzoekslocatie heeft al jaren de huidige (agrarische) bestemming. Op het terrein was een pluimveebedrijf gevestigd. De voormalige pluimveeschuren zijn tussen 1950 en 1980 gebouwd en in de periode 2003-2005 uitgebreid en gemoderniseerd. Enkele jaren geleden heeft een brand gewoed, waarbij een deel van de schuren zijn afgebrand. Bij de brand is asbest vrijgekomen. Het asbest is gesaneerd en hiervan is door RPS een vrijgave afgegeven. Met uitzondering van een kapschuur zijn de veeschuren tot aan het maaiveld (grotendeels) gesloopt. De betonvloeren zijn nog aanwezig. Op de locatie heeft tot 1991 een bovengrondse dieseltank gestaan (zie boorplan).
- Voor zover bekend is het te onderzoeken terreindeel in het verleden niet opgehoogd en hebben er geen dempingen van lager gelegen delen of sloten plaatsgevonden.
- Er heeft nog niet eerder een bodemonderzoek plaatsgevonden op de onderzoekslocatie.

### 2.3 Bodemsamenstelling en geohydrologie

Op basis van literatuurstudie is de onderstaande regionale geohydrologische situatie afgeleid:

De maaiveldhoogte bedraagt circa 9.0 meter+ NAP. Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van ongeveer 32 meter. De basis bevindt zich op 26 meter - NAP. Het pakket bestaat uit fijne en grove zanden van respectievelijk de Formaties van Twente en Kreftenheye. Ten oosten van het onderzoeksgebied wordt de basis gevormd door een slecht doorlatende kleilaag van de Formatie van Drenthe. De aanwezigheid hiervan ter plaatse is niet zeker.

Hieronder bevinden zich slibhoudende fijne zanden van het 2<sup>e</sup> watervoerend pakket, globaal 100 meter dik, met slecht doorlatende basis op circa 150 - NAP. De doorlatendheid van het 1<sup>e</sup> watervoerend pakket is ongeveer 3000 m<sup>2</sup>/dag en van het 2<sup>e</sup> watervoerend pakket ongeveer 850 m<sup>2</sup>/dag. De stromingsrichting van het grondwater in het 1<sup>e</sup> watervoerend pakket is volgens de grondwaterkaart van Nederland noordwestelijk gericht.

### 3 Uitvoering bodemonderzoek

#### 3.1 Onderzoeksstrategie

De onderzoeksopzet gaat uit van NEN 5740, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond" en NEN 5707, "Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond".

Op basis van de beschikbare informatie omtrent het historisch en huidig gebruik van de locatie, kan het grootste deel van de onderzoekslocatie als niet verdacht worden beschouwd. Er is een verdachte deellocatie aan te wijzen: de voormalige bovengrondse dieseltank.

De locatie van de voormalige bovengrondse tank wordt beschouwd als verdacht ten aanzien van de aanwezigheid van minerale oliecomponenten in de grond en van minerale olie en BTEXN in het grondwater. De hypothese "verdachte locatie" uit NEN 5740 wordt gebruikt. De onderzoeksstrategie op de verdachte deellocatie is afgeleid van de NEN 5740, paragraaf 5.3: Onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP). De hypothese "onverdachte locatie" uit NEN 5740 en NEN 5707 wordt voor het onverdachte deel van de locatie gebruikt. Deze hypothese gaat ervan uit dat op een locatie geen of slechts licht verhoogde gehalten worden gemeten.

In de normen NEN 5740 en NEN 5707 zijn voor onverdachte en verdachte locaties richtlijnen gegeven voor een systematisch veldonderzoek, de bemonsteringsstrategie en de uit te voeren analyses. Beide strategieën worden in onderhavig bodemonderzoek gecombineerd. De onderzoeksstrategie alsmede het boorplan zijn goedgekeurd door de gemeente Deventer. Indien zintuiglijk geen minerale olie wordt waargenomen, zijn er geen extra analyses nodig ter plaatse van de bovengrondse tank. De peilbuis wordt ter plaatse van de voormalige tank geplaatst ten behoeve van grondwateronderzoek ter plaatse van zowel de voormalige tank als voor het overige terreindeel.

Bij het verkennend bodemonderzoek worden de volgende uitgangspunten in acht genomen:

- in door mensen bewoonde gebieden kunnen door jarenlang gebruik van de grond verhoogde gehalten aan PAK en/of zware metalen voorkomen. Deze worden over het algemeen aangeduid als *lokale achtergrondwaarden*. Deze gehalten zijn vaak gerelateerd aan het voorkomen van puin- en/of kooldeeltjes in de bodem
- in humeuze of veenhoudende bodems worden regelmatig verhoogde gehalten minerale olie waargenomen. Deze gehalten worden veroorzaakt door humuszuren en overig organisch materiaal, dat van nature aanwezig is en door een florisilbehandeling niet geheel wordt verwijderd. Tijdens chemische analyses worden deze verbindingen gedetecteerd als de zware fractie van minerale olie (C27 tot C40). Bij veenbodems betreft het gehalten van 50 tot 100 mg/kg droge stof; bij humeuze bodemlagen gaat het om bijdrages van 10 tot 50 mg/kg droge stof. Deze gehalten kunnen worden beschouwd als *natuurlijke achtergrondwaarden*
- in het grondwater kunnen van nature verhoogde gehalten aan zware metalen en fenolen voorkomen. Deze worden doorgaans aangeduid als *natuurlijke achtergrondwaarden*. Een voorbeeld wordt gevormd door (sterk) verhoogde arseengehalten in gebieden, die zeer ijzerrijk zijn. Door kwel kunnen bij hoge grondwaterstanden eveneens verhoogde gehalten aan arseen in de grond ontstaan. Ook deze gehalten kunnen worden beschouwd als *natuurlijke achtergrondwaarden*.

## 3.2 Veldwerkzaamheden

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de onderzoeksstrategie voor onverdachte en verdachte locaties uit NEN 5740 en NEN 5707. Beide onderzoeksstrategieën worden met elkaar gecombineerd. Bij de boringen en monsternemingen is gewerkt volgens de geldende NEN- en NPR-voorschriften, alsmede conform BRL SIKB 2000 en de protocollen 2001, 2002 en 2018, waarvoor Kruse Milieu BV is gecertificeerd.

### *Onverdacht terreindeel*

Op een terreindeel van circa 925 m<sup>2</sup> worden in totaal 6 boringen verricht, waarvan 4 tot 0.50 meter en 2 tot 2.0 meter minus maaiveld (m-mv) of tot de grondwaterspiegel. Ten behoeve van het asbestonderzoek worden de grondboringen tot een diepte van 0.5 meter vervangen door gaten met een lengte en een breedte van 0.3x0.3 meter (er wordt doorgeboord tot op de ondergrond (ongerode bodem) met een maximum diepte van 2.0 meter minus maaiveld).

Het opgegraven materiaal wordt uitgezeefd over 16 mm en visueel geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbest. De gaten worden handmatig met een schop gegraven. De boringen en gaten worden over het te onderzoeken terreindeel verdeeld. Voor het meten van het grondwaterpeil en het nemen van grondwatermonsters op de onverdachte locatie wordt gebruik gemaakt van de peilbuis op de verdachte deellootatie (ter plekke van de voormalige bovengrondse dieseltank).

### *Voormalige bovengrondse dieseltank*

Ter plaatse van de voormalige dieseltank wordt een van de bovengenoemde diepe boringen verricht en overeenkomstig NEN 5766 afgewerkt tot peilbuis, voor het meten van het grondwaterpeil en het nemen van grondwatermonsters (peilbuis 1).

De grond wordt zintuiglijk beoordeeld op minerale olie (olie-pan). Alleen indien zintuiglijk minerale olie wordt waargenomen, worden er extra monsters genomen ter analyses.

Van elk inspectiegat en iedere boring wordt de samenstelling van de bodem beschreven volgens NEN 5104. Het opgeboorde materiaal wordt tevens beoordeeld door zintuiglijke waarneming op verontreinigingskenmerken zoals afwijkende geur en/of kleur.

### 3.3 Analyses

De chemische analyses worden uitgevoerd door Analytico Eurofins BV te Barneveld, een door de Raad voor Accreditatie erkend laboratorium voor analyses conform de AS3000-protocollen. Eventuele asbestmonsters worden onderzocht door ACMAA Asbest BV, een door de Raad voor Accreditatie erkend laboratorium voor vezelonderzoek. Voor het uitvoeren van de analyses worden in een verkennend onderzoek van deze omvang in totaal 2 grondmengmonsters samengesteld en er wordt 1 grondwatermonster genomen.

De samenstelling van de mengmonsters vindt plaats op basis van de zintuiglijke waarnemingen, de bodemopbouw en/of posities van de boringen. De samenstelling van de mengmonsters staat vermeld in paragraaf 4.2 in tabel 3.

De monsters worden volgens de voorschriften uit NEN 5740 onderzocht. In tabel 1 is weergegeven welke chemische analyses worden uitgevoerd. Asbestanalyses vinden alleen dan plaats, indien zintuiglijk asbest wordt waargenomen.

Tabel 1: Chemisch analysepakket per monster

| Monster                            | Chemisch analysepakket  |
|------------------------------------|---|
| <i>Onverdacht terreindeel</i>      |   |
| Bovengrond (BG)<br>Ondergrond (OG) | Zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Mo, Ni, Pb en Zn), minerale olie, PCB, PAK (10), organisch stof, lutum en droge stof   |
| Grondwater (zie peilbuis 1)        | -   |
| <i>Voormalige dieseltank</i>       |   |
| Grondwater (PB 1)                  | Zware metalen, minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX), naftaleen, styreen, gechloreerde koolwaterstoffen (oplosmiddelen standaardpakket), zuurgraad (pH), elektrisch geleidingsvermogen (EC) en troebelheid (NTU) |

#### *Algemene opmerkingen*

- Op de grondmengmonsters wordt standaard een florisilbehandeling uitgevoerd om verstoring van de analyse op minerale olie door natuurlijke humuszuren tegen te gaan.
- De zuurgraad (pH), het elektrisch geleidingsvermogen (EC) en troebelheidsmeting (NTU), van het grondwater worden in het veld gemeten. Filtratie van het grondwater voor de metalenanalyse vindt eveneens in het veld plaats.

Indien zintuiglijk asbestverdachte materialen worden waargenomen, wordt per gat een materiaal(verzamel)monster samengesteld. De eventuele monsters worden onderzocht door ACMAA Asbest BV, een door de Raad voor Accreditatie erkend laboratorium.

## 3.4 Toetsing analyses

### 3.4.1. Toetsing chemische analyses

De resultaten van de chemische analyses uit het bodemonderzoek worden beoordeeld aan de hand van de gecorrigeerde achtergrond-, streef- en interventiewaarden voor verontreinigingen in de bodem uit de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013 en tabel 1 van bijlage B, Regeling bodemkwaliteit van het ministerie van I&M.

De achtergrondwaarden voor grond zijn vastgelegd in de Regeling bodemkwaliteit (Staatsblad, 22 november 2012). De interventiewaarden voor grond en grondwater zijn vastgelegd in de Circulaire bodemsanering.

De toetsing aan de eisen in de Wet Bodembescherming en de Circulaire Bodemsanering is beoogd om te beoordelen of er sprake is van een ernstig gevaar voor de volksgezondheid en/of het milieu. Hierbij worden de volgende waarden onderscheiden:

achtergrondwaarde (AW) voor grond: het niveau waarbij sprake is van een duurzame kwaliteit van de grond; bij overschrijding wordt gesproken van een lichte verontreiniging;

streefwaarde (S) voor grondwater: het niveau waarbij sprake is van een duurzame kwaliteit van het grondwater; bij overschrijding wordt gesproken van een lichte verontreiniging;

interventiewaarde bodem (I): het niveau waarbij de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, plant of dier ernstig verminderd zijn of ernstig bedreigd worden; bij overschrijding wordt gesproken van een sterke verontreiniging.

tussenwaarde (T): Gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- of streefwaarde en de interventiewaarde, dus  $(A+I)/2$  (grond) of  $(S+I)/2$  (grondwater). Wanneer bij een verkennend onderzoek een component met concentratie boven deze waarde wordt gevonden is in principe een nader onderzoek nodig.

Bij de toetsing van de analyseresultaten aan de landelijke achtergrondwaarden en de interventiewaarden worden deze eerst omgerekend naar een gestandaardiseerde meetwaarde (GSSD). Bij de toetsing van de grondresultaten wordt daarbij gebruik gemaakt van de gemeten percentages lutum en organische stof in de grond(meng)monsters.

De analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters zijn volgens BoToVa getoetst aan de achtergrond-, streef- en interventiewaarden. Het toetsingsresultaat is overeenkomstig BoToVa als volgt aangeduid:

- concentratie kleiner of gelijk aan AW of S;
- \* concentratie groter dan AW of S en kleiner of gelijk aan T;
- \*\* concentratie groter dan T en kleiner of gelijk aan I.
- \*\*\* concentratie groter dan I.

Een locatie wordt als verontreinigd beschouwd als de GSSD groter is dan de achtergrondwaarde of streefwaarde. Voor een aantal stoffen kan de rapportagegrens bepalend zijn voor de achtergrondwaarde of streefwaarde. De locatie wordt niet verontreinigd verklaard als geen van de onderzochte stoffen in de bodem aanwezig is met een concentratie hoger dan de achtergrondwaarde of streefwaarde.

### 3.4.2. Toetsing asbestanalyses

De resultaten van de asbestanalyses worden getoetst aan de wetgeving inzake asbest in bodem en puin welke door de ministeries van SZW en I&M is vastgesteld. In het beleid is voor asbest een restconcentratienorm en een interventiewaarde opgenomen.

De restconcentratienorm beschrijft de concentratie asbest, waaronder hergebruik nog is toegestaan. De interventiewaarde beschrijft de concentratie asbest in bodem, waarboven in principe gesaneerd dient te worden. Voor asbest is de restconcentratienorm gelijk aan de interventiewaarde en deze waarde bedraagt 100 mg/kg gewogen asbest. De gewogen concentratie asbest is gelijk aan de concentratie serpentijnasbest, vermeerderd met 10 maal de concentratie amfiboolasbest.

Voor puinverhardingen dient de asbestconcentratie te worden getoetst aan de normen uit het Besluit Asbestwegen Wet Milieugevaarlijke Stoffen (WMS). Hierin wordt tevens een restconcentratie van 100 mg/kg gewogen asbest genoemd.

Indien overschrijding van de restconcentratienorm plaatsvindt, dan dienen werkzaamheden met de betreffende bodem/puinverharding plaats te vinden onder asbestcondities. Bij asbestconcentraties lager dan de restconcentratienorm zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk bij be- en verwerking van de grond of puinverharding.



## **4 Resultaten**

### **4.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de veldwerkzaamheden en de analyseresultaten. De uitgevoerde veldwerkzaamheden en waarnemingen, de samenstelling van de mengmonsters en de grondwatergegevens worden beschreven in paragraaf 4.2. De resultaten van de chemische analyses en de asbestanalyses worden weergegeven in paragraaf 4.3. en in paragraaf 4.4. worden de resultaten besproken.

### **4.2 Veldwerkzaamheden**

De veldwerkzaamheden zijn in februari 2015 uitgevoerd door de heer J. Hartman. De veldwerker is conform BRL SIKB 2000 gecertificeerd en erkend (certificaatnummer K44441/05).

Er zijn op 2 februari 2015 in totaal over de gehele onderzoekslocatie 6 inspectiegaten gegraven (handmatig met een schop). Twee gaten zijn met behulp van een Edelmanboor doorgezet tot 2.0 m-mv of tot het grondwaterniveau.

Ten behoeve van het grondwateronderzoek is één van de ondergrondboringen geplaatst ter plaatse van de voormalige dieseltank en doorgezet in de ondergrond tot circa 2.7 m-mv en afgewerkt tot peilbuis. Vervolgens is de peilbuis doorgepompt. Er is ter plekke van de voormalige tanklocatie zintuiglijk geen minerale olie waargenomen in de grond of in het grondwater (geen oliegeur, geen olie-waterreactie).

De situering van de monsterpunten is weergegeven op de situatieschets van bijlage I.

Tijdens de boorwerkzaamheden is de bodemopbouw beschreven en is de grond zintuiglijk beoordeeld op eventuele aanwezigheid van verontreinigingen. De boorbeschrijvingen zijn weergegeven in bijlage II.

De bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie is globaal als volgt: tot einde boordiepte (2.7 meter min maaiveld (m-mv)) is overwegend matig fijn zand aangetroffen dat tot een diepte van circa 1.3 m-mv tevens matig siltig en zwak humeus is. In de ondergrond zijn roest- en/of oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn zintuiglijk geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. In verband met de grondwaterstand zijn grondmonsters genomen tot maximaal 1.3 meter diepte.

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen, bodemsamenstelling en/of geografische positie van de boringen zijn de mengmonsters samengesteld, zoals in tabel 3 staat omschreven.

Tabel 3: Samenstelling mengmonsters.

| Mengmonster | Boringnummers | Trajectdiepte m-mv |
|-------------|---------------|--------------------|
| BG I        | 1             | 0.07 - 0.35        |
|             | 2             | 0.07 - 0.20        |
|             | 3             | 0.08 - 0.58        |
|             | 4             | 0.09 - 0.59        |
|             | 5             | 0.10 - 0.60        |
|             | 6             | 0.06 - 0.20        |
| OG          | 1             | 0.35 - 1.10        |
|             | 2             | 0.20 - 0.70        |
|             | 2             | 0.75 - 1.25        |

Boring 1 is doorgezet in de ondergrond tot een diepte van circa 2.7 m-mv. Wanneer het grondwater werd bereikt, werd een zuigerboor gebruikt om een PVC-peilbuis te kunnen plaatsen. Een peilbuis bestaat uit een filter met een lengte van 1.0 meter, gekoppeld aan een blinde stijgbuis. Ter hoogte van het filter, met een diameter van 28 x 32 mm, is filtergrind in het boorgat gestort. Rondom het filter is een filterkous aangebracht. Er is bentoniet in het boorgat gestort om directe indringing van hemelwater in het filter tegen te gaan. De rest van het boorgat is opgevuld met het oorspronkelijke bodemmateriaal. Vervolgens is de peilbuis grondig doorgepompt.

Op 9 februari 2015 is de peilbuis bemonsterd ten behoeve van het nemen van de grondwatermonsters. Het voorpompen en bemonsteren heeft conform NEN 5744 plaatsgevonden met een laag debiet (tussen 100 en 500 ml/min).

Er is op toegezien dat de grondwaterstand tijdens het voorpompen niet meer dan 50 cm is gedaald en dat er is bemonsterd met hetzelfde (of lager) debiet) als waarmee is voorgepompt (bemonstering maximaal 200 ml/min in verband met vluchtige stoffen). De grondwatergegevens staan weergegeven in tabel 4.

Tabel 4: Weergave gegevens grondwater.

| Peilbuis | Filterstelling (m-mv) | Grondwaterstand (m-mv) | pH (-) | EC ( $\mu$ S/cm) | Troebelheid (NTU) | Toestroming |
|----------|-----------------------|------------------------|--------|------------------|-------------------|-------------|
| 1        | 1.7 - 2.7             | 1.26                   | 4.9    | 171              | 50                | Goed        |

De waarde voor de pH van het grondwater wordt als licht verlaagd beschouwd, de EC-waarde wordt normaal geacht.

### 4.3 Resultaten van de analyses

In algemene zin dient opgemerkt te worden dat indien de analyses zijn uitgevoerd op grondmengmonsters, wat betekent dat de gehalten hoger kunnen zijn in de individuele monsters.

De analyseresultaten en de toetsingstabellen zijn weergegeven in bijlage III. Bij de toetsing van de analyseresultaten aan de landelijke achtergrondwaarden en de interventiewaarden worden deze eerst omgerekend naar een gestandaardiseerde meetwaarde (GSSD). Bij de toetsing van de grondresultaten wordt daarbij gebruik gemaakt van de gemeten percentages lutum en organische stof in de grond(meng)monsters. De analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters zijn volgens BoToVa getoetst aan de achtergrond-, streef- en interventiewaarden.

In het grondwater zijn enkele (zeer) licht verhoogde concentraties aangetoond, die zijn weergegeven in tabel 5. In de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

Tabel 4: Verhoogde concentraties ( $\mu\text{g/l}$ ).

| Monster    | Component | Gemeten concentratie | GSSD  | Streefwaarde | Interventiewaarde |
|------------|-----------|----------------------|-------|--------------|-------------------|
| Peilbuis 1 | Barium    | 260                  | 260 * | 50           | 625               |
|            | Zink      | 84                   | 84 *  | 65           | 800               |

In de vierde kolom van tabel 5 wordt het toetsingsresultaat overeenkomstig BoToVa als volgt aangeduid:

- concentratie kleiner of gelijk aan AW of S;
- \* concentratie groter dan AW of S en kleiner of gelijk aan T;
- \*\* concentratie groter dan T en kleiner of gelijk aan I.
- \*\*\* concentratie groter dan I.

### 4.4 Bespreking resultaten chemische analyses

Zoals in de vorige paragraaf is weergegeven, zijn er enkele verontreinigingen aangetoond. In deze paragraaf worden mogelijke verklaringen gegeven voor de analyseresultaten.

#### *Grondwater - Barium en zink*

De aangetoonde (zeer) licht verhoogde barium- en zinkgehalten in het grondwater zijn mogelijk te wijten aan (natuurlijk) verhoogde achtergrondwaarden. In de ondergrond zijn roesthoudende lagen waargenomen, wat duidt op de natuurlijke aanwezigheid van metalen in de bodem. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

## 5 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

### *Algemeen*

In opdracht van de heer T. Kloosterboer is in een verkennend bodemonderzoek de bodem onderzocht op een terreindeel ter grootte van circa 925 m<sup>2</sup> aan de Butersdijk nabij nummer 21 te Lettele. Aanleiding voor het bodemonderzoek is de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning in verband met de voorgenomen nieuwbouw van een woning met bijgebouw.

De onderzoekslocatie is momenteel onbebouwd en deels verhard met klinkers en beton (vloeren van de voormalige veeschuren). Op de locatie heeft een bovengrondse dieseltank gestaan.

### *Resultaten veldwerk*

Er zijn in totaal over de gehele onderzoekslocatie 6 inspectiegaten gegraven. Twee gaten zijn met behulp van een Edelmanboor doorgezet tot 2.0 m-mv of tot het grondwaterniveau.

Ten behoeve van het grondwateronderzoek op de locatie en ter plekke van de voormalige bovengrondse dieseltank is één van de ondergrondboringen geplaatst ter plaatse van de voormalige dieseltank en doorgezet in de ondergrond tot circa 2.7 m-mv en afgewerkt tot peilbuis. Vervolgens is de peilbuis doorgepompt. Er is ter plekke van de voormalige tanklocatie zintuiglijk geen minerale olie waargenomen in de grond of in het grondwater (geen oliegeur, geen olie-waterreactie). Het freatische grondwater is in de peilbuis aangetroffen op 1.26 m-mv.

### *Resultaten analyses*

Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met barium en zink.

### *Hypothese*

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, gezien de (zeer) licht verhoogde gehalten aan barium en zink in het grondwater.

De hypothese "verdachte locatie" ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank dient te worden verworpen, aangezien geen verontreinigingen met minerale olie of vluchtige aromaten zijn aangetoond.

### *Conclusies en aanbevelingen*

#### *Onverdacht terreindeel*

In het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd.

#### *Voormalige dieseltank*

Ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank zijn in het grondwater geen verontreinigingen aangetoond met vluchtige aromaten en/of minerale olie.

### *Slotconclusie*

Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw, aangezien de vastgestelde (zeer) lichte verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

### *Standaard slotopmerkingen*

Het volgende dient opgemerkt te worden: gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt. Hoewel voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving, wordt tijdens een verkennend of nader bodemonderzoek een beperkt aantal boringen, inspectiegaten of inspectiesleuven verricht.

Vermeld dient tevens te worden dat op basis van voorliggend onderzoek geen conclusies kunnen worden getrokken omtrent de bodemkwaliteit van andere terreindelen of aangrenzende percelen.

Tenslotte dient in acht genomen te worden dat elk bodemonderzoek een momentopname is. Eventuele toekomstige calamiteiten (bijvoorbeeld brand of morsing van bodemvreemde vloeistoffen), sloopwerkzaamheden of bouwrijp maken en aanvoer van grond van elders kunnen de bodemkwaliteit (sterk) beïnvloeden.

## 6 Literatuur

NEN 5707, "Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond", NNI Delft, mei 2003

NEN 5725, "Bodem. Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek", NNI Delft, januari 2009

NEN 5740, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond", NNI Delft, januari 2009

NTA 5755, "Bodem - Landbodem. Strategie voor het uitvoeren van nader onderzoek - Onderzoek naar de aard en omvang van bodemverontreiniging", NNI Delft, juli 2010

NEN 5897, "Monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat" NNI Delft, december 2005

Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013, Ministerie van I&M

Topografische kaarten, Topografische Dienst Emmen

Grondwaterkaart van Nederland, TNO Grondwater en Geo-Energie, Delft

Archief Kruse Milieu BV

[www.overijssel.nl](http://www.overijssel.nl), bodem- en wateratlas

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

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

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

Bijlage I  
Regionale ligging locatie  
Situatieschets Kruse Milieu BV met boorlocaties





Kruse Milieu BV

Topografische kaart

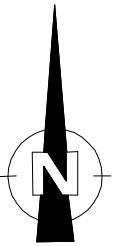
Schaal: 1:25000

Bijlage: I



De heer T. Kloosterboer  
Butersdijk nabij 21  
7434 RG Lettele

Verkennd bodemonderzoek



betonvloer  
(vml. veeschuur)

weiland

betonvloer  
(vml. veeschuur)

●5  
betonvloer  
(vml. veeschuur) ●4

nieuwbouw  
globale locatie voormalige  
bovengrondse dieseltank

●2

●3

●6

●1

schuur

weiland

Butersdijk

- = Onderzoekslocatie
- = Boring tot 0.5 meter diepte
- = Inspectiegat 30x30x50 cm
- ▭ = Inspectiesleuf 30x200 cm
- = Boring tot 1.0 meter diepte
- = Boring tot 1.5/2.0 meter diepte
- = Peilbuis

0 25

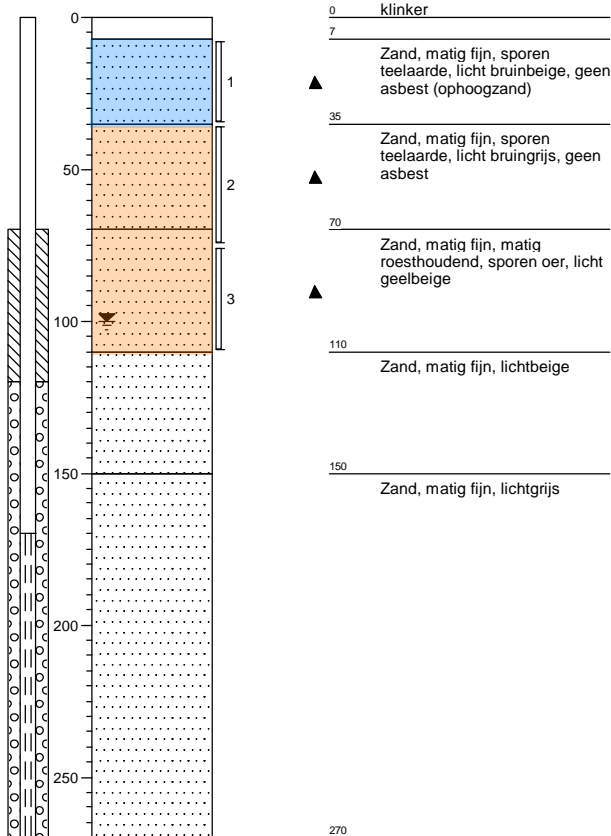
**Kruse Milieu BV**  
Huyersseweg 33 Tel: 0546 - 639663  
7678 SC Geesteren Fax: 0546 - 639662  
[www.krusegroep.nl](http://www.krusegroep.nl)

Veldwerker: JH Tekenaar: JK

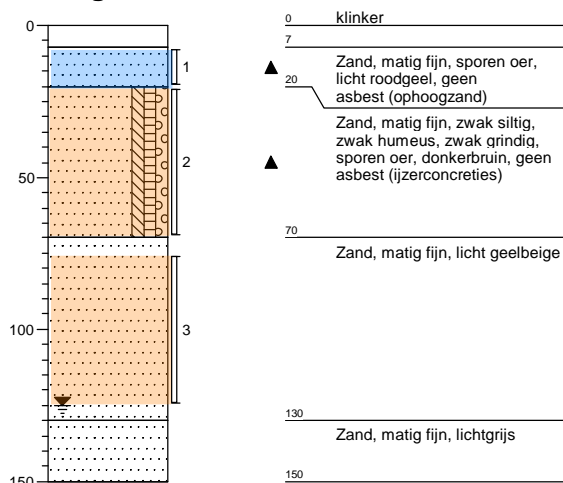
Projectcode : 15003616  
Schaal : 1:500 (A3-formaat)  
Datum : Februari 2015

Bijlage II  
Boorstaten

### Boring: 1

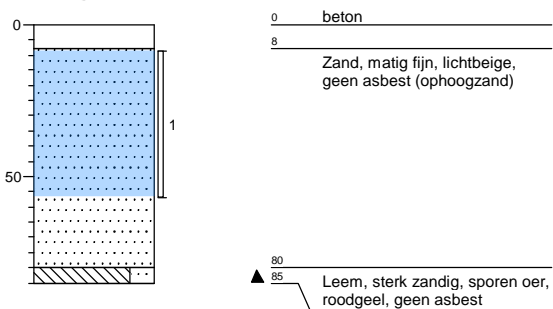


### Boring: 2

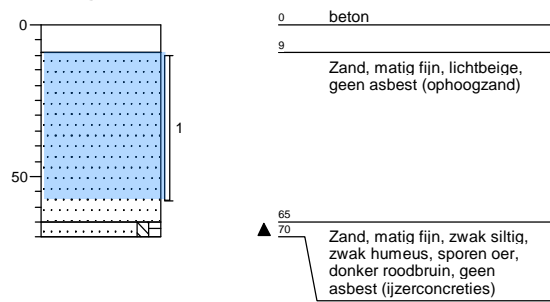


= mengmonster bovengrond  
 = mengmonster ondergrond

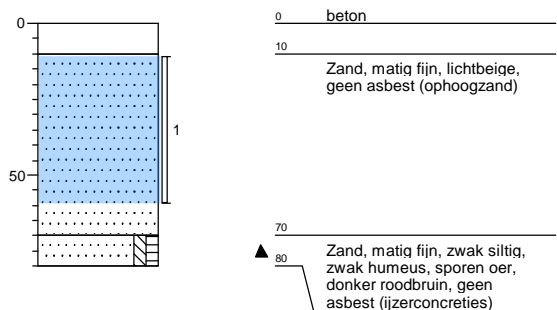
### Boring: 3



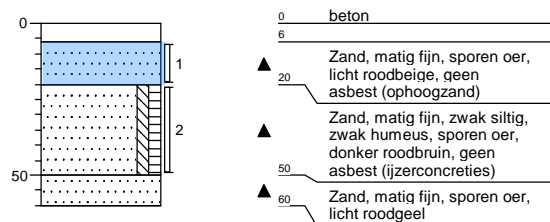
### Boring: 4



### Boring: 5



### Boring: 6



# Legenda (conform NEN 5104)

## grind

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

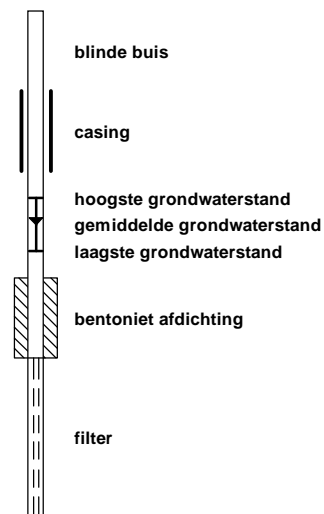
## zand

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

## veen

|  |                    |
|--|--------------------|
|  | Veen, mineraalarm  |
|  | Veen, zwak kleiig  |
|  | Veen, sterk kleiig |
|  | Veen, zwak zandig  |
|  | Veen, sterk zandig |

## peilbuis



## klei

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

## leem

|  |                    |
|--|--------------------|
|  | Leem, zwak zandig  |
|  | Leem, sterk zandig |

## overige toevoegingen

|  |               |
|--|---------------|
|  | zwak humeus   |
|  | matig humeus  |
|  | sterk humeus  |
|  | zwak grindig  |
|  | matig grindig |
|  | sterk grindig |

## geur

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

## olie

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

## p.i.d.-waarde

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

## monsters

|  |                   |
|--|-------------------|
|  | geroerd monster   |
|  | ongeroerd monster |

## overig

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
|  | bijzonder bestanddeel             |
|  | Gemiddeld hoogste grondwaterstand |
|  | grondwaterstand                   |
|  | Gemiddeld laagste grondwaterstand |
|  | slib                              |
|  | water                             |

Bijlage III  
Resultaten chemische analyses



Kruse Milieu BV  
T.a.v. Ing. J.L. Kienstra  
Huyerenseweg 33  
7678 SC GEESTEREN

## Analyscertificaat

Datum: 09-02-2015

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Certificaatnummer/Versie | 2015011421/1         |
| Uw project/verslagnummer | 15003616             |
| Uw projectnaam           | Buiterdijk - Lettele |
| Uw ordernummer           |                      |
| Monster(s) ontvangen     | 03-02-2015           |

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 6 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd. Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen  
Technical Manager

### Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

## Analysecertificaat

|                          |                       |                          |                  |
|--------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------|
| Uw project/verslagnummer | 15003616              | Certificaatnummer/Versie | 2015011421/1     |
| Uw projectnaam           | Buiterdijk - Lettele  | Startdatum               | 03-02-2015       |
| Uw ordernummer           |                       | Rapportagedatum          | 09-02-2015/13:20 |
| Monsternemer             | Jan Hartman           | Bijlage                  | A, B, C          |
| Monstermatrix            | Grond; Grond (AS3000) | Pagina                   | 1/2              |

| Analyse                          | Eenheid    | 1          | 2          |
|----------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Voorbehandeling</b>           |            |            |            |
| Cryogeen malen AS3000            |            | Uitgevoerd | Uitgevoerd |
| <b>Bodemkundige analyses</b>     |            |            |            |
| S Droge stof                     | % (m/m)    | 90.6       | 88.4       |
| S Organische stof                | % (m/m) ds | <0.7       | <0.7       |
| Q Gloeirest                      | % (m/m) ds | 99.2       | 99.3       |
| S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)   | % (m/m) ds | <2.0       | 5.5        |
| <b>Metalen</b>                   |            |            |            |
| S Barium (Ba)                    | mg/kg ds   | <20        | <20        |
| S Cadmium (Cd)                   | mg/kg ds   | <0.20      | <0.20      |
| S Kobalt (Co)                    | mg/kg ds   | <3.0       | <3.0       |
| S Koper (Cu)                     | mg/kg ds   | <5.0       | <5.0       |
| 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        | <10        |
| S Zink (Zn)                      | mg/kg ds   | <20        | <20        |
| <b>Minerale olie</b>             |            |            |            |
| Minerale olie (C10-C12)          | mg/kg ds   | <3.0       | <3.0       |
| Minerale olie (C12-C16)          | mg/kg ds   | <5.0       | <5.0       |
| Minerale olie (C16-C21)          | mg/kg ds   | <5.0       | <5.0       |
| Minerale olie (C21-C30)          | mg/kg ds   | <11        | <11        |
| Minerale olie (C30-C35)          | mg/kg ds   | <5.0       | <5.0       |
| Minerale olie (C35-C40)          | mg/kg ds   | <6.0       | <6.0       |
| S Minerale olie totaal (C10-C40) | mg/kg ds   | <35        | <35        |
| <b>Polychloorbifenylen, PCB</b>  |            |            |            |
| S PCB 28                         | mg/kg ds   | <0.0010    | <0.0010    |
| S PCB 52                         | mg/kg ds   | <0.0010    | <0.0010    |
| S PCB 101                        | mg/kg ds   | <0.0010    | <0.0010    |
| S PCB 118                        | mg/kg ds   | <0.0010    | <0.0010    |

| Nr. | Monsterschrijving   | Datum monstername | Monster nr. |
|-----|---------------------|-------------------|-------------|
| 1   | BG - Boring 1 t/m 6 | 02-Feb-2015       | 8446506     |
| 2   | OG - Boring 1 en 2  | 02-Feb-2015       | 8446507     |

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.



## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 15003616  
 Uw projectnaam Buiterdijk - Lettele  
 Uw ordernummer  
 Monsternemer Jan Hartman  
 Monstermatrix Grond; Grond (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2015011421/1  
 Startdatum 03-02-2015  
 Rapportagedatum 09-02-2015/13:20  
 Bijlage A, B, C  
 Pagina 2/2

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

### Nr. Monsteromschrijving

- BG - Boring 1 t/m 6
- OG - Boring 1 en 2

### Datum monstername Monster nr.

- |             |         |
|-------------|---------|
| 02-Feb-2015 | 8446506 |
| 02-Feb-2015 | 8446507 |

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 2015011421/1**

Pagina 1/1

| Monster nr. | Boornr | Omschrijving | Van | Tot | Barcode    | Monsteromschrijving |
|-------------|--------|--------------|-----|-----|------------|---------------------|
| 8446506     | 2      | 1            | 7   | 20  | 0532037015 | BG - Boring 1 t/m 6 |
| 8446506     | 6      | 1            | 6   | 20  | 0532036973 |                     |
| 8446506     | 5      | 1            | 10  | 60  | 0532036969 |                     |
| 8446506     | 4      | 1            | 9   | 59  | 0532037014 |                     |
| 8446506     | 3      | 1            | 8   | 58  | 0532037017 |                     |
| 8446506     | 1      | 1            | 7   | 35  | 0532037012 |                     |
| 8446507     | 2      | 2            | 20  | 70  | 0532037023 | OG - Boring 1 en 2  |
| 8446507     | 1      | 2            | 35  | 75  | 0532037018 |                     |
| 8446507     | 2      | 3            | 75  | 125 | 0532037024 |                     |
| 8446507     | 1      | 3            | 75  | 110 | 0532037020 |                     |



**Eurofins Analytico B.V.**

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

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

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

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2015011421/1**

Pagina 1/1

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

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

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

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



**Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2015011421/1**

Pagina 1/1

| Analyse                        | Methode | Techniek        | Methode referentie                      |
|--------------------------------|---------|-----------------|---|
| 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 µm)         | 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 (10 VROM)                  | W0271   | GC-MS           | Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287     |
| PAK som AS3000/AP04            | W0271   | GC-MS           | Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287     |



**Eurofins Analytico B.V.**

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

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

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

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



Kruse Milieu BV  
T.a.v. Ing. J.L. Kienstra  
Huyerenweg 33  
7678 SC GEESTEREN

## Analyscertificaat

Datum: 12-02-2015

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Certificaatnummer/Versie | 2015013834/1         |
| Uw project/verslagnummer | 15003616             |
| Uw projectnaam           | Butersdijk - Lettele |
| Uw ordernummer           |                      |
| Monster(s) ontvangen     | 09-02-2015           |

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen  
Technical Manager

### Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 15003616  
 Uw projectnaam Butersdijk - Lettele  
 Uw ordernummer  
 Monsternemer Jan Hartman  
 Monstermatrix Water; Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2015013834/1  
 Startdatum 09-02-2015  
 Rapportagedatum 12-02-2015/07:43  
 Bijlage A, B, C  
 Pagina 1/2

| Analyse  | Eenheid | 1                  |
|--|---------|--------------------|
| <b>Metalen</b>                                       |         |                    |
| S Barium (Ba)  | µg/L    | 260                |
| S Cadmium (Cd)                                       | µg/L    | <0.20              |
| S Kobalt (Co)  | µg/L    | <2.0               |
| S Koper (Cu)   | µg/L    | 3.3                |
| 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    | 84                 |
| <b>Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen</b>        |         |                    |
| S Benzeen  | µg/L    | <0.20              |
| S Toluene  | µg/L    | <0.20              |
| S Ethylbenzeen                                       | µg/L    | <0.20              |
| S o-Xyleen   | µg/L    | <0.10              |
| S m, p-Xyleen  | µg/L    | <0.20              |
| S Xylenen (som) factor 0,7                           | µg/L    | 0.21 <sup>1)</sup> |
| BTEX (som)   | µg/L    | <0.90              |
| S Naftaleen  | µg/L    | <0.020             |
| S Styreen  | µg/L    | <0.20              |
| <b>Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen</b> |         |                    |
| S Dichloormethaan                                    | µg/L    | <0.20              |
| S Trichloormethaan                                   | µg/L    | <0.20              |
| S Tetrachloormethaan                                 | µg/L    | <0.10              |
| S Trichlooretheen                                    | µg/L    | <0.20              |
| S Tetrachlooretheen                                  | µg/L    | <0.10              |
| S 1,1-Dichloorethaan                                 | µg/L    | <0.20              |
| S 1,2-Dichloorethaan                                 | µg/L    | <0.20              |
| S 1,1,1-Trichloorethaan                              | µg/L    | <0.10              |
| S 1,1,2-Trichloorethaan                              | µg/L    | <0.10              |
| S cis 1,2-Dichlooretheen                             | µg/L    | <0.10              |

### Nr. Monsteromschrijving

1 Peilbuis 1

### Datum monsternamen

09-Feb-2015

### Monster nr.

8453742

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 15003616  
 Uw projectnaam Butersdijk - Lettele  
 Uw ordernummer  
 Monsternemer Jan Hartman  
 Monstermatrix Water; Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2015013834/1  
 Startdatum 09-02-2015  
 Rapportagedatum 12-02-2015/07:43  
 Bijlage A, B, C  
 Pagina 2/2

| Analyse                                | Eenheid | 1                  |
|--|---------|--------------------|
| S trans 1,2-Dichlooretheen             | µg/L    | <0.10              |
| CKW (som)                              | µg/L    | <1.6               |
| S Tribroommethaan                      | µg/L    | <0.20              |
| S Vinylchloride                        | µg/L    | <0.10              |
| S 1,1-Dichlooretheen                   | µg/L    | <0.10              |
| S 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7 | µg/L    | 0.14 <sup>1)</sup> |
| S 1,1-Dichloorpropaan                  | µg/L    | <0.20              |
| S 1,2-Dichloorpropaan                  | µg/L    | <0.20              |
| S 1,3-Dichloorpropaan                  | µg/L    | <0.20              |
| S Dichloorpropanen som factor 0.7      | µg/L    | 0.42               |
| <b>Minerale olie</b>                   |         |                    |
| Minerale olie (C10-C12)                | µg/L    | 5.4                |
| 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 Peilbuis 1

### Datum monstername

09-Feb-2015

### Monster nr.

8453742

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.

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: NL71BNPR0227924525  
 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).

Akkoord  
 Pr.coörd.



GW



**Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2015013834/1**

| Monster nr. | Boornr | Omschrijving | Van | Tot | Barcode    | Monsteromschrijving |
|-------------|--------|--------------|-----|-----|------------|---------------------|
| 8453742     | 1      | 1            | 170 | 270 | 0691546771 | Peilbuis 1          |
| 8453742     | 1      | 2            | 170 | 270 | 0800312149 |                     |



**Eurofins Analytico B.V.**

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

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

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

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2015013834/1**

Pagina 1/1

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

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

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

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





**Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2015013834/1**

Pagina 1/1

| Analyse                        | Methode | Techniek   | Methode referentie                      |
|--------------------------------|---------|------------|---|
| Aromaten (BTEXN)               | W0254   | HS-GC-MS   | Cf. pb 3130-1                           |
| Xylenen som AS3000             | 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                           |
| VOC1 (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-Dichloorpropaan            | W0254   | HS-GC-MS   | Cf. pb 3130-1                           |
| 1,2-Dichloorpropaan            | W0254   | HS-GC-MS   | Cf. pb 3130-1                           |
| 1,3-Dichloorpropaan            | W0254   | HS-GC-MS   | Cf. pb 3130-1                           |
| DiChlprop. som AS300           | W0254   | HS-GC-MS   | Cf. pb 3130-2 en gw. NEN EN ISO 15680   |
| Minerale olie (GC) (C10 - C40) | W0215   | LVI-GC-FID | Cf. pb 3110-5                           |



**Eurofins Analytico B.V.**

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

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

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

Toetsing: BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 15003616  
 Projectnaam Buiterdijk - Lettele  
 Ordernummer  
 Datum monstername 02-02-2015  
 Monsternemer Jan Hartman  
 Certificaatnummer 2015011421  
 Startdatum 03-02-2015  
 Rapportagedatum 09-02-2015

| Analyse  | Eenheid    | 1          | GSSD   | Oordeel | RG    | AW   | T    | I    |
|--|------------|------------|--------|---------|-------|------|------|------|
| <b>Bodemtype correctie</b>                             |            |            |        |         |       |      |      |      |
| Organische stof  |            | 0.7        |        |         |       |      |      |      |
| Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)                           |            | 2          |        |         |       |      |      |      |
| <b>Voorbehandeling</b>                                 |            |            |        |         |       |      |      |      |
| Cryogeen malen AS3000                                  |            | Uitgevoerd |        |         |       |      |      |      |
| <b>Bodemkundige analyses</b>                           |            |            |        |         |       |      |      |      |
| Droge stof   | % (m/m)    | 90.6       |        |         |       |      |      |      |
| Organische stof  | % (m/m) ds | <0.7       | 0,4900 |         |       |      |      |      |
| Gloeirest  | % (m/m) ds | 99.2       |        |         |       |      |      |      |
| Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)                           | % (m/m) ds | <2.0       | 1,400  |         |       |      |      |      |
| <b>Metalen</b>   |            |            |        |         |       |      |      |      |
| Barium (Ba)  | mg/kg ds   | <20        | 54,25  | -       | 20    | 190  | 555  | 920  |
| Cadmium (Cd)   | mg/kg ds   | <0.20      | 0,2410 | -       | 0.2   | 0.6  | 6.8  | 13   |
| Kobalt (Co)  | mg/kg ds   | <3.0       | 7,383  | -       | 3     | 15   | 103  | 190  |
| Koper (Cu)   | mg/kg ds   | <5.0       | 7,241  | -       | 5     | 40   | 115  | 190  |
| Kwik (Hg)  | mg/kg ds   | <0.050     | 0,0502 | -       | 0.05  | 0.15 | 18.1 | 36   |
| Molybdeen (Mo)   | mg/kg ds   | <1.5       | 1,050  | -       | 1.5   | 1.5  | 95.8 | 190  |
| Nikkel (Ni)  | mg/kg ds   | <4.0       | 8,167  | -       | 4     | 35   | 67.5 | 100  |
| Lood (Pb)  | mg/kg ds   | <10        | 11,02  | -       | 10    | 50   | 290  | 530  |
| Zink (Zn)  | mg/kg ds   | <20        | 33,22  | -       | 20    | 140  | 430  | 720  |
| <b>Minerale olie</b>                                   |            |            |        |         |       |      |      |      |
| Minerale olie (C10-C12)                                | mg/kg ds   | <3.0       |        |         |       |      |      |      |
| Minerale olie (C12-C16)                                | mg/kg ds   | <5.0       |        |         |       |      |      |      |
| Minerale olie (C16-C21)                                | mg/kg ds   | <5.0       |        |         |       |      |      |      |
| Minerale olie (C21-C30)                                | mg/kg ds   | <11        |        |         |       |      |      |      |
| Minerale olie (C30-C35)                                | mg/kg ds   | <5.0       |        |         |       |      |      |      |
| Minerale olie (C35-C40)                                | mg/kg ds   | <6.0       |        |         |       |      |      |      |
| Minerale olie totaal (C10-C40)                         | mg/kg ds   | <35        | 122,5  | -       | 35    | 190  | 2600 | 5000 |
| <b>Polychloorbifenylen, PCB</b>                        |            |            |        |         |       |      |      |      |
| PCB 28   | mg/kg ds   | <0.0010    | 0,0035 |         |       |      |      |      |
| PCB 52   | mg/kg ds   | <0.0010    | 0,0035 |         |       |      |      |      |
| PCB 101  | mg/kg ds   | <0.0010    | 0,0035 |         |       |      |      |      |
| PCB 118  | mg/kg ds   | <0.0010    | 0,0035 |         |       |      |      |      |
| PCB 138  | mg/kg ds   | <0.0010    | 0,0035 |         |       |      |      |      |
| PCB 153  | mg/kg ds   | <0.0010    | 0,0035 |         |       |      |      |      |
| PCB 180  | mg/kg ds   | <0.0010    | 0,0035 |         |       |      |      |      |
| PCB (som 7) (factor 0,7)                               | mg/kg ds   | 0,0049     | 0,0245 | -       | 0.007 | 0.02 | 0.51 | 1    |
| <b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK</b> |            |            |        |         |       |      |      |      |
| Naftaleen  | mg/kg ds   | <0.050     | 0,0350 |         |       |      |      |      |
| Fenanthreen  | mg/kg ds   | <0.050     | 0,0350 |         |       |      |      |      |
| Anthraceen   | mg/kg ds   | <0.050     | 0,0350 |         |       |      |      |      |
| Fluorantheen   | mg/kg ds   | <0.050     | 0,0350 |         |       |      |      |      |
| Benzo(a)anthraceen                                     | mg/kg ds   | <0.050     | 0,0350 |         |       |      |      |      |
| Chryseen   | mg/kg ds   | <0.050     | 0,0350 |         |       |      |      |      |
| Benzo(k)fluorantheen                                   | mg/kg ds   | <0.050     | 0,0350 |         |       |      |      |      |
| Benzo(a)pyreen   | mg/kg ds   | <0.050     | 0,0350 |         |       |      |      |      |
| Benzo(ghi)peryleen                                     | mg/kg ds   | <0.050     | 0,0350 |         |       |      |      |      |
| Indeno(123-cd)pyreen                                   | mg/kg ds   | <0.050     | 0,0350 |         |       |      |      |      |
| PAK VROM (10) (factor 0,7)                             | mg/kg ds   | 0.35       | 0,3500 | -       | 0.35  | 1.5  | 20.8 | 40   |

| <b>Legenda</b> |                     |  |              |  |  |  |  |  |
|----------------|---------------------|--|--------------|--|--|--|--|--|
| Nr.            | Monster             |  | Analytico-nr |  |  |  |  |  |
| 1              | BG - Boring 1 t/m 6 |  | 8446506      |  |  |  |  |  |

**Verklaring van de gebruikte tekens:**

niet getoetst  
 kleiner dan of gelijk aan achtergrondwaarde -  
 groter dan achtergrondwaarde \*  
 groter dan tussenwaarde \*\*  
 groter dan interventiewaarde \*\*\*

GSSD = Gehalte gestandaardiseerd naar standaardbodem

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.  
 Zie voor info: <http://www.nwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>  
 Eurofins Analytico B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.  
 Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan [pais.helpdesk@eurofins.com](mailto:pais.helpdesk@eurofins.com)

Toetsing: BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 15003616  
 Projectnaam Buiterdijk - Lettele  
 Ordernummer  
 Datum monstername 02-02-2015  
 Monsternemer Jan Hartman  
 Certificaatnummer 2015011421  
 Startdatum 03-02-2015  
 Rapportagedatum 09-02-2015

| Analyse  | Eenheid    | 2       | GSSD       | Oordeel | RG    | AW   | T    | I    |
|--|------------|---------|------------|---------|-------|------|------|------|
| <b>Bodemtype correctie</b>                             |            |         |            |         |       |      |      |      |
| Organische stof  |            | 0.7     |            |         |       |      |      |      |
| Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)                           |            | 5.5     |            |         |       |      |      |      |
| <b>Voorbehandeling</b>                                 |            |         |            |         |       |      |      |      |
| Cryogeen malen AS3000                                  |            |         | Uitgevoerd |         |       |      |      |      |
| <b>Bodemkundige analyses</b>                           |            |         |            |         |       |      |      |      |
| Droge stof   | % (m/m)    | 88.4    |            |         |       |      |      |      |
| Organische stof  | % (m/m) ds | <0.7    | 0,4900     |         |       |      |      |      |
| Gloeirest  | % (m/m) ds | 99.3    |            |         |       |      |      |      |
| Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)                           | % (m/m) ds | 5.5     | 5,5        |         |       |      |      |      |
| <b>Metalen</b>   |            |         |            |         |       |      |      |      |
| Barium (Ba)  | mg/kg ds   | <20     | 37,74      |         | 20    | 190  | 555  | 920  |
| Cadmium (Cd)   | mg/kg ds   | <0.20   | 0,2287     | -       | 0.2   | 0.6  | 6.8  | 13   |
| Kobalt (Co)  | mg/kg ds   | <3.0    | 5,339      | -       | 3     | 15   | 103  | 190  |
| Koper (Cu)   | mg/kg ds   | <5.0    | 6,462      | -       | 5     | 40   | 115  | 190  |
| Kwik (Hg)  | mg/kg ds   | <0.050  | 0,0475     | -       | 0.05  | 0.15 | 18.1 | 36   |
| Molybdeen (Mo)   | mg/kg ds   | <1.5    | 1,050      | -       | 1.5   | 1.5  | 95.8 | 190  |
| Nikkel (Ni)  | mg/kg ds   | <4.0    | 6,323      | -       | 4     | 35   | 67.5 | 100  |
| Lood (Pb)  | mg/kg ds   | <10     | 10,35      | -       | 10    | 50   | 290  | 530  |
| Zink (Zn)  | mg/kg ds   | <20     | 28,20      | -       | 20    | 140  | 430  | 720  |
| <b>Minerale olie</b>                                   |            |         |            |         |       |      |      |      |
| Minerale olie (C10-C12)                                | mg/kg ds   | <3.0    |            |         |       |      |      |      |
| Minerale olie (C12-C16)                                | mg/kg ds   | <5.0    |            |         |       |      |      |      |
| Minerale olie (C16-C21)                                | mg/kg ds   | <5.0    |            |         |       |      |      |      |
| Minerale olie (C21-C30)                                | mg/kg ds   | <11     |            |         |       |      |      |      |
| Minerale olie (C30-C35)                                | mg/kg ds   | <5.0    |            |         |       |      |      |      |
| Minerale olie (C35-C40)                                | mg/kg ds   | <6.0    |            |         |       |      |      |      |
| Minerale olie totaal (C10-C40)                         | mg/kg ds   | <35     | 122,5      | -       | 35    | 190  | 2600 | 5000 |
| <b>Polychloorbifenylen, PCB</b>                        |            |         |            |         |       |      |      |      |
| PCB 28   | mg/kg ds   | <0.0010 | 0,0035     |         |       |      |      |      |
| PCB 52   | mg/kg ds   | <0.0010 | 0,0035     |         |       |      |      |      |
| PCB 101  | mg/kg ds   | <0.0010 | 0,0035     |         |       |      |      |      |
| PCB 118  | mg/kg ds   | <0.0010 | 0,0035     |         |       |      |      |      |
| PCB 138  | mg/kg ds   | <0.0010 | 0,0035     |         |       |      |      |      |
| PCB 153  | mg/kg ds   | <0.0010 | 0,0035     |         |       |      |      |      |
| PCB 180  | mg/kg ds   | <0.0010 | 0,0035     |         |       |      |      |      |
| PCB (som 7) (factor 0,7)                               | mg/kg ds   | 0.0049  | 0,0245     | -       | 0.007 | 0.02 | 0.51 | 1    |
| <b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK</b> |            |         |            |         |       |      |      |      |
| Naftaleen  | mg/kg ds   | <0.050  | 0,0350     |         |       |      |      |      |
| Fenanthreen  | mg/kg ds   | <0.050  | 0,0350     |         |       |      |      |      |
| Anthraceen   | mg/kg ds   | <0.050  | 0,0350     |         |       |      |      |      |
| Fluorantheen   | mg/kg ds   | <0.050  | 0,0350     |         |       |      |      |      |
| Benzo(a)anthraceen                                     | mg/kg ds   | <0.050  | 0,0350     |         |       |      |      |      |
| Chryseen   | mg/kg ds   | <0.050  | 0,0350     |         |       |      |      |      |
| Benzo(k)fluorantheen                                   | mg/kg ds   | <0.050  | 0,0350     |         |       |      |      |      |
| Benzo(a)pyreen   | mg/kg ds   | <0.050  | 0,0350     |         |       |      |      |      |
| Benzo(ghi)peryleen                                     | mg/kg ds   | <0.050  | 0,0350     |         |       |      |      |      |
| Indeno(123-cd)pyreen                                   | mg/kg ds   | <0.050  | 0,0350     |         |       |      |      |      |
| PAK VROM (10) (factor 0,7)                             | mg/kg ds   | 0.35    | 0,3500     | -       | 0.35  | 1.5  | 20.8 | 40   |

| Legenda |                    |  |              |  |  |  |  |  |
|---------|--------------------|--|--------------|--|--|--|--|--|
| Nr.     | Monster            |  | Analytico-nr |  |  |  |  |  |
| 2       | OG - Boring 1 en 2 |  | 8446507      |  |  |  |  |  |

**Verklaring van de gebruikte tekens:**

niet getoetst  
 kleiner dan of gelijk aan achtergrondwaarde -  
 groter dan achtergrondwaarde \*  
 groter dan tussenwaarde \*\*  
 groter dan interventiewaarde \*\*\*

GSSD = Gehalte gestandaardiseerd naar standaardbodem

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.  
 Zie voor info: <http://www.nwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>  
 Eurofins Analytico B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.  
 Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan [pais.helpdesk@eurofins.com](mailto:pais.helpdesk@eurofins.com)

Toetsing: BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater

Projectnummer 15003616  
 Projectnaam Butersdijk - Lettele  
 Ordernummer  
 Datum monstername 09-02-2015  
 Monsternemer Jan Hartman  
 Certificaatnummer 2015013834  
 Startdatum 09-02-2015  
 Rapportagedatum 12-02-2015

| Analyse  | Eenheid | 1      | GSSD  | Oordeel | RG   | S    | T     | I    |
|--|---------|--------|-------|---------|------|------|-------|------|
| <b>Metalen</b>                                       |         |        |       |         |      |      |       |      |
| Barium (Ba)  | µg/L    | 260    | 260   | *       | 20   | 50   | 338   | 625  |
| Cadmium (Cd)   | µg/L    | <0.20  | 0.14  | -       | 0.2  | 0.4  | 3.2   | 6    |
| Kobalt (Co)  | µg/L    | <2.0   | 1.4   | -       | 2    | 20   | 60    | 100  |
| Koper (Cu)   | µg/L    | 3.3    | 3.3   | -       | 2    | 15   | 45    | 75   |
| Kwik (Hg)  | µg/L    | <0.050 | 0.035 | -       | 0.05 | 0.05 | 0.175 | 0.3  |
| Molybdeen (Mo)                                       | µg/L    | <2.0   | 1.4   | -       | 2    | 5    | 153   | 300  |
| Nikkel (Ni)  | µg/L    | <3.0   | 2.1   | -       | 3    | 15   | 45    | 75   |
| Lood (Pb)  | µg/L    | <2.0   | 1.4   | -       | 2    | 15   | 45    | 75   |
| Zink (Zn)  | µg/L    | 84     | 84    | *       | 10   | 65   | 433   | 800  |
| <b>Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen</b>        |         |        |       |         |      |      |       |      |
| Benzeen  | µg/L    | <0.20  | 0.14  | -       | 0.2  | 0.2  | 15.1  | 30   |
| Tolueen  | µg/L    | <0.20  | 0.14  | -       | 0.2  | 7    | 504   | 1000 |
| Ethylbenzeen   | µg/L    | <0.20  | 0.14  | -       | 0.2  | 4    | 77    | 150  |
| o-Xyleen   | µg/L    | <0.10  | 0.07  | -       |      |      |       |      |
| m,p-Xyleen   | µg/L    | <0.20  | 0.14  | -       |      |      |       |      |
| Xylenen (som) factor 0,7                             | µg/L    | 0.21   | 0.21  | -       | 0.2  | 0.2  | 35.1  | 70   |
| BTEX (som)   | µg/L    | <0.90  | 0.63  | -       |      |      |       |      |
| Naftaleen  | µg/L    | <0.020 | 0.014 | -       | 0.02 | 0.01 | 35    | 70   |
| Styreen  | µg/L    | <0.20  | 0.14  | -       | 0.2  | 6    | 153   | 300  |
| <b>Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen</b> |         |        |       |         |      |      |       |      |
| Dichloormethaan                                      | µg/L    | <0.20  | 0.14  | -       | 0.2  | 0.01 | 500   | 1000 |
| Trichloormethaan                                     | µg/L    | <0.20  | 0.14  | -       | 0.2  | 6    | 203   | 400  |
| Tetrachloormethaan                                   | µg/L    | <0.10  | 0.07  | -       | 0.1  | 0.01 | 5     | 10   |
| Trichlooretheen                                      | µg/L    | <0.20  | 0.14  | -       | 0.2  | 24   | 262   | 500  |
| Tetrachlooretheen                                    | µg/L    | <0.10  | 0.07  | -       | 0.1  | 0.01 | 20    | 40   |
| 1,1-Dichloorethaan                                   | µg/L    | <0.20  | 0.14  | -       | 0.2  | 7    | 454   | 900  |
| 1,2-Dichloorethaan                                   | µg/L    | <0.20  | 0.14  | -       | 0.2  | 7    | 204   | 400  |
| 1,1,1-Trichloorethaan                                | µg/L    | <0.10  | 0.07  | -       | 0.1  | 0.01 | 150   | 300  |
| 1,1,2-Trichloorethaan                                | µg/L    | <0.10  | 0.07  | -       | 0.1  | 0.01 | 65    | 130  |
| cis 1,2-Dichlooretheen                               | µg/L    | <0.10  | 0.07  | -       |      |      |       |      |
| trans 1,2-Dichlooretheen                             | µg/L    | <0.10  | 0.07  | -       |      |      |       |      |
| CKW (som)  | µg/L    | <1.6   | 1.12  | -       |      |      |       |      |
| Tribroommethaan                                      | µg/L    | <0.20  | 0.14  | -       |      |      |       | 630  |
| Vinylchloride  | µg/L    | <0.10  | 0.07  | -       | 0.2  | 0.01 | 2.5   | 5    |
| 1,1-Dichlooretheen                                   | µg/L    | <0.10  | 0.07  | -       | 0.1  | 0.01 | 5     | 10   |
| 1,2-Dichlooretheen (Som) factor 0,7                  | µg/L    | 0.14   | 0.14  | -       | 0.2  | 0.01 | 10    | 20   |
| 1,1-Dichloorpropan                                   | µg/L    | <0.20  | 0.14  | -       |      |      |       |      |
| 1,2-Dichloorpropan                                   | µg/L    | <0.20  | 0.14  | -       |      |      |       |      |
| 1,3-Dichloorpropan                                   | µg/L    | <0.20  | 0.14  | -       |      |      |       |      |
| Dichloorpropanen som factor 0.7                      | µg/L    | 0.42   | 0.42  | -       | 0.6  | 0.8  | 40.4  | 80   |
| <b>Minerale olie</b>                                 |         |        |       |         |      |      |       |      |
| Minerale olie (C10-C12)                              | µg/L    | 5.4    |       |         |      |      |       |      |
| 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    | -       | 50   | 50   | 325   | 600  |

| Legenda |            |              |                             |  |
|---------|------------|--------------|-----------------------------|--|
| Nr.     | Monster    | Analytico-nr | Eindoordeel                 |  |
| 1       | Peilbuis 1 | 8453742      | Overschrijding Streefwaarde |  |

kleiner dan of gelijk aan streefwaarde -  
 groter dan streefwaarde \*  
 groter dan tussenwaarde \*\*  
 groter dan interventiewaarde \*\*\*

GSSD = Gehalte gestandaardiseerd naar standaardbodem

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.nwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

Eurofins Analytico B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.

Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan [pais.helpdesk@eurofins.com](mailto:pais.helpdesk@eurofins.com)

Bijlage IV  
Verklaring van enkele gebruikte termen en afkortingen

## Termen

De gehalten van de chemische componenten in de bodem en in het grondwater worden getoetst aan de zogenaamde achtergrondwaarden (AW 2000) of streef- en interventiewaarden uit de Circulaire Bodemsanering (de meest recente versie) en tabel 1 van bijlage B, Regeling bodemkwaliteit van het ministerie van I&M.

|                     |   |
|---------------------|---|
| Achtergrondwaarden: | De gehalten zoals die op dit moment voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden waarvoor geldt dat er geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen.  |
| Streefwaarden:      | Waarden, die het niveau aangeven, waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. Gebruikt symbool: S. De streefwaarde wordt alleen voor grondwater gebruikt.  |
| Interventiewaarden: | Waarden, die aangeven wanneer de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, dier en plant, ernstig zijn of dreigen te worden verminderd. Gebruikt symbool: I.  |
| Tussenwaarde:       | Gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- of streefwaarde en de interventiewaarde, dus $(A+I)/2$ (grond) of $(S+I)/2$ (grondwater). Wanneer bij een verkennend onderzoek een component met concentratie boven deze waarde wordt gevonden is in principe een nader onderzoek nodig. Gebruikt symbool: T. |

Overige termen, die in dit rapport worden gebruikt, zijn als volgt te definiëren:

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Niet verontreinigd:       | Gehalte van elke component overschrijdt de achtergrond- of streefwaarde niet.   |
| Zeer licht verontreinigd: | Gehalte van een component ligt boven de achtergrond- of streefwaarde, maar overschrijdt het dubbele van de achtergrond- of streefwaarde niet.   |
| Licht verontreinigd:      | Gehalte van een component is hoger dan het dubbele van de Achtergrond- of streefwaarde, maar overschrijdt de tussenwaarde niet.   |
| Matig verontreinigd:      | Gehalte van een component is hoger dan de tussenwaarde, maar overschrijdt de interventiewaarde niet.  |
| Sterk verontreinigd:      | Gehalte van een component is hoger dan de interventiewaarde, maar overschrijdt het tienvoud van de interventiewaarde niet.  |
| Zeer sterk verontreinigd: | Gehalte van een component is hoger dan het tienvoud van de interventiewaarde.   |
| NEN5740:                  | Nederlandse norm "Bodem. Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek." Een verkennend onderzoek heeft tot doel met relatief beperkt onderzoek vast te stellen of er sprake is van een bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie. |
| Verdachte locatie:        | Locatie, waarvan op basis van vooronderzoek of historische informatie wordt verwacht dat er verontreiniging aanwezig is.  |
| Nulsituatie:              | Huidige chemische kwaliteit van grond en grondwater ten aanzien van bodemverontreinigende stoffen.  |
| Nader onderzoek:          | Bodemonderzoek, waarin de ernst en de omvang van een eerder aangetoonde verontreiniging wordt vastgesteld.  |

## Afkortingen

|         |   |
|---------|---|
| AMvB    | Algemene Maatregel van Bestuur                            |
| BG      | Bovengrond  |
| BOOT    | Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks                     |
| BSB     | Stichting Bodemsanering Bedrijfsterreinen                 |
| Bsb     | Bouwstoffenbesluit  |
| BTEX    | Benzeen, Toluëen, Ethylbenzeen, Xylenen                   |
| BTEXN   | Afkorting voor vluchtige aromaten (BTEX) en Naftaleen     |
| BZV     | Biologisch zuurstofverbruik                               |
| CZV     | Chemisch zuurstofverbruik                                 |
| EC      | Elektrisch geleidingsvermogen                             |
| EOCI    | Extraheerbare organochloorverbindingen                    |
| EOX     | Extraheerbare organohalogeenvbindingen                    |
| GHG     | Gemiddeld hoogste grondwaterstand                         |
| GLG     | Gemiddeld laagste grondwaterstand                         |
| GWS     | Actuele grondwaterstand                                   |
| HBO     | Huisbrandolie   |
| HCB     | Hexachloorbenzeen   |
| HCH     | Hexachloorhexaan  |
| MM      | Mengmonster   |
| MVR     | Ministeriële Vrijstellingsregeling                        |
| NEN     | Nederlandse norm  |
| NNI     | Nederlands Normalisatie Instituut                         |
| NPR     | Nederlandse praktijkrichtlijn                             |
| NVN     | Nederlandse voornorm                                      |
| OCB     | Chloorpesticiden  |
| OG      | Ondergrond  |
| OW-test | Olie/water-test   |
| PAK     | Polycyclische aromatische koolwaterstoffen                |
| PCB     | Polychloorbifenylen                                       |
| pH      | Zuurgraad   |
| SUBAT   | Stichting Uitvoering Bodemsanering Amovering Tankstations |
| VC      | Vinylchloride   |
| VNG     | Vereniging van Nederlandse Gemeenten                      |
| VROM    | Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer    |
| I&M     | Infrastructuur en Milieu                                  |
| VOCI    | Vluchtige organochloorverbindingen, zoals per en tri      |
| As      | Arseen  |
| Ba      | Barium  |
| Cd      | Cadmium   |
| Cr      | Chroom  |
| Co      | Kobalt  |
| Cu      | Koper   |
| Fe      | IJzer   |
| Hg      | Kwik  |
| Mn      | Mangaan   |
| Mo      | Molybdeen   |
| Na      | Natrium   |
| Ni      | Nikkel  |
| Pb      | Lood  |
| Sn      | Tin   |
| Zn      | Zink  |





## **Bijlage 5 Verkennend flora en fauna onderzoek**

## Notitie verkennend Flora- en faunaonderzoek Lettele

*Butersdijk nabij nummer 21, Lettele*

Datum: 12-3-2014  
Opgesteld door: Vincent de Lenne  
Projectnummer: 6546

---

### **Aanleiding en doel**

Aan de Butersdijk, nabij nummer 21, te Lettele wordt in het kader van de regeling Rood voor Rood een aantal schuren gesloopt en een nieuwe woning met bijgebouw(en) ontwikkeld. De realisatie van de ontwikkeling wordt geregeld door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Verplicht onderdeel bij een bestemmingplan is een toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan de natuurwetgeving en -beleid.

Met dit onderzoek wordt de aanwezigheid en potentie van het plangebied voor beschermde diersoorten in en rond het plangebied onderzocht. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan over de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkeling en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen. Het onderzoek heeft bestaan uit een eenmalig veldbezoek aan het plangebied en het raadplegen van vrij beschikbare verspreidingsgegevens van beschermde planten- en diersoorten. In deze notitie worden de resultaten van deze onderzoeken gepresenteerd en getoetst aan de natuurwetgeving en -beleid.

### **Huidige situatie en ontwikkeling**

Op het erf aan de Butersdijk (zie bijlage 1) worden een aantal schuren gesloopt. Het gaat om voormalige kippenschuren in een slechte staat. Ten tijde van het veldbezoek stond slechts één van de schuren nog overeind. De foto's in bijlage 1 geven een impressie van het plangebied en de directe omgeving. In het kader van de regeling Rood voor Rood wordt vervolgens de bouw van een woning met bijgebouw(en) mogelijk gemaakt.

### **Wetgeving**

De Nederlandse natuurwetgeving - en beleid bestaat uit verschillende onderdelen. Deze notitie gaat alleen in op de relevante wetgeving en het natuurbeleid voor het plangebied: de Flora- en faunawet. Vanwege de relatief kleinschalige ingreep en de ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) wordt toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) en/of de eisen vanuit de EHS niet noodzakelijk geacht.

### **Methode**

Op basis van een éénmalig veldbezoek is de situatie beoordeeld op de geschiktheid voor de verwachte beschermde soorten/soortgroepen. Het gaat hier om een deskundigenoordeel op basis van de fysieke gesteldheid van het terrein (biotopen onderzoek). Het veldbezoek is uitgevoerd op 12 maart 2014. Het veldbezoek is door V. de Lenne,

ecologisch adviseur bij Eelerwoude, overdag uitgevoerd bij droog weer met een temperatuur van gemiddeld 12 °C.

## **Resultaten**

### Vleermuizen

De nog te slopen schuur is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Het gaat om een in elkaar gezakte schuur waarvan geen dak meer aanwezig is. Hierdoor is er veel tocht in het gebouw aanwezig. Aan de kopse kanten van het gebouw is een spouw aanwezig, deze tocht echter volledig door. Hierdoor is deze spouw ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De bomen binnen het plangebied zijn te beperkt van omvang om geschikte holten te bevatten die dienst kunnen doen als verblijfplaats voor vleermuizen. Mogelijk maakt het plangebied deel uit van het foerageergebied van vleermuizen, in de luwte van de bomen kunnen diverse vleermuissoorten foerageren. Negatieve effecten op foerageergebied van vleermuizen worden niet verwacht. Ook in de toekomst blijft het plangebied geschikt als foerageergebied voor vleermuizen, daarnaast is ruim voldoende alternatief in de directe omgeving. Er wordt niet verwacht dat het plangebied een functie heeft als vliegroute voor vleermuizen aangezien er geen lijnvormige (groen) elementen aanwezig zijn die in verbinding staan met andere elementen en potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen.

*Conclusie:* met de ruimtelijke ontwikkeling worden geen negatieve effecten op vleermuizen verwacht, nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet van toepassing.

### Grondgebonden zoogdieren

Mogelijk wordt de schuur sporadisch gebruikt als verblijfplaats voor enkele muizensoorten en bunzing (tabel 1-soorten). Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Gezien de verspreidinggegevens is het mogelijk dat steenmarter (tabel 2) voorkomt nabij de projectlocatie. Sporen zijn echter niet aangetroffen, ook zijn er weinig dekkingsmogelijkheden in de vervallen schuur. De schuur heeft geen belangrijke functie voor steenmarter of zwaardere en strikt beschermde soorten.

*Conclusie:* nader onderzoek of een ontheffing Flora- en faunawet is voor beschermde grondgebonden zoogdieren niet aan de orde.

### Vogels

In de schuur is een oud nest van merel/lijster aangetroffen. Verblijfplaatsen van vogels waarvan de vaste rust- en verblijfplaats jaarrond beschermd zijn (bijvoorbeeld steenuil), zijn niet aangetroffen. Die worden gezien de staat van de schuur en het ontbreken van (nest)mogelijkheden ook niet verwacht.

*Conclusie:* alle vogelsoorten in Nederland zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet. Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten beschadigen of verstoren. Verstoring kan in

veel situaties worden voorkomen door versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. De periode van 15 maart tot 15 juli wordt over het algemeen beschouwd als broedseizoen. Voor de Flora- en faunawet zijn echter alle bewoonde vogelnesten beschermd, ongeacht het tijdstip van het jaar. De genoemde termijn moet daarom niet al te strikt worden toegepast. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden, tenzij nader onderzoek heeft uitgewezen dat broedvogels afwezig zijn of voorafgaand aan het broedseizoen het werkgebied ongeschikt gemaakt wordt voor broedvogels. Nader onderzoek of een ontheffing Flora- en faunawet is voor vogels niet aan de orde.

#### Overige beschermde soorten

Andere zwaarder en strikt beschermde soorten; flora, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden worden door het ontbreken van geschikt biotoop en verspreiding niet verwacht binnen het plangebied.

*Conclusie:* een ontheffing Flora- en faunawet of nader onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

#### **Slotconclusie**

Indien rekening gehouden wordt met het broedseizoen van vogels, is nader onderzoek en ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. In het kader van het bestemmingsplan moet duidelijk zijn dat de plannen uitvoerbaar zijn. Mits rekening gehouden wordt met de voorgenoemde maatregelen en werkwijze is geen overtreding van de natuurwetten aan de orde. Vanuit de eisen van de natuurbescherming is het plan derhalve uitvoerbaar.

**Bijlage 1, foto's en ligging plangebied**



*Figuur 1: foto's van het plangebied*



Figuur 2: ligging en begrenzing plangebied

# **Regels**





## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Butersweg 21' met identificatienummer NL.IMRO.0150.P316-VG01 van de gemeente Deventer.

#### 1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P316-VG01 met de bijbehorende regels.

#### 1.3 *aanduiding*

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

#### 1.4 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.5 *aaneengebouwd*

twee of meer aan elkaar gebouwde woningen of bestaande woningen die door middel van splitsing als twee afzonderlijke wooneenheden aangemerkt zijn.

#### 1.6 *aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw*

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

### **1.7 afhankelijke woonruimte**

een voor de huisvesting van een (zelfstandig) huishouden geschikt gebouw, dat ruimtelijk ondergeschikt is en/of een geheel vormt met het hoofdgebouw en blijvend onderdeel uitmaakt van de kavel van het hoofdgebouw.

### **1.8 agrarisch bedrijf**

een ter plaatse functionerend deeltijd, reëel of volwaardig agrarisch bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in de volgende productietakken:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en boomkwekerij;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
- c. intensieve veehouderij: een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m<sup>2</sup> bedrijfsoppervlakte dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, in potten of in containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

### **1.9 archeologisch onderzoek**

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

### **1.10 archeologische verwachtingswaarde**

de kans op het aantreffen van archeologische resten in een bepaald gebied.

**1.11 archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

**1.12 bebouwing**

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

**1.13 bed & breakfast**

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

**1.14 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wabo.

**1.15 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.16 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.17 bevoegd gezag**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.18 bijgebouw**

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (bedrijfs)woning

**1.19 bouwen**

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

**1.20 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.21 bouwvlak**

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

**1.22 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.23 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.24 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

**1.25 evenementen**

gebeurtenissen, die ten hoogste 5 dagen duren, met een openbaar karakter, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

**1.26 gebouw**

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

**1.27 hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**1.28 inrichtingsplan**

een inrichtingsplan is de grafische beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling waarin de situering van bouwwerken ten opzichte van elkaar en van de omgeving en het al dan niet aanbrengen van beplanting op een goede manier is weergegeven.

**1.29 kampeerterein**

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en volgens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen en andere recreatieve onderkomens, ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

**1.30 kantoor**

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

**1.31 kelder**

een ruimte gesitueerd onder een gebouw die geen ruimtelijke uitstraling heeft en/of niet van buitenaf toegankelijk is.

**1.32 kleinschalige beroepen- en bedrijven -aan-huis**

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning of bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen meldingplicht op grond van het Activiteitenbesluit of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, op een oppervlak van niet meer dan 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m<sup>2</sup> en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

**1.33 landschappelijke inpassing**

de situering van de ontwikkeling waarbij rekening gehouden wordt met de landschappelijke kenmerken van de nabije omgeving en waarbij de ontwikkeling wordt ingepast middels bijvoorbeeld erfbeplanting.

**1.34 landschapswaarde**

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid van gebiedskenmerken en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

**1.35 maatschappelijke voorzieningen**

educatieve, sociaal-medische, (sociaal-)culturele en levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijs-, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

**1.36 mantelzorg**

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

**1.37 natuurwaarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

**1.38 nevenfuncties**

een of meer bedrijfsmatige activiteiten in combinatie met en ondergeschikt aan de uitoefening van het ter plaatse en bij wijze van hoofdfunctie uitgeoefende (agrarisch) bedrijf of wonen.

**1.39 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden**

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

#### **1.40 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemealgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

#### **1.41 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

#### **1.42 paardenbak**

een rijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten in de open lucht met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, al dan niet voorzien van een omheining.

#### **1.43 peil**

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: 10 cm boven de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

#### **1.44 plattelandskamer**

een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebouw of een pand, welke is bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in kamers en waar keuken en/of sanitair in een gemeenschappelijke ruimte is ondergebracht. Voor zover sprake is van 1 plattelandskamer dient gebruik te worden gemaakt van keuken en/of sanitair in het hoofdgebouw.



**1.45 reconstructiegebied**

een gebied waarvoor een reconstructieplan, als bedoeld in artikel 11 van de Reconstructiewet concentratiegebieden, is opgesteld.

**1.46 ruimtelijke kwaliteit**

het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

**1.47 seksinrichting**

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

**1.48 teeltondersteunende voorzieningen**

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:
  - 1. teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m (niet zijnde teeltondersteunende kassen of boomteelthekken) die maximaal 6 maanden op dezelfde locatie gebruikt mogen worden, waaronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, vraatnetten, boogkassen tot 0,5 m, hagelnetten, wandelkappen en schaduwhallen;
- a. permanente teeltondersteunende voorzieningen:
  - 1. laag: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt, zoals bakken op stellingen, regenkappen en containervelden; hieronder worden niet verstaan teeltondersteunende kassen en boomteelthekken;
  - 2. hoog: teeltondersteunende kassen met een bouwhoogte van meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt.

**1.49 verbeelding**

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0150.P316-OW01.

**1.50 verwevingsgebied**

een gedeelte van een reconstructiegebied ingericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten, zoals dat gedeelte dat is aangeduid als verwevingsgebied.

**1.51 voorgevel**

de naar de openbare zijde gekeerde gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

**1.52 voormalige bedrijfsbebouwing**

bebouwing dat niet meer in gebruik is voor de uitoefening van een (agrarisch) bedrijf.

**1.53 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**1.54 wooneenheid**

een woning.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     *afstand***

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

### **2.2     *bouwhoogte van een bouwwerk***

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

### **2.3     *dakhelling***

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.4     *goothoogte van een bouwwerk***

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de driuiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.5     *inhoud van een bouwwerk, niet zijnde een recreatiewoning***

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

## **2.6 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.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1.8 onder a, b, e, f en g;

alsmede voor:

- a. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, voedersilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten (ook behorend bij de bestemming 'Wonen'), (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water;

met daaraan ondergeschikt:

- c. bed & breakfast;
- d. evenementen;
- e. extensieve dagrecreatie;
- f. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. verder geldt het volgende:

|                               | max. aantal per bouwvlak | max. oppervlakte | max. inhoud | max. goothoogte | max. bouwhoogte | dakhelling (min. /max.) |
|-------------------------------|--------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| mestopslagplaten              | -                        | -                | -           | -               | 3 m             | -                       |
| erf- of terreinafscheidingen: | -                        | -                | -           | -               |                 | -                       |
| - voor de voorgevel           |                          |                  |             |                 | 1 m             |                         |
| - buiten de bouwvlakken       |                          |                  |             |                 | 1 m             |                         |
| - overige plaatsen            |                          |                  |             |                 | 2 m             |                         |

- = Niet van toepassing.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **3.3.1 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan bij toepassing van de omgevingsvergunning zoals opgenomen in lid 3.5.1 afwijken van het bepaalde in lid 3.2 teneinde afrastering behorende bij een paardenbak met een hoogte van ten hoogste 1,5 m toe te staan.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. buitenopslag is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de totale stapelhoogte ten hoogste 4 m bedraagt
- b. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- c. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.

#### **3.4.2 Voorwaardelijke verplichting**

##### *Strijdig gebruik*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 24 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen beplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

#### **3.4.3 Afwijken van het inrichtingsplan**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.2, waarbij andere landschapsmaatregelen getroffen worden, met dien verstande dat deze minimaal gelijk zijn aan de genoemde landschapsmaatregelen als gesteld in het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1. Verder geldt het volgende:

- a. er wordt voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarde als gesteld in het inrichtingsplan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij de bestemming Wonen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt voor paardenbakken behorende bij aangrenzende percelen met de bestemming Wonen en dienen aansluitend aan de bestemming Wonen gerealiseerd te worden;
- b. per woning is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 1.200 m<sup>2</sup>;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

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

#### **3.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- d. de aanleg van verhardingen > 50 m<sup>2</sup> (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

#### **3.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod**

Het verbod van lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- e. voor het eenmalig ophogen van grond tot een hoogte van maximaal 25 cm met een maximale oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>;
- f. het genoemde onder e is niet van toepassing op gronden met de dubbelbestemmingen Waarde - Landschap - 1 met een zone van 50 m rondom die dubbelbestemming en op gronden met de

dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied en binnen het bouwvlak.

**3.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 3.1 onder a bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.



## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken.

Met daaraan ondergeschikt:

- c. de in onderstaande tabel vermelde toegestane nevenfuncties;
- d. bed & breakfast;
- e. evenementen.

**Tabel: Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan**

| Nevenfunctie   | Maximaal aantal m <sup>2</sup>       |  |
|--|--------------------------------------|--|
|  | Gronden in gebruik voor nevenfunctie | Bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie |
| verkoop-aan-huis van streekeigen agrarische producten  | -                                    | 100  |
| in pandige opslag en stalling  | -                                    | 500  |
| ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij) | -                                    | 200  |
| Kano-, boor- of fietsverhuur   | -                                    | 100  |

- = Niet van toepassing.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij een woning uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd mag worden en bijgebouwen uitsluitend in het bouwvlak of in een vlak met de bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- b. de afstand tussen de woning en het bijgebouw bedraagt ten hoogste 20 m, of, indien de afstand in bestaande situaties meer bedraagt, de maximale afstand zoals in de bestaande situatie;
- c. verder geldt het volgende:

|  | max. aantal per bestemmingsvlak                                    | max. inhoud        | max. oppervlak  | max. goothoogte | max. bouwhoogte | dakhelling |
|--|--|--------------------|---|-----------------|-----------------|------------|
| woningen (inclusief aan- en uitbouwen)                                 | één, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven | 750 m <sup>3</sup> | -   | 4,5 m           | 10 m            | 20° / 55°  |
| overige bijgebouwen en overkappingen                                   |  | -                  | 100 m <sup>2</sup> per woning, in afwijking hiervan geldt dat een afwijking in deze maat, zoals die bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en in voorkomende geval van herbouw, gehandhaafd mag worden | 3 m             | 6 m             | 20° / 55°  |
| lichtmasten ten behoeve van paardenbakken                              | -  | -                  | -   | -               | 6 m             |            |
| erf- of terreinafscheidingen:- voor de voorgevel<br>- overige plaatsen | -  | -                  | -   | -               | 1 m<br>2 m      | -          |
| overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde                               | -  | -                  | -   | -               | 3 m             | -          |

- = Niet van toepassing.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 teneinde het maximum oppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m<sup>2</sup>, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;
- c. er dient ten minste 1 ha grond in beheer te zijn;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

##### *4.4.1 Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels*

- a. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m<sup>2</sup> en mag er niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- b. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- c. het aantal slaappleaatsen ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4 tenzij middels een maatvoeringsaanduiding anders is aangegeven. In dat geval geldt het aantal kamers zoals aangegeven middels de maatvoeringsaanduiding;
- d. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing;
- e. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.
- f. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m<sup>2</sup>; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

##### *4.4.2 Voorwaardelijke verplichting*

###### *Strijdig gebruik*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 24 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen beplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

##### *4.4.3 Afwijken van het inrichtingsplan*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.2, waarbij andere landschapsmaatregelen getroffen worden, met dien verstande dat deze minimaal gelijk zijn aan de genoemde landschapsmaatregelen als gesteld in het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1. Verder geldt het volgende:

- a. er wordt voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarde als gesteld in het inrichtingsplan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

#### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

##### Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn de nevenfuncties Kleinschalig kamperen en plattelandskamers ook toegestaan op gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
- c. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- d. in afwijking van het bepaalde in onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is, tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
- e. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- g. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- k. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- l. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m<sup>2</sup>;
- m. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m<sup>2</sup> en mag er niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen
- n. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
  1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
  2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
  3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
  4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
  5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
  6. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.
- o. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
  1. het aantal kamers op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' bedraagt ten hoogste 5, met dien verstande dat de oppervlakte per kamer ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedraagt; de
  2. het aantal kamers op overige gronden bedraagt ten hoogste 1, met dien verstande dat de oppervlakte ten hoogste 50% bedraagt van het oppervlak van het bijgebouw met een maximum van 50 m<sup>2</sup>; de
  3. de afstand tussen de plattelandskamers en het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 25 m.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 5    Antidubbelregel**

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 6 Algemene bouwregels**

### **6.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten**

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
  1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
  2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

### **6.2 Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreepoortalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

### **6.3 Herbouw (bedrijfs)woningen**

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt dat algehele herbouw van (bedrijfs)woningen uitsluitend mag plaatsvinden op of binnen de bestaande funderingen.

### **6.4 Ondergronds bouwen**

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van ondergrondse ruimten is uitsluitend toelaatbaar binnen bouwvlakken;
- b. de ondergrondse ruimte mag uitsluitend vanuit de binnenzijde van een gebouw waaronder het wordt gerealiseerd, toegankelijk zijn;
- c. ondergrondse bouwwerken met een ruimtelijke uitstraling zijn uitsluitend toegestaan onder

woningen;

- d. indien er sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk dan bedraagt de inhoud van het ondergrondse bouwwerk en de inhoud van de woning gezamenlijk ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- e. indien er geen sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk, geldt geen maximale inhoudsmaat voor het ondergrondse bouwwerk.

## **Artikel 7      Algemene gebruiksregels**

- a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
- b. Het gebruik van plattelandskamers voor permanente bewoning is niet toegestaan.
- c. Het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning is niet toegestaan.
- d. Prostitutiebedrijven zijn niet toegestaan.



## **Artikel 8 Algemene afwijkingsregels**

### **8.1 Mantelzorg**

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel Artikel 7 onder a ten behoeve van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw/bedrijfsgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

- a. een afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte is gesitueerd binnen het bouwvlak en voldoet aan de regels inzake bijgebouwen, met dien verstande dat de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. een afhankelijke woonruimte heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen;
- e. de bevoegdheid tot afwijken wordt voorgelegd aan een deskundige met de vraag of aan het bepaalde onder a wordt voldaan.

### **8.2 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen**

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.3 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- c. de nieuwe (bedrijfs)woning mag niet worden gerealiseerd op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- g. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

### **8.3 Kleinschalige windturbines**

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 ten einde de realisatie van windturbines mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. windturbines zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. per bouwvlak is ten hoogste 1 windturbine toegestaan;

- c. de tiphoogte van een windturbine bedraagt ten hoogste 25 m;
- d. er dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing.

## Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

### 9.1 *Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- c. de nieuwe (bedrijfs)woning mag niet worden gerealiseerd op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- g. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

## **Artikel 10 Overige regels**

### **10.1 *Werking wettelijke regelingen***

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

### **10.2 *Toegelaten gebruik in afwijking van de bestemming***

De in hoofdstuk 2 opgenomen afwijkingen voor nevenfuncties worden geacht te zijn verleend voor zover het activiteiten betreft die voldoen aan de regels voor nevenfuncties en voor zover de activiteiten legaal aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dan wel kunnen worden ontplooit middels een verleende omgevingsvergunning, afwijking, ontheffing of vrijstelling.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de 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;

dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Butersdijk 21'.

## **Bijlagen bij regels**

### **Bijlage 1 Inrichtingsplan**

# Butersdijk nabij nr. 21 Lettele

*Rood voor Rood*



**Eelerwoude**

kleurt het landelijk gebied





# Butersdijk nabij nr. 21 Lettele

*Rood voor Rood*

## **Opdrachtgever:**

Naam: Familie Kloosterboer  
Adres: Borgelinksweg 1  
Postcode, plaats: 7434 RH Lettele

## **Opdrachtnemer:**

Eelerwoude  
Mossendamsdwarsweg 3  
7472 DB Goor  
Postbus 53  
7470 AB Goor  
Tel.: 0547 26 35 15  
Fax: 0547 26 33 15  
e-mail: [info@eelerwoude.nl](mailto:info@eelerwoude.nl)  
[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)

## **Projectgegevens:**

Projectnummer: 6546  
Datum: mei 2014  
Projectleider: Inge Rensink  
Landschapsontwerper: Marjolein Prins





## INHOUD

|  |    |
|--|----|
| <b>1 INLEIDING</b>                                     | 7  |
| <b>2 OMGEVINGSANALYSE</b>                              | 9  |
| 2.1 Context / Ligging en landschap                     | 9  |
| 2.2 Gemeentelijk advies                                | 13 |
| 2.3 Omgevingsvisie Overijssel (2009)                   | 15 |
| 2.4 Bodem en gewenste vegetatie                        | 19 |
| <b>3 RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING</b>                  | 21 |
| 3.1 Uitgangspunten vanuit de gemeente / beleid         | 21 |
| 3.2 Uitgangspunten initiatiefnemer                     | 21 |
| 3.3 Uitgangspunten landschap                           | 23 |
| 3.4 Uitgangspunten erfopbouw                           | 23 |
| 3.5 Uitgangspunten beplanting                          | 23 |
| <b>4 INRICHTINGSVOORSTEL</b>                           | 25 |
| 4.1 Het inrichtingsvoorstel                            | 25 |
| 4.2 Beplantingsplan                                    | 27 |
| <b>5 FINANCIËLE ONDERBOUWING</b>                       | 29 |
| 5.1 Waarde bouwbestemming                              | 29 |
| 5.2 Sloopkosten en 30% gecorrigeerde vervangingswaarde | 29 |
| 5.3 Investing in ruimtelijke kwaliteit                 | 30 |
| 5.4 Conclusie  | 31 |
| <b>BIJLAGE</b>   | 33 |
| Bijlage 1 Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde      | 33 |
| Bijlage 2 Ruimtelijk kader gemeente Deventer           | 33 |



Afbeelding 1. Luchtfoto huidige situatie



# 1

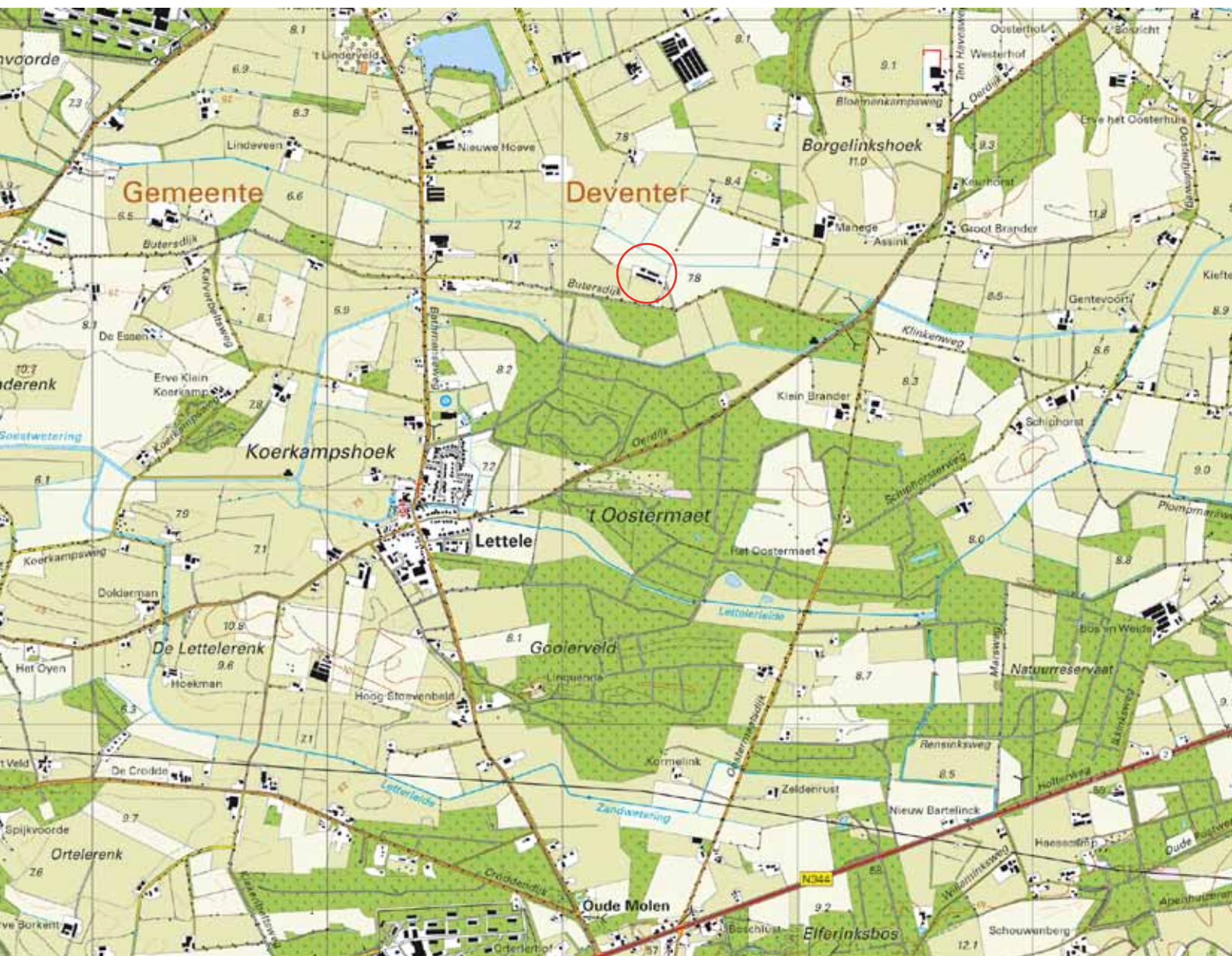
## INLEIDING

Op het erf aan de Butersdijk 21 te Lettele heeft de familie Kloosterboer een pluimveebedrijf gerund. Nadat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, heeft de familie in nauw overleg met de gemeente Deventer het Rood voor Rood traject opgestart. Gezien de getaxeerde waarde van de nieuwbouwkavel(s), de oppervlakte van de schuren, de gecorrigeerde vervangingswaarde en de sloopkosten is lang gesproken over de realisatie van twee nieuwbouwkavels, maar hierover kon met de gemeente geen overeenstemming worden bereikt. Na enig beraad heeft de familie Kloosterboer besloten om de plannen toch verder uit te werken op basis van één nieuwbouwkavel.

Toen de planvorming al in een vergevorderd stadium was, is eind 2012 als gevolg van blikseminslag een gedeelte van de schuren afgebrand. Vanuit veiligheidsoverwegingen (bij de brand is asbest vrij gekomen en is de draagconstructie ernstig beschadigd) is het bovengrondse gedeelte van de schuren kort daarna in overleg met de gemeente nagenoeg gesloopt.

Het voorliggende ontwikkelingsplan voor het erf is gebaseerd op een analyse van het landschap en de omgeving, de wensen van de familie Kloosterboer, het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Deventer en het landschapsadvies van de gemeente (februari 2014). Met nevenstaande luchtfoto en de foto's op de volgende pagina's wordt de huidige situatie verbeeld.





Abbeelding 2. Topografische kaart met ligging erf (rode cirkel)



# 2

## OMGEVINGSANALYSE

### 2.1 Context / Ligging en landschap

#### **Landschap: bodem, geomorfologie en (natuurlijke) beplanting**

Het erf ligt in het buitengebied van Deventer, ten noord-oosten van de kern van Lettele. Het grootschalig, agrarisch landschap bestaat uit dekzandruggen en laagtes. Het plangebied ligt aan de rand van een smalle dekzandrug dat oost-west georiënteerd is. De smalle rug ligt tussen twee dekzandlaagtes in. In die laagtes liggen leides/weteringen. Dit zijn in het verleden gegraven watergangen om het van oorsprong natte gebied te ontwateren. De dekzandlaagtes zorgen voor de kenmerkende openheid in het gebied. De dekzandruggen zijn over het algemeen wat kleinschaliger en meer besloten, door houtwallen, bomenrijen en bosschages. De dekzandrug waar het erf aan ligt maakt onderdeel uit van het essen-kampenlandschap. De erven in het gebied liggen als clusters in het open landschap. Vaak omgeven door een stevige rand erfbeplanting.

Het erf aan de Butersdijk 21 wordt aan twee zijden begrensd door erfbeplanting. Een eikenrij aan de westzijde en een berkenrij met een enkele eik en spar aan de zuidzijde van het erf. Deze bomenrijen camoufleren de grote schuren op het erf. De bomenrijen zijn van landschappelijke waarde, maar behoeven een onderhoudsbeurt.

Door middel van een lange oprijlaan is het erf ontsloten aan de Butersdijk. De Butersdijk is een lange rechte zandweg. Ten zuiden hiervan ligt een EHS-gebied.

De voormalige pluimveeschuren zijn tussen 1950 en 1980 gebouwd en in de periode 2003-2005 uitgebreid en gemoderniseerd. Met een totale oppervlakte van 2.393 m<sup>2</sup> was sprake van een grootschalig agrarisch bedrijf. De bebouwing is rechthoekig en parallel aan elkaar op het erf gesitueerd. De kapschuur aan de zuidoostkant van het erf is eigendom van de bewoners van het naast gelegen erf. Deze schuur maakt geen onderdeel uit van de Rood voor Rood aanvraag, maar maakt ruimtelijk gezien wel onderdeel uit van het huidige en toekomstige erfensemble.





*Afbeelding 3. Locatie gezien vanaf de Butersdijk*



*Afbeelding 4. Entree/oprijlaan*



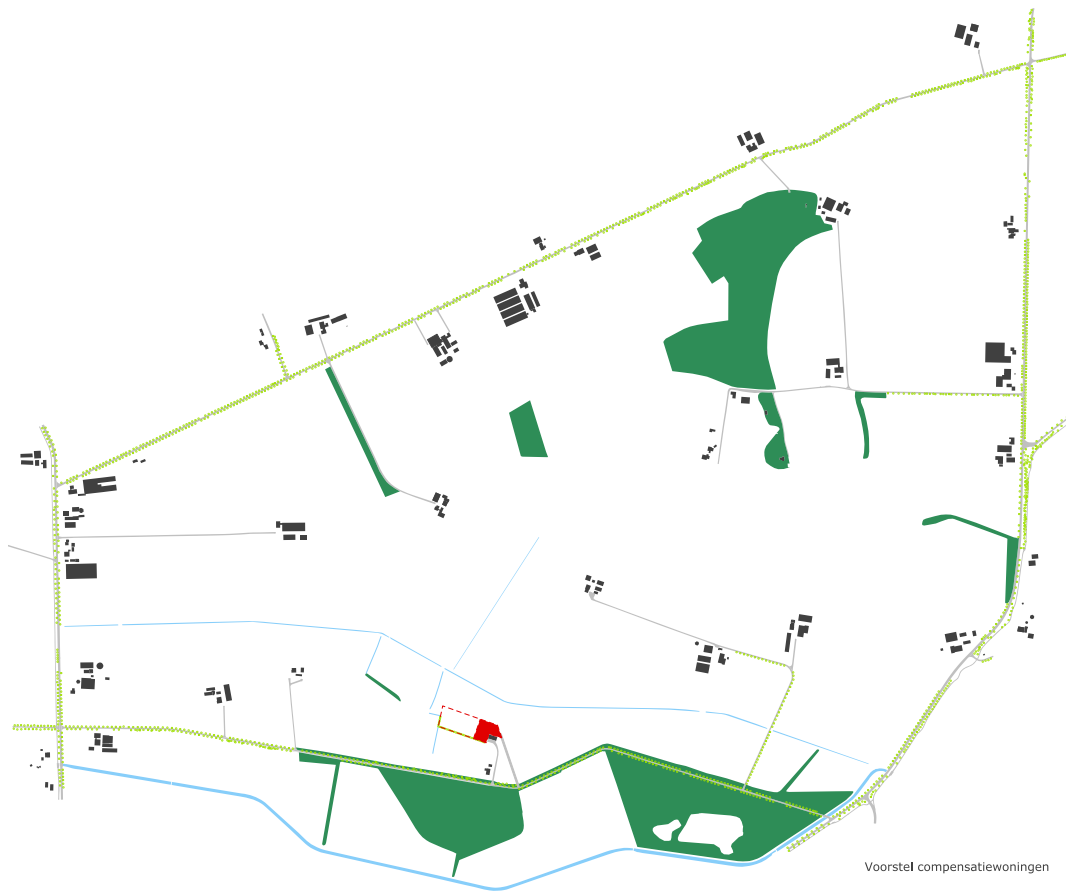
*Afbeelding 5. Te handhaven kapschuur (eigendom van naastgelegen erf)*



*Afbeelding 6. Inmiddels deels gesloopte bebouwing op de locatie en waardevolle bomenrij*



Afbeelding 7. Zicht op het open landschap vanaf de locatie



Afbeelding 8. Voorstel gemeente Deventer

## 2.2 Gemeentelijk advies

### Landschapsontwikkelingsplan Salland

Het plangebied ligt in het dekzandlandschap en maakt onderdeel uit van het weteringenlandschap. Het weteringenlandschap is een nat, laaggelegen en open landschap met graslanden en vele (gegraven) waterlopen, de weteringen. Binnen het weteringenlandschap komen op de hogere plekken kleine delen dekzandruggenlandschap voor met enken en het kampen- en hoevenlandschap. Het erf van de familie Kloosterboer ligt op een dekzandrug in het weteringenlandschap.

Landschappelijke karakteristiek (visie):

- Wetering als structuurdrager;
- Rationeel karakter wetering en rechtlijnige verkaveling haaks op wetering;
- Open en nat karakter laagte;
- Waterberging ruimtelijk inpassen in dalvormige laagten;
- Natte natuurontwikkeling binnen rechtlijnig karakter verkaveling;
- Wegen en doorgaande structuren niet beplant, met uitzondering van historische lanen langs wegen;
- Beplanting passend in open landschap (knotwilgen, rietoevers, transparante elzensingels);
- Enkele kleinschalige ruggen met essen (waaronder de projectlocatie) liggen in de laagten. Deze hogere gronden zijn door bebouwing, erfbeplanting en singels meer verdicht en kleinschaliger.

Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken. Daarnaast heeft de gemeente Deventer een advies uitgebracht voor deze locatie (februari 2014) waarin de volgende aanknopingspunten voor het nieuwe erf zijn opgenomen:

#### Situering bebouwing

Uitgangspunt voor de compensatiekavel is dat deze geclusterd wordt bij de te behouden schuur behorende bij Butersdijk 21 en rondom een centrale erfruimte, die tevens een functie heeft als ontsluiting van de woning.

In de bijgevoegde tekening “voorstel compensatiewoning” is het vlak aangegeven waarin de compensatiewoning gesitueerd moet worden. Bijgebouwen moeten sterk ondergeschikt blijven in het beeld vanaf de Butersdijk. Uitgangspunt is dat de woning gericht moeten worden op de Butersdijk en wordt ontsloten door de huidige ontsluitingsweg.

#### Erf

Uitgangspunt is dat het erf vloeiend overgaat in het landschap. De erfafscheiding moet dan ook minimaal en terughoudend worden toegepast wat aansluit bij het open karakter van het landschap. De huidige rij eikenbomen moet behouden blijven. De rij met diverse bomen (parallel aan de Butersdijk) heeft minder kwaliteit voor het landschap en zal dan ook moeten worden uitgedund. Het voormalige erf dat in de nieuwe situatie onbebouwd blijft, moet een open en groen karakter krijgen.

Zie bijlage 2 voor de volledige adviesnotitie/het ruimtelijk kader van de gemeente.





Afbeelding 9. Ontwikkelingsperspectieven



Afbeelding 10. Natuurlijke laag

## **2.3 Omgevingsvisie Overijssel (2009)**

De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt als volgt omschreven: “Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.” De Omgevingsvisie gaat hierbij uit van een lagenbenadering met vier lagen. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een ‘lust- en leisure’ laag. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. De lagen worden in dit hoofdstuk kort beschreven. De conclusies worden samengevat en vertaald naar concrete uitgangspunten in hoofdstuk drie.

### **2.3.1 Ontwikkelingsperspectieven**

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte aangegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities. Voor deze locatie is het ontwikkelingsperspectief mixlandschap van toepassing (zie afbeelding 9). Hiervoor geldt dat de voorkomende functies als landbouw, natuur, water en wonen als goede burens met elkaar om moeten gaan. Ruime voor ontwikkeling van deze functies is mogelijk, maar functies mogen elkaar niet hinderen.

### **2.3.2 Natuurlijke laag**

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. De projectlocatie bevindt zich aan de rand van een dekzandrug, temidden van dekzandvlaktes/-laagtes. De dekzandruggen en -vlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzanden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.

Uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en (waar mogelijk) beleefbaarder te worden gemaakt.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.

### **2.3.3 Laag van het agrarische cultuurlandschap**

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Het projectgebied bevindt zich in het oude hoevenlandschap, tussen het maten- en flierenlandschap in het noorden en jonge heide en broekontginningslandschap in het zuiden. Het oude hoevenlandschap heeft verspreide erven met vaak een ‘eigen’ es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen ‘bezet’



Afbeelding 11. Laag van het agrarisch cultuurlandschap



Afbeelding 12. Stedelijke laag en lust en leisurelaag

waren. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, individuele en jongere variant. Dit is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het betreft contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en –ontginningen. Daartussen kleinere bovenlopen van beken. De ambitie is de kenmerkende afwisseling te versterken. Het gaat hierbij met name om de open es, de routes over de erven, de erven en de landschapsbeplanting.

Uitgangspunt vanuit de laag van het agrarische cultuurlandschap met betrekking tot het plangebied:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting, open es(je), beekdal, voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

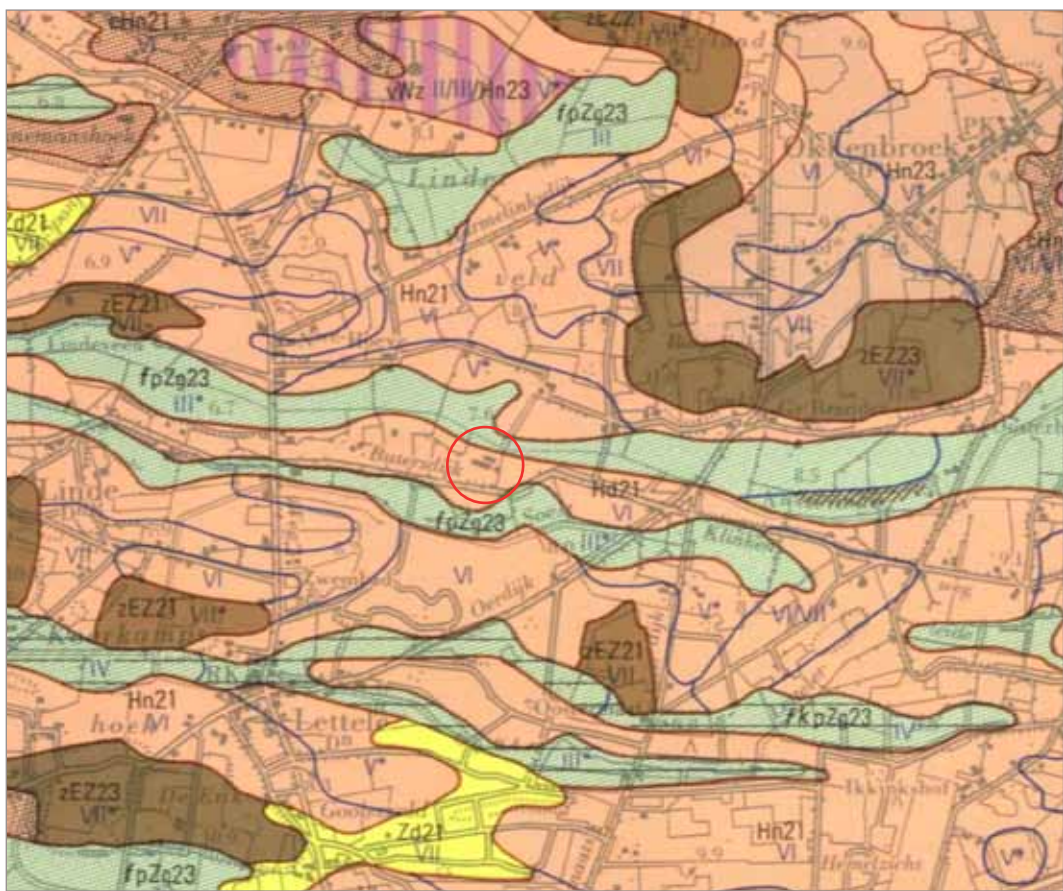
#### **2.3.4 Stedelijke laag**

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap.

Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap.





Afbeelding 13. Bodemkaart

## **2.4 Bodem en gewenste vegetatie**

Van de bodemkaart is af te leiden welke bodem en waterhuishouding voor het gebied geldt. Op basis hiervan wordt de potentiële natuurlijke vegetatie (pnv) voor het gebied bepaald. Door gebruik te maken van de plantsoorten die hieruit voortvloeien is de natuurlijke ondergrond sturend voor de keuzes. Het projectgebied valt geheel onder de haarpodzolgrond (Hd21). Haarpozolgrond bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De grondwatertrap is VI. Dit betekent dat de ondergrond vrij droog is. Het erf grenst aan het beekdal (beekeerdgrond pZg23), waar de ondergrond veel natter en lemiger is.

### **Potentieel natuurlijke vegetatie**

Bomen die thuishoren op een haarpodzolgrond zijn: zomereik, ruwe berk, zachte berk. Struiken die hier voorkomen zijn: vuilboom, lijsterbes, krent, geoorde wilg en grauwe wilg. Opslag bestaat uit framboos, braam, kamperfoelie en klimop.





# 3

## RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING

In het voorgaande hoofdstuk is de projectlocatie onderzocht en zijn de verschillende (beleids)opgaven weergegeven. Vanuit deze analyse volgen randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van het erf.

### **3.1 Uitgangspunten vanuit de gemeente / beleid**

Onderstaande uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid vormen de basis voor het Rood voor Rood-plan.

- Sloop van alle landschapontsierende agrarische schuren;
- Realisatie één compensatiekavel;
- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Goede landschappelijke inpassing / meerwaarde in ruimtelijke kwaliteit;
- Uitgangspunt voor het formaat van de nieuwe woonbebouwing is maximaal 750m<sup>3</sup>;
- Bij de nieuwe woning mag een bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden;
- De situering van het bijgebouw moet bijdragen aan een compact erf;
- De nieuwe woning en nieuw bijgebouw worden geclusterd rond een erf;
- Uitgangspunt van het Rood voor Rood beleid is dat de nieuwe bebouwing binnen de huidige contouren van het erf gesitueerd wordt (zie ook adviesnotitie gemeente, februari 2014);
- Het formaat van de compensatiekavel is maximaal 1000 m<sup>2</sup>.

### **3.2 Uitgangspunten initiatiefnemer**

- Nieuwe woning van 750m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 100m<sup>2</sup> bouwen op het huidige erf;
- Nieuwe bebouwing een plek geven aan de oostzijde van het erf;
- Privacy ten opzichte van de bestaande kapschuur en het aangrenzende erf borgen;
- Bestaande beplanting aan de zuid- en westzijde behouden. Wel uitdunnen van de berkenrij en spar verwijderen;
- De bestaande kapschuur (eigendom van het naastgelegen erf) groen inpassen met in de streek thuishorende beplanting.





### **3.3 Uitgangspunten landschap**

- Overgang van erf naar landschap sober houden. Dus een vloeiende overgang van erf naar open landschap. Niet afgesloten door nieuwe hagen, bomenrijen of singels;
- Berkenrij en eikenrij behouden. De berkenrij uitdunnen en spar verwijderen. Beide rijen geven het nieuwe erf een stevig groen kader en zorgen tevens voor winddekking;
- Het overige (onbebouwde) deel van het oorspronkelijke erf moet een open karakter hebben.

### **3.4 Uitgangspunten erfopbouw**

- Nieuwe bebouwing inpassen in de nabijheid van de bestaande kapschuur zodat er een compact erfensemble ontstaat;
- De entree naar het erf wordt gevormd door de bestaande ontsluitingsweg;

### **3.5 Uitgangspunten beplanting**

- Erfbeplanting sober houden. Dit past het beste in het open landschap.
- Met de invulling van de landschappelijke beplanting dient uitsluitend inheems plantmateriaal te worden gebruikt. Daarnaast moet de beplanting bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.



**Abbeelding 14. Ontwerp**

**Legenda**

- |  |  |   |                                 |
|--|--|---|---------------------------------|
|  | Nieuwe woning                                      |  | Siertuin/gazon                  |
|  | Nieuw bijgebouw                                    |  | Gras                            |
|  | Bestaande schuur eigendom buurerf                  |  | Erfverharding en erftoegangsweg |
|  | Bestaande rij berken uitdunnen en spar verwijderen |  | Raster met eiken palen          |
|  | Bestaande rij eiken behouden                       |  | Landhek                         |
|  | Nieuwe bomen (inheemse boomsoorten)                |  | Zichtlijnen                     |
|  | Nieuw erfbosje (inheemse boom en struiksoorten)    |   |                                 |





# 4

## INRICHTINGSVOORSTEL

### 4.1 Het inrichtingsvoorstel

De bestaande kapschuur (eigendom naastgelegen erf) is uitgangspunt bij de ontwikkeling van het nieuwe woonerf. Door de nieuwe woning en bijgebouw hier op aan te sluiten, oogt dit bebouwingscluster van bovenaf en vanaf de Butersdijk gezien als één erf. De gebouwen staan als het ware in een halve cirkel rondom het binnenerf. Hierdoor ontstaat er een compact bebouwingscluster. Vanaf de Butersdijk gezien springt de woning als eerst in het oog. Hier schuin achter en ondergeschikt aan de woning staat het nieuwe bijgebouw. Door de bestaande bomenrij aan de zuidkant van het erf en door het aanbrengen van nieuwe beplanting naast de bestaande kapschuur is er voor zowel het bestaande buurerf als het nieuw te ontwikkelen erf voldoende privacy. De nieuwe beplanting draagt daarnaast bij aan de landschappelijke inpassing van de kapschuur en de landschappelijke en groene aankleding van het nieuwe erf. Om de open overgang van erf naar landschap te behouden wordt er aan de buitenranden van het erf, behoudens enkele verspreide solitaires, geen hoge beplanting aangebracht. Ten opzichte van het voormalige, agrarische erf, is de nieuwe situatie veel kleiner en compacter. Hierdoor komt het erf als 'groen eiland', wat zo kenmerkend is in dit open landschap, nog beter tot uitdrukking. Het gedeelte van het oorspronkelijke erf wat in de nieuwe situatie niet meer bij het erf hoort, wordt toegevoegd aan het landschap en in gebruik genomen als weiland. Om de openheid te behouden wordt hier geen nieuwe beplanting aangebracht. De waardevolle eikenrij aan de westkant van het nieuwe erf blijft wel behouden. De bomenrij aan de zuidkant van het erf wordt uitgedund en enkele slechte exemplaren worden verwijderd zodat deze transparanter wordt en zicht geeft op het achterliggende landschap.





Afbeelding 15. Beplantingsplan

## 4.2 Beplantingsplan

Dit beplantingsplan gaat in op de landschappelijke beplanting die zorgt voor een goede en robuuste inpassing van het erf in het landschap. Per element worden de plantsoorten vermeld. In de tabel op pagina 28 is een begroting gemaakt van de kosten voor de aanschaf en aanleg van de groenonderdelen van dit plan. Hierin worden ook de oppervlaktes en aantallen beschreven. De letters corresponderen met die in afbeelding 15.

De exacte invulling van de privétuin van de toekomstige bewoners wordt buiten beschouwing gelaten.

### A Erfbosje

De bestaande kapschuur die naast het nieuwe erf staat krijgt rugdekking van een nieuw erfbosje. Dit zorgt niet alleen voor een betere inpassing van de schuur en privacy, maar versterkt ook het groene silhouet van het nieuwe erf. Voor een erfbosje is het wenselijk gevarieerde soorten te kiezen, zowel vanuit beleving als vanuit ecologie. Voor een rustig beeld kunnen voor de boomvormers twee hoofdsoorten en een ondersoort worden gekozen. Qua onderbeplanting is een grotere variëteit gewenst. Bomen waaruit gekozen kan worden zijn: zomereik, ruwe berk, zachte berk. Struiken die in de onderlaag toegepast kunnen worden zijn: vuilboom, lijsterbes, krent, geoorde wilg en grauwe wilg. Opslag bestaat hier uit framboos, braam, kamperfoelie en klimop. De soortkeuze sluit aan bij de potentieel natuurlijke vegetatie.

### B Solitaire bomen

Het is niet wenselijk het gehele erf met groen te omkaderen maar als totaal moet wel een groen ensemble gecreëerd worden. Daarom worden enkele bomen solitair aangeplant. Dit geeft deze bomen de kans uit te groeien tot hun natuurlijke habitus. Aangezien het hier (in tegenstelling tot bijvoorbeeld de eikenrij die duidelijk onderdeel is van het grotere landschap) gaat om solitair en om erfbeplanting mogen hier ten opzichte van het erfbosje meer 'bijzondere' bomen gekozen worden. Dit hoeven van oudsher geen streekeigen soorten te zijn. Soorten die geschikt zijn als solitair zijn bijvoorbeeld: eik, kastanje, tamme kastanje, linde en walnoot.

### C Siertuin

De siertuin van het erf concentreert zich tot direct rond de nieuwe woning, met het accent op de noordzijde.

### D Weide/grasland

Het overige deel van het voormalige erf wordt in gebruik genomen als grasland om eventueel enkele stuks hobbyvee op te weiden.

### E Raster

Het grasland en de grens tussen erf en grasland wordt omheind door een raster van draad en houten palen.

| Deelgebied                | Werkzaamheden   | Opp. | Eenheid | Eenheids-<br>prijs | Totaal prijs<br>btw 21% | Totaal prijs<br>ex<br>btw 6% |
|---------------------------|---|------|---------|--------------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>A. Erfbosje</b>        |   |      |         |                    |                         |                              |
|                           | Leveren bosplantmateriaal (driehoeksverband, plantafstand 1x1 m)      | 100  | m2      | € 1,50             |                         | € 150                        |
|                           | Aanbrengen bosplantmateriaal exclusief grondverbetering               | 100  | m2      | € 6,50             | € 650                   |                              |
| <b>B. Solitaire bomen</b> |   |      |         |                    |                         |                              |
|                           | Leveren solitaire bomen. Maat 14-16                                   | 3    | stuks   | € 50,00            |                         | € 150                        |
|                           | Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 0,5m diep    | 3    | stuks   | € 60,00            | € 180                   |                              |
| <b>D. Gazon</b>           |   |      |         |                    |                         |                              |
|                           | Grond frezen  | 40   | are     | € 7,05             |                         | € 282                        |
|                           | Zaden mengsels (prijs per are, exclusief zaaien)                      | 40   | are     | € 1,73             |                         | € 69                         |
|                           | Zaaien (horizontaal zaaien, exclusief leveren zaden)                  | 40   | are     | € 7,55             |                         | € 302                        |
| <b>E. Raster</b>          |   |      |         |                    |                         |                              |
|                           | Leveren en aanbrengen veekering raster 2draden (gladde- of puntdraad) | 300  | m1      | € 5,50             | € 1.650                 |                              |
|                           | Leveren en aanbr. luxe eiken landhek (1 deilig)                       | 1    | st      | € 900,00           | € 900                   |                              |
|                           |   |      |         | Subtotaal          | € 2.730                 | € 953                        |

|                            |   |          |            |          |            |
|----------------------------|---|----------|------------|----------|------------|
| Onvolledigheidstoelag      | 5 | €        | 140        | €        | 50         |
| Uitvoeringskosten          | 4 | €        | 110        | €        | 40         |
| Algemene kosten            | 4 | €        | 110        | €        | 40         |
| Winst & risico             | 5 | €        | 140        | €        | 50         |
| <b>Subtotaal toeslagen</b> |   | <b>€</b> | <b>500</b> | <b>€</b> | <b>180</b> |

|                     |   |       |   |       |
|---------------------|---|-------|---|-------|
| subtotaal ex btw    | € | 3.230 | € | 1.133 |
| subtotaal incl btw  | € | 3.910 | € | 1.200 |
| Eindtotaal incl btw | € |       | € | 5.110 |

Afbeelding 17. Kostenberekening beplanting



# 5

## FINANCIËLE ONDERBOUWING

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

### 5.1 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwkevel. Voor het bepalen van de waarde van de woningbouwkevel heeft de gemeente Deventer een taxatie laten uitvoeren. De waarde van een woningbouwkevel van 1.000 m<sup>2</sup> op de locatie nabij de Butersdijk 21 is getaxeerd op € 200.000,-. De waarde van de ondergrond van de kevel bedraagt € 4.000,- en de kosten voor het bouwrijp maken bedragen € 10.000,-.

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Getaxeerde waarde bouwkevel: | € 200.000,- |
| Waarde ondergrond bouwkevel: | € 4.000,-   |
| Bouwrijpmaak kosten:         | € 10.000,-  |
| Waarde bouwbest. Bouwkevel:  | € 186.000,- |

De waardestijging bedraagt daarmee € 186.000,-. Dit bedrag moet, na aftrek van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde, geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit.

### 5.2 Sloopkosten en 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

Sloopkosten: in de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling wordt een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mag de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten te dekken en alle verhardingen te verwijderen. Gerekend met deze standaardwaarde bedragen de sloopkosten aan de Butersdijk € 59.825,-.

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

In bijlage 1 is de taxatie toegevoegd van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen op de projectlocatie. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing bedraagt € 417.000 . Dertig procent van dit bedrag, € 125.100,-, hoeft niet geïnvesteerd te worden.

### **5.3 Investering in ruimtelijke kwaliteit**

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

|   |                      |
|---|----------------------|
| Waarde bouwbestemming bouwkavel:                    | € 186.000,-          |
| Standaard sloopkosten:                              | € 59.825,-           |
| 30% gecorrigeerde vervangingswaarde:                | <u>€ 125.100,-</u> - |
| Noodzakelijke investering in ruimtelijke kwaliteit: | € 1.075,-            |

Het bedrag voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Allereerst aan de inrichting van het vernieuwde erf. Deze kosten voor de landschappelijke inrichting bedragen € 5.110,-.

Daarnaast moet er asbest gesaneerd worden. De totale kosten voor de asbestsanering (reeds uitgevoerd n.a.v. de brand) bedragen € 26.054,- (incl. BTW).

Ten slotte zijn er kosten gemaakt ten behoeve van advies door o.a. Eelerwoude, het opstellen van taxatierapporten en het asbestinventarisatierapport voor een totaal bedrag van € 8.191,-. Deze kosten kunnen worden meegenomen als investering in de ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt ook voor de leges van de gemeente € 18.588,- (inclusief opstellen bestemmingsplan), de kosten van de sloopvergunning € 426,- evenals de kosten voor de technische onderzoeken € 2.590,-.

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

|  |                   |
|--|-------------------|
| Inrichtingskosten:                                 | € 5.110,-         |
| Asbestsaneringskosten:                             | € 26.054,-        |
| Advieskosten:                                      | € 8.191,-         |
| Onderzoeken:                                       | € 2.590,-         |
| Leges bestemmingsplan en sloopvergunning:          | € 19.014,- +      |
| <b>Totale investering in ruimtelijke kwaliteit</b> | <b>€ 60.959,-</b> |

## 5.4 Conclusie

Vanuit de regeling Rood voor Rood is een investering van € 1.075,- in ruimtelijke kwaliteit verplicht. In dit geval wordt € 60.959,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarden vanuit de regeling.





## BIJLAGE

**Bijlage 1 Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde**

**Bijlage 2 Ruimtelijk kader gemeente Deventer**







BIJLAGE 1  
TAXATIE GECORRIGEERDE  
VERVANGINGSWAARDE



# AGRITEAM

MAKELAARS



AgriTeam Olst-Wijhe BV

Boxbergerweg 16A, 8121 PT Olst • Telefoon 0570-590900 • Fax 0570-593312 • E-mail [olst-wijhe@agriteam.nl](mailto:olst-wijhe@agriteam.nl)  
KvK 08081360 • Rabobank 14.62.24.272 • BTW NL1368.97.952.B.01

Mts. A. Kloosterboer en H. Kloosterboer-Vos  
T.a.v. de heer A. Kloosterboer  
Borgelinksweg 1  
7434 RH LETTELE

Olst, 31 januari 2013

Kenmerk : 13/gk/ol  
Betreft : aanvulling taxatie

Geachte heer Kloosterboer,

Naar aanleiding van ons telefonisch gesprek d.d. 18 januari 2013 inzake uw bedrijfslocatie plaatselijk bekend Butersdijk 7 te (7434 RG) Lettele bevestig ik u hierbij voor de goede orde het volgende:

Ondergetekende heeft op 19 juni 2008 in verband met een voorgenomen deelname aan de Rood voor rood-regeling de gecorrigeerde vervangingswaarde van de betreffende bedrijfsgebouwen getaxeerd.

Ik begreep van u dat de locatie door brand getroffen is en u nu deel gaat nemen aan de Rood voor rood-regeling. Gevraagd wordt het taxatierapport d.d. 19 juni 2008 te actualiseren naar de toestand per heden. Omdat vanwege asbest het terrein niet te betreden is, heeft er geen opname plaats kunnen vinden. De omschrijving en de uitgangspunten van het uitgebrachte taxatierapport is het uitgangspunt van de actualisatie.

Rekening houdende met de omschrijving en uitgangspunten van het vooromschreven taxatierapport en de afschrijving heeft ondergetekende de **gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW)**, zoals in de opdracht beschreven per heden getaxeerd op:

#### Bedrijfsgebouwen

- gecor. vervangingswaarde bedrijfsgebouwen, afgerond

€ 417.000,--

#### Totaal

Totale waarde:

€ 417.000,--

Zegge: vierhonderd zeventien duizend euro

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap opgemaakt te Olst d.d. 25 januari 2013

Deze brief kunt als aanvulling op de taxatie beschouwen.

Ik vertrouw erop u hiermede naar behoren van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,  
AGRITEAM Olst-Wijhe BV

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

AgriTeam Makelaars is een landelijk samenwerkingsverband van makelaars en rentmeesters gespecialiseerd in agrarisch en landelijk o.g. en quota. De werkzaamheden bestaan uit bemiddeling bij verkoop/aankoop, onteigeningsbegeleiding, het uitvoeren van taxaties en emigratiebegeleiding naar diverse landen. Elke AgriTeam vestiging opereert zelfstandig onder franchiseverband en is onafhankelijk. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt betaald.

# Taxatierapport

Mts. A. Kloosterboer en  
H. Kloosterboer-Vos  
Borgelinksweg 1  
7434 RH Lettele



**Opdrachtgever**

Mts. A. Kloosterboer en H. Kloosterboer-Vos  
Borgelinksweg 1  
7434 RH Lettele

**Makelaar – taxateur o.g.**

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

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

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

Kamer  
Certificaatnummer  
Kamer  
Certificaatnummer

Landelijk Vastgoed  
LV01.20.501.5.0146  
Wonen/MKB  
RMT06.609.2089



**ALGEMEEN**

|  |   |
|--|---|
| <b>Object</b>                                    | Plaatselijk bekend:<br>Butersdijk 7<br>7434 RG Lettele  |
| <b>Doel van de taxatie</b>                       | Taxatie in verband met eventuele deelname aan de Rood voor Rood-regeling, naar de toestand per heden.   |
| <b>Waarderingsgrondslag</b>                      | Gecorrigeerde Vervangingswaarde (uitgangspunt: 'Informatie Gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood-regeling provincie Overijssel (Dienst Landelijk Gebied versie d.d. 27 juni 2005)')  |
| <b>Peildatum</b>                                 | 19 juni 2008  |
| <b>Opnamedatum</b>                               | 19 juni 2008  |
| <b>Eigenaar</b>                                  | A. Kloosterboer en H. Kloosterboer-Vos  |
| <b>Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid</b> | Voorzover niet anders vermeld in dit taxatierapport en bijgevoegde bijlagen is de informatie in dit taxatierapport verkregen van opdrachtgever. De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik. Tenzij anders vermeld zijn de voorwaarden van de AgriTeam Makelaars van toepassing. |



**Kadastrale aanduiding**

| Gemeente   | Sectie | Nummer   | Grootte  |     |     | Omschrijving                | VE/Erfpacht |
|------------|--------|----------|----------|-----|-----|-----------------------------|-------------|
|            |        |          | Ha.      | Are | Ca. |                             |             |
| Diepenveen | K      | 775 ged. |          |     |     | grootte niet van toepassing | VE          |
| Totaal     |        |          | 00.00.00 |     |     |                             |             |

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

**Bestemming**

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 23 juni 1994 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Diepenveen, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 februari 1995 en onherroepelijk geworden bij de Kroon op 17 juni 1997 is de bestemming thans agrarisch gebied met landschappelijke met bouwperceel.

**Milieuvergunning**

Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning Wet Milieubeheer, afgegeven door de gemeente op 13 juni 2005 voor het houden van 36.500 legkippen (stalsysteem E 2.11.1).

**Object**

De bedrijfsgebouwen, staande en gelegen aan en nabij de Butersdijk 7 te (7434 RG) Lettele.



**BEDRIJFSGEBOUWEN****PLUIMVEESTAL I**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Bouwjaar</b>           | 1972 en intern verbouwd in 2003 en in 2004/2005 voorzien van een Wintergarten   |
| <b>Type stal</b>          | volièrestal   |
| <b>Afmeting</b>           | stal: 12,5 m x 87 m = 1.087,5 m <sup>2</sup><br>Wintergarten: 4 x 87 = 348 m <sup>2</sup>   |
| <b>Fundering</b>          | strokenfundering  |
| <b>Gevels</b>             | spouwmetselwerk   |
| <b>Spantconstructie</b>   | houten spanten  |
| <b>Dakbedekking</b>       | asbest-golfplaten   |
| <b>Isolatie</b>           | isolatieplaten  |
| <b>Ventilatie</b>         | twaalf ventilatoren in het midden in de nok en in de achtergevel (twee stuks) en inlaatkleppen in de zijgevels (volautomatisch via een Hotraco-regelkast).  |
| <b>Vloer</b>              | beton   |
| <b>Inrichting</b>         | drie afdelingen met een capaciteit van 17.750 kippen, voorzien van een drie etage volièresysteem van Farmer, met twee rijen automatische legnesten (Van Gent), zeven sleepketting voerlijnen (Farmer Automatic), vijf waterlijnen met drinknippels en zeven mestbanden. De inrichting is van 2003.  |
| <b>Inpandig</b>           | voorraimte met kantoor, toilet, hygiënesluis, eieropslagruimte voor ca. 30 containers (ca. 3,5 m x 8 m) en een eiersorteer- en inpakruimte, voorzien van een MOBA MOPACK 70 automatische eiersorteer- en inpakmachine met ontstapelaar (2003, capaciteit ca. 25.000 eieren per uur) en laser eierprintmachine (2006/2007) en een ondergrondse transportband naar pluimveestal II. De vooromschreven voorruimte is in 2003 verbouwd. |
| <b>Verwarming</b>         | gaskachels  |
| <b>Wintergarten</b>       | dit is een houten kapconstructie met golfplaten, betonnen vloer en gasafscheiding. Drinkwatertorens zijn aanwezig.  |
| <b>Onderhoudstoestand</b> | redelijk/goed   |
| <b>Kwaliteit</b>          | redelijk/goed   |
| <b>Bijzonderheden</b>     | de stal is in 2003 geheel gerenoveerd en voorzien van een geheel nieuwe inrichting.   |

**PLUIMVEESTAL II**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Bouwjaar</b>           | 1963 en verbouwd in 2003 (o.a. nieuwe spanten)  |
| <b>Type stal</b>          | volièrestal   |
| <b>Afmeting</b>           | 12,5 m x 50 m = 625 m <sup>2</sup>  |
| <b>Fundering</b>          | strokenfundering  |
| <b>Gevels</b>             | spouwmetselwerk   |
| <b>Spantconstructie</b>   | stalen spanten (2003)   |
| <b>Dakbedekking</b>       | asbest-golfplaten   |
| <b>Isolatie</b>           | isolatieplaten  |
| <b>Ventilatie</b>         | tien ventilatoren in de zijgevel en inlaatkleppen in de zijgevels (volautomatisch via een Hotraco-regelkast).   |
| <b>Vloer</b>              | beton (1995)  |
| <b>Inrichting</b>         | een voorportaal en twee afdelingen met een capaciteit van 9.700 kippen, voorzien van een drie etage volièresysteem van Farmer, met twee rijen automatische legnesten (Van Gent), zes sleepketting voerlijnen (Farmer Automatic), vijf waterlijnen met drinkknippels en zeven mestbanden. De inrichting is van 2003. |
| <b>Verwarming</b>         | gaskachels  |
| <b>Onderhoudstoestand</b> | redelijk (inrichting goed)  |
| <b>Kwaliteit</b>          | redelijk (inrichting goed)  |
| <b>Bijzonderheden</b>     | de stal is in 2003 geheel gerenoveerd en voorzien van een geheel nieuwe inrichting. Voorts is er een noodstroom-aggregaat aanwezig.   |

**LIGBOXENSTAL**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Bouwjaar</b>           | 1988  |
| <b>Type</b>               | 1+1 rijige ligboxenstal (U-vorm)  |
| <b>Afmeting</b>           | 16,34 m x 20,34 m = 332,36 m <sup>2</sup>   |
| <b>Fundering</b>          | strokenfundering/kelders  |
| <b>Gevels</b>             | spouwmetselwerk   |
| <b>Spantconstructie</b>   | stalen spanten  |
| <b>Dakbedekking</b>       | asbest-golfplaten   |
| <b>Mestopslag</b>         | ca. 500 m <sup>3</sup>  |
| <b>Inrichting</b>         | is eruit gehaald. Voorheen ingericht voor de huisvesting van 22 melkkoeien, 9 stuks jongvee en 8 kalveren |
| <b>Onderhoudstoestand</b> | redelijk  |
| <b>Kwaliteit</b>          | redelijk  |
| <b>Bijzonderheden</b>     | thans buiten gebruik  |

**VASTE MESTOPSLAG**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Bouwjaar</b>           | 1990  |
| <b>Afmeting</b>           | 7,0 m x 9,0 m = 63 m <sup>2</sup>                               |
| <b>Gevels</b>             | stenen zijwanden  |
| <b>Vloer</b>              | beton   |
| <b>Onderhoudstoestand</b> | redelijk  |
| <b>Kwaliteit</b>          | redelijk  |
| <b>Bijzonderheden</b>     | onderkelderd met een opslagcapaciteit van ca. 15 m <sup>3</sup> |

**MESTKELDER**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Bouwjaar</b>           | onbekend   |
| <b>Omschrijving</b>       | betonnen kelder met een opslagcapaciteit van ca. 10 m <sup>3</sup> , voorzien van een betonnen dek, voorheen voor de opvang van spoelwater |
| <b>Onderhoudstoestand</b> | matig  |
| <b>Kwaliteit</b>          | matig  |
| <b>Bijzonderheden</b>     | uitgangspunt taxatie: restwaarde   |



### UITGANGSPUNTEN GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE

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

Ondergetekende heeft de afmetingen van de stallen van de tekening van de milieuvergunning gehaald. Ondergetekende heeft diverse afmetingen steekproefsgewijs gecontroleerd: deze bleken juist en in overeenstemming met de tekening.



**WAARDERING**

**Waardering**

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

**Gecorrigeerde Vervangingswaarde (GVW).**

**Bedrijfsgebouwen**

- gecor. vervangingswaarde vooromschreven bedrijfsgebouwen, afgerond

€ 525.000,--

**Totaal**

Totale waarde:

€ **525.000,--**

Zegge: vijfhonderd vijftwintigduizend euro

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap opgemaakt te Olst d.d. 19 juni 2008

**AgriTeam** Olst-Wijhe BV

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

**Bijlagen:**

- I Waarderingsgrondslagen
- II Diverse foto's
- III Plattegrond



## WAARDERINGSGRONDSLAGEN

### **De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik**

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

### **De waarde in het economisch verkeer bij voortgezette agrarische bestemming**

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

### **De executie bij eigen gebruik**

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

### **De onderhandse verkoopwaarde in verpachte staat.**

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

### **Executiewaarde vrij van huur en gebruik.**

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

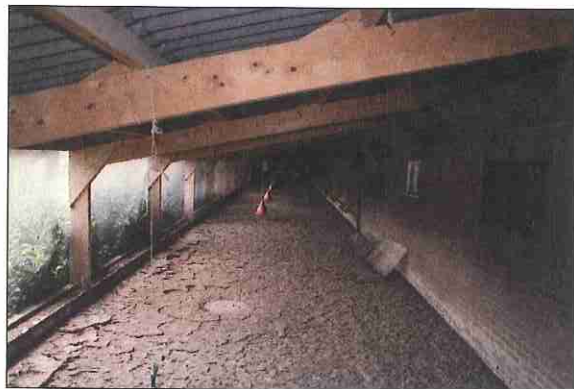
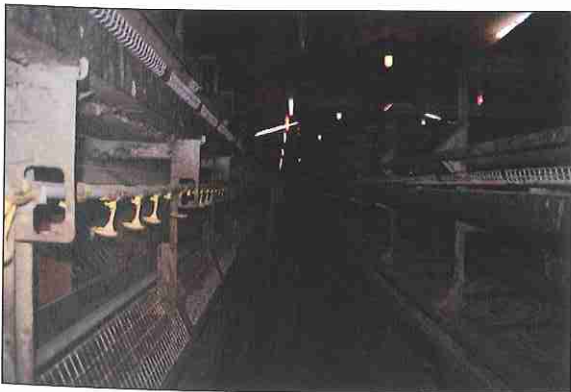
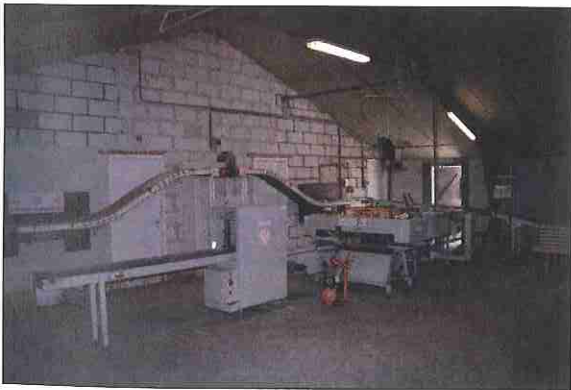
### **Gedwongen onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik.**

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

### **De onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.**

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



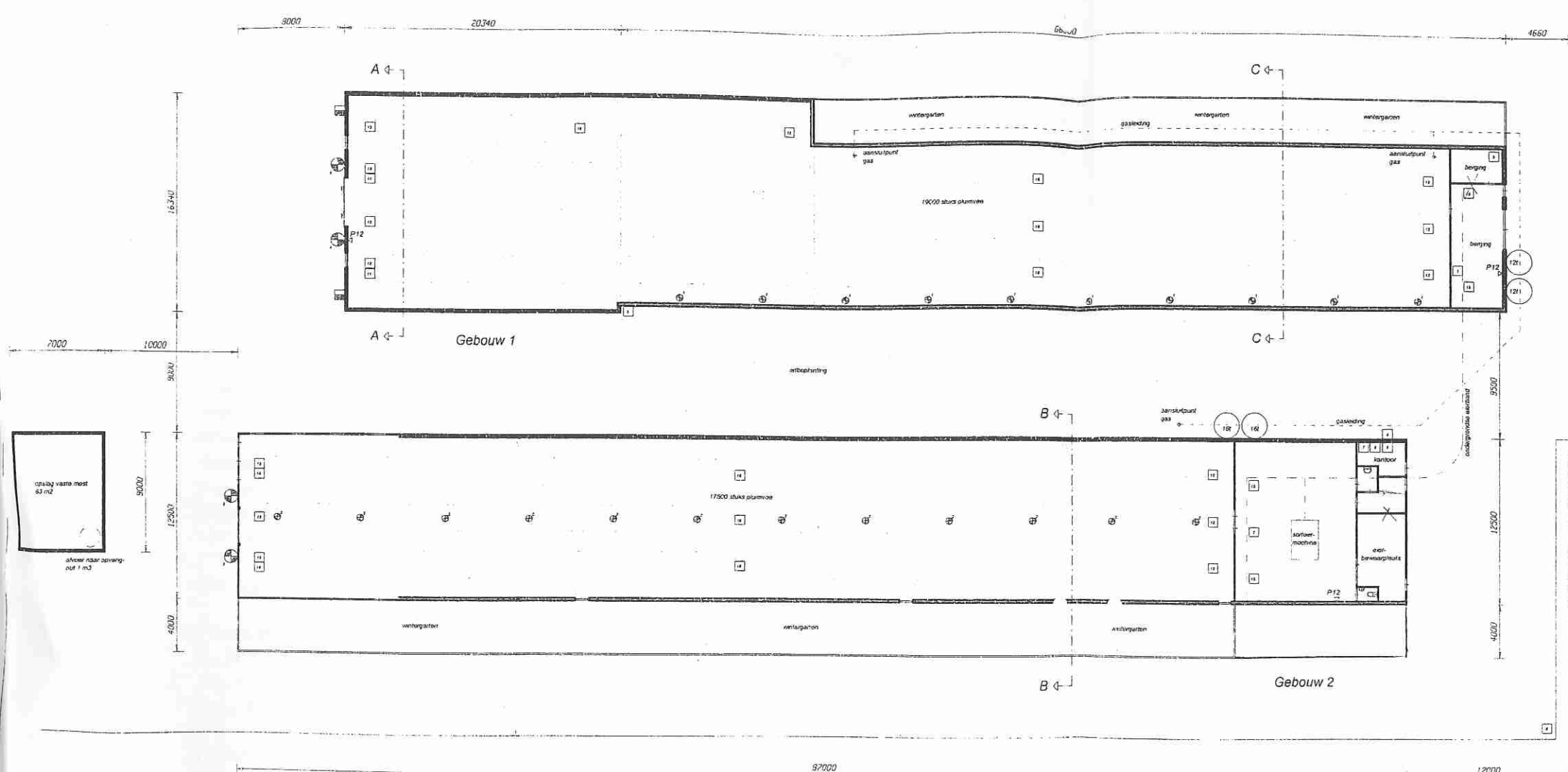




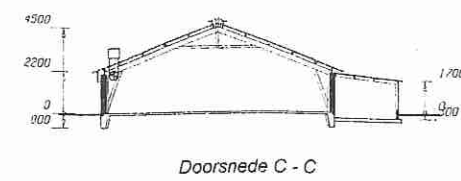
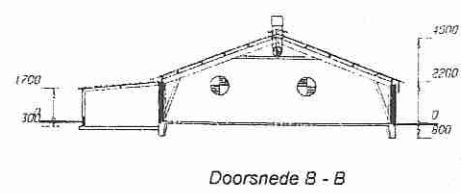
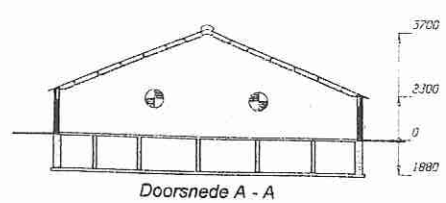


| Gebouw 1 Legpluimveestal |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Dak                      | verbeterelement golfplaten |
| Wanden                   | steen                      |
| Vloeren                  | beton                      |
| Mestafvaldeelhout        | 420 m <sup>3</sup>         |
| Aantal dieren            | 19000 stuks pluimvee       |
| Groen label nr.          | nr                         |
| Ventilatie               | omv. ventilatoren          |

| Gebouw 2 Legpluimveestal |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Dak                      | verbeterelement golfplaten |
| Wanden                   | steen                      |
| Vloeren                  | beton                      |
| Aantal dieren            | 17500 stuks pluimvee       |
| Groen label nr.          | nr                         |
| Ventilatie               | omv. ventilatoren          |



| TOTAAL BEDRIJF           |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Totaal mestafvaldeelhout | 420 m <sup>3</sup>   |
| Vaste mest               | 63 m <sup>3</sup>    |
| Aantal dieren            | 36500 stuks pluimvee |



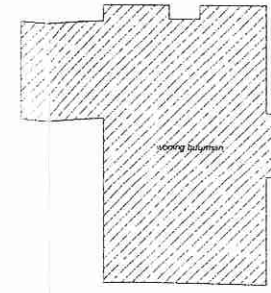
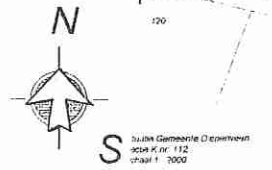
### RENVOOI

|                 |  |          |         |
|-----------------|--|----------|---------|
|                 | Ventilator 10 stuks                        | a 0,3 Kw | 3,0 kW  |
|                 | Ventilator 12 stuks                        | a 0,4 Kw | 4,8 kW  |
|                 | Ventilator 2 stuks                         | a 0,8 Kw | 1,6 kW  |
|                 | Ventilator 2 stuks                         | a 1,5 Kw | 3,0 kW  |
|                 | Mastpompout                                |          |         |
|                 | Krachtoversneling totaal 56 ton            |          |         |
|                 | Bronbluesapparaat 3 stuks                  |          |         |
|                 | Voermachine                                |          | 1,1 kW  |
|                 | Voermachine                                |          | 1,1 kW  |
|                 | Noodaggregaat                              |          |         |
|                 | Koudverkoeling                             |          | 0,4 kW  |
|                 | Waterpompelektro                           |          | 0,75 kW |
|                 | Opslag oud rizer                           |          |         |
|                 | Bestrijdingsmiddelen                       |          |         |
|                 | Chemicalien / ontzettingsmiddelen max 25kg |          |         |
|                 | Diergenesmiddelen                          |          |         |
|                 | Kadaverafhaalplaats                        |          |         |
|                 | Motor dwarsomstelling 2 stuks a 2,2 kW     |          | 4,4 kW  |
|                 | Motor voederkeuring 7 stuks a 0,75 kW      |          | 5,25 kW |
|                 | Motor maai/overbanden 7 stuks a 0,75 kW    |          | 5,25 kW |
|                 | Motor ontmesting 2 stuks a 2,2 kW          |          | 4,4 kW  |
|                 | Motor oerband 4 stuks a 0,55 kW            |          | 2,2 kW  |
|                 | Motor lufafstoten 7 stuks a 0,75 kW        |          | 5,25 kW |
| TOTAAL VERMOGEN |  |          | 42,5 kW |

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Uitgegeven door | Port  |
| Uitgegeven door | Secr  |
| Uitgegeven door | Dap   |
| Uitgegeven door | J   1 |

Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders van  
Davenport d.d. 13 JUNI 2005  
R.M.W. nr. 04.12009

De secretaris,  
*Bathman*



Afd. BOMAP  
Postbus 31  
7240 AB Lochem  
tel 0573 - 28 88 00

Contactpersoon  
H. Noppers

Handtekening Opdrachtgever:

**Bouw Bureau Jansman**  
Ontwerp-, teken-, en adviesbureau

|               |  |    |         |    |            |
|---------------|--|----|---------|----|------------|
| opdrachtgever | Mrs. Kloosterboer - Vos<br>Borgelinksweg 1<br>7434 RH Letfelle<br>Tel 0576 - 56 16 29 / 06 20 30 68 39 | af | Jahnnij | dd | 05.02.2005 |
| bestel        | Aanvraag wett. Milieubeheer<br>voor het perceel a.d. Biterdijk 1                                       | af | Jahnnij | dd | 14.05.2004 |
|               |  | af | Jahnnij | dd | 1.200      |
|               |  | af | Jahnnij | dd | 04-211     |
|               |  | af | Jahnnij | dd | 14         |

Ammerlaanweg 8  
7733 KN  
Arnhem (Ommen)  
tel 0529-45 73 71  
fax 0529-45 70 16

Prinsensgracht 14  
7721 AJ  
Dielmen  
tel 0529-43 44 3  
fax 0529-43 56 7



**AGRI TEAM**  
MAKELAARS



## **AgriTeam Makelaars: altijd een specialist in de buurt**

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

### **AgriTeam Olst-Wijhe BV**

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

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

Belt u gerust voor een vrijblijvend advies:

### **AgriTeam Olst-Wijhe BV**

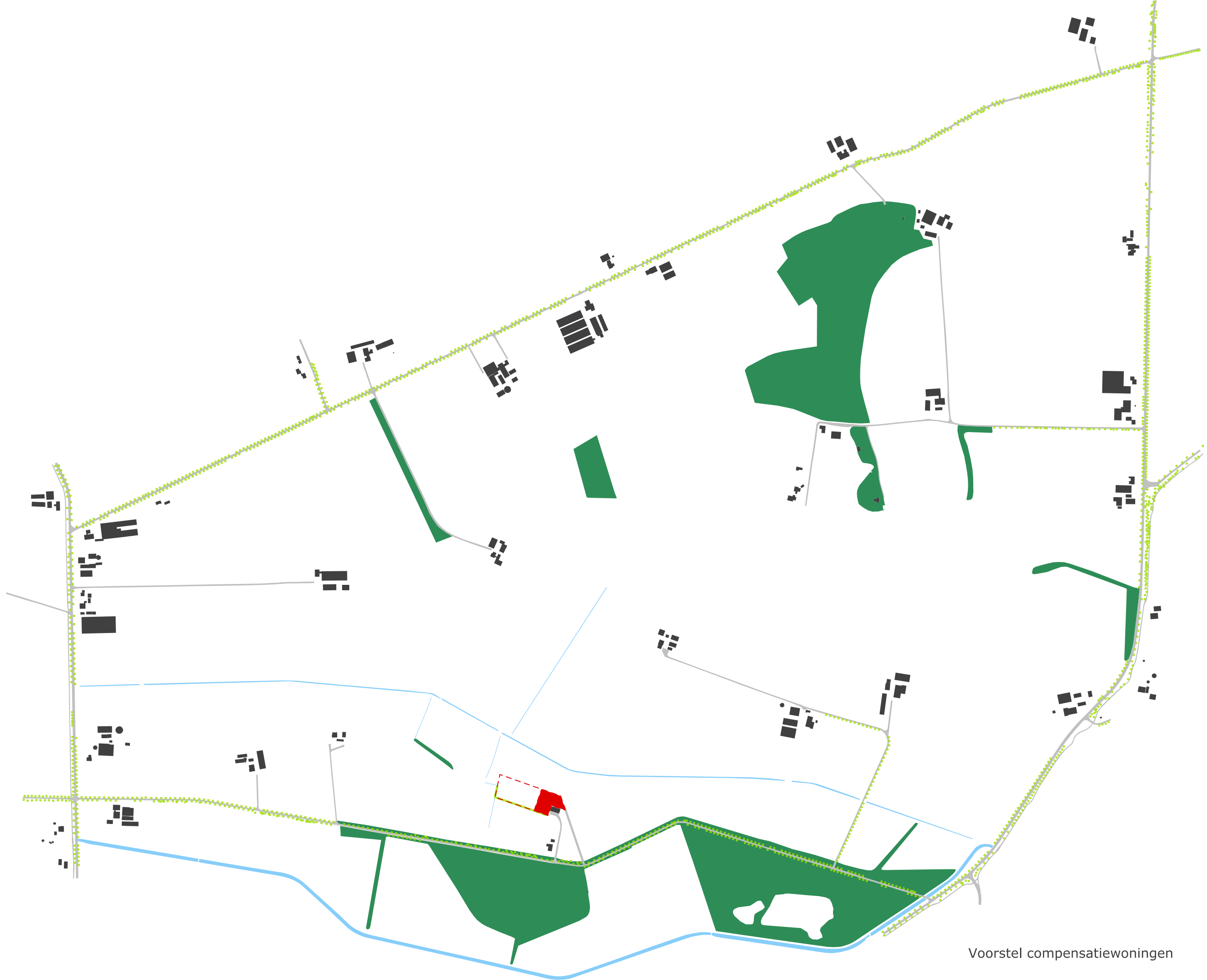
De heer ing. R.J.A. Groot Koerkamp  
Makelaar o.z. / Onteigeningsdeskundige  
Boxbergerweg 16a  
8121 PT Olst  
T. 0570-590900  
F. 0570-593312  
M.06-53455224  
E. [olst-wijhe@agriteam.nl](mailto:olst-wijhe@agriteam.nl)

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in elk geval door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt betaald.

Voor meer informatie kunt u ook onze website raadplegen;  
[www.agriteam.nl](http://www.agriteam.nl)



BIJLAGE 2  
RUIMTELIJK KADER GEMEENTE  
DEVENTER



Voorstel compensatiewoningen

## Ruimtelijk kader - Rood voor Rood

Adres: Butersdijk 7 (perceelnummer 849)  
Aanvrager (eigenaar): Familie Kloosterboer / Eelerwoude  
Contactpersoon: I. Rensink, Eelerwoude

Datum en initialen: 18 februari 2014 JPR

---

### Algemeen

Op het perceel staan 3 schuren. De eigenaar wil de sloop (de schuren zijn afgebrand ten gevolge van blikseminslag), bekostigen middels Rood voor Rood door 1 compensatiekavel op het perceel te realiseren. De agrarische functie van dit perceel komt te vervallen.

### Context (analyse)

#### *Landschap: bodem, geomorfologie en (natuurlijke) beplanting*

Het perceel is gelegen in het landelijk gebied ten noord-oosten van de kern van Lettele. Het landschapstype is een essen-kampenlandschap dat gelegen is op een dekzandrug. De dekzandrug is slechts een smalle strook die ten noorden en ten zuiden begrensd wordt door dekzandvlaktes die het meest beeldbepalend zijn voor het open karakter van het landschap. Kenmerkend zijn de lange zichtlijnen en weidse uitzicht dat sporadisch wordt onderbroken door houtwallen, bossages en bomenrijen. De bebouwing aan de Butersdijk zijn geclusterd op erven. De erven liggen als eilanden in het open landschap.

Het perceel wordt aan de westzijde begrensd door een rij met eikenbomen en ten zuiden begrensd door een rij met diverse bomen. De huidige schuren worden hierdoor uit het zicht vanaf de Butersdijk onttrokken. Ten zuiden van het perceel ligt de Butersdijk (een rechte zandweg met bomen aan weerszijden van de weg) die de overgang vormt naar de EHS met een gesloten karakter.

#### *Cultuurhistorie: typologie bebouwing en grondgebruik in de omgeving*

De schuren zijn gebouwd in het tijdsbestek van 1953 - 1978 en bestaan uit 1 laag met kap. De schuren hebben geen cultuurhistorische waarde.

#### *Stedebouwkundige karakteristieken van de rood voor rood locatie: bebouwing en buitenruimte*

Op het perceel staan drie schuren, maar visueel maakt de schuur die bij de bedrijfswoning hoort ook ruimtelijk en visueel onderdeel uit van het perceel. Deze schuur blijft staan, hij maakt geen onderdeel uit van de rood voor rood aanvraag.

### Advies

#### *Situering bebouwing*

Door de sloop van de 3 schuren zal de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeteren. Vanuit dit oogpunt is het dan ook mogelijk hiervoor de Rood voor Rood regeling toe te passen. Uitgangspunt voor de compensatiekavel is dat deze geclusterd wordt bij de te behouden schuur behorende bij Butersdijk 7 en rondom een centrale erfruimte, die tevens een functie heeft als ontsluiting van de woning.

In de bijgevoegde tekening "voorstel compensatiewoning" is het vlak aangegeven waarin de compensatiewoning gesitueerd moet worden. Bijgebouwen moeten sterk ondergeschikt blijven in het beeld vanaf de Butersdijk. Uitgangspunt is dat de woning gericht moeten worden op de Butersdijk en wordt ontsloten door de huidige ontsluitingsweg.

#### *Erf*

Voor de erfinrichting moet een erfinrichtingsplan worden opgesteld (zie checklist bouw- en inrichtingsplan Rood voor Rood). Uitgangspunt is dat het erf vloeiend overgaat in het landschap. De erfafscheiding moet dan ook minimaal en terughoudend worden toegepast wat aansluit bij het open karakter van het landschap. De huidige rij eikenbomen moet behouden blijve. De rij met diverse bomen (parallel aan de Butersdijk) heeft minder kwaliteit voor het landschap en zal dan ook moeten worden uitgedund. Het voormalige erf dat onbebouwd blijft, moet een open en groen karakter krijgen.