Malbergerweg 2-2a

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 13

2.1 Huidige situatie 13
2.2 Nieuwe situatie 14

Hoofdstuk 3 Beleidskader 19

3.1 Inleiding 19
3.2 Europees- en Rijksbeleid 19
3.3 Provinciaal beleid 20
3.4 Gemeentelijk beleid 30

Hoofdstuk 4 Waardentoets 35

4.1 Inleiding 35
4.2 Natuurwaarden 35
4.3 Archeologische waarden 39
4.4 Cultuurhistorische waarden 40
4.5 Water 40
4.6 Conclusie 44

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten 45

5.1 Inleiding 45
5.2 Bodem 45
5.3 Geluid 46
5.4 Luchtkwaliteit 47
5.5 Externe veiligheid 48
5.6 Wet geurhinder een veehouderij 49
5.7 Bedrijven en milieuzonering 50
5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 50
5.9 Duurzaamheid 51
5.10 Verkeer en parkeren 52
5.11 Conclusie 52

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording 53

6.1 Inleiding 53
6.2 Opzet van de regels 53
6.3 Verantwoording van de regels 53

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid 57
7.1 Inleiding 57
7.2 Ruimtelijke uitvoerbaarheid 57
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 57
7.4 Economische uitvoerbaarheid 58

Bijlagen bij toelichting 59

Bijlage 1 Quickscan flora en fauna 61

Bijlage 2 Onderzoek huismussen 85

Bijlage 3 Onderzoek vleermuizen 89

Bijlage 4 Faunavoorzieningen 93

Bijlage 5 Historisch bodemonderzoek 97

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek bij dieseltank 123

Regels 159

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 161
Artikel 1 Begrippen 161
Artikel 2 Wijze van meten 171

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 173
Artikel 3 Agrarisch met waarden - landschapswaarden 173
Artikel 4 Wonen 176
Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2 181

Hoofdstuk 3 Algemene regels 185
Artikel 6 Antidubbeltelregel 185
Artikel 7 Algemene bouwregels 186
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 188
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 190
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 191
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 193
Artikel 12 Overige regels 194

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 195
Artikel 13 Overgangsrecht 195
Artikel 14 Slotregel 196

Bijlagen bij regels 197

Bijlage 1 Ontwikkelingsplan 197

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten 235

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

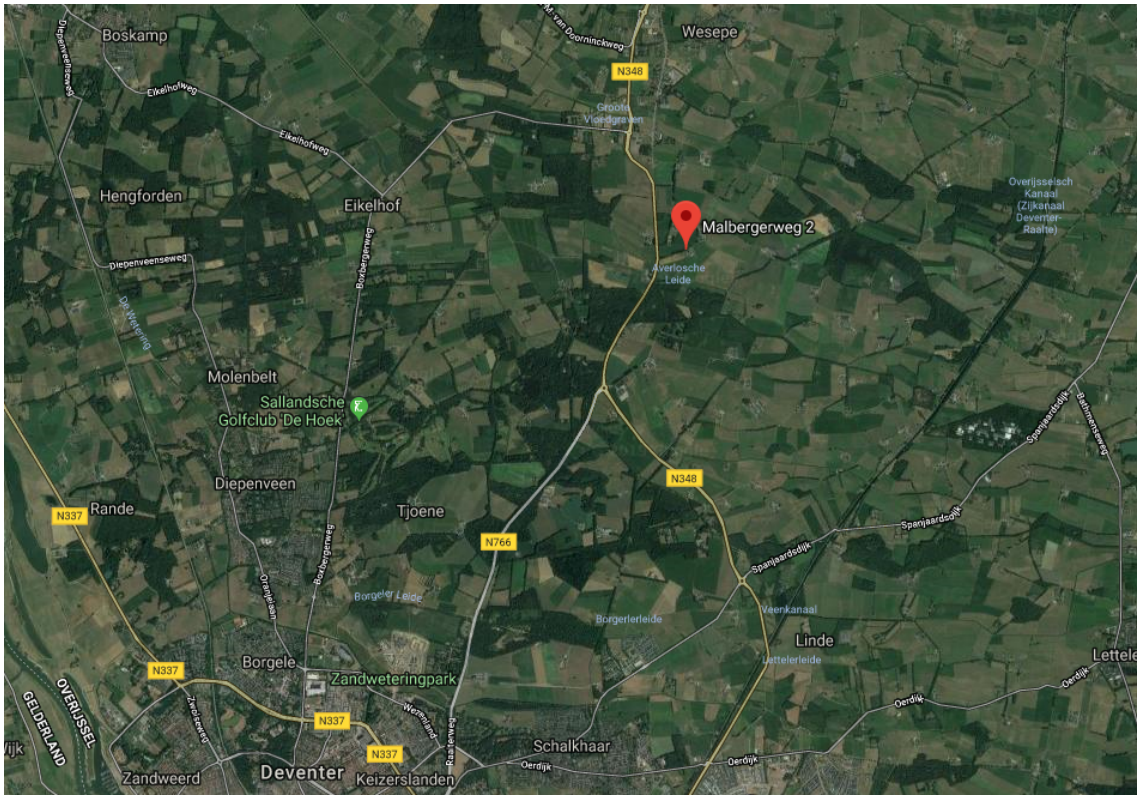
De eigenaren van het erf aan de Malbergerweg 2-2a te Schalkhaar zijn voornemens de agrarische activiteiten te beëindigen. De agrarische schuren, met een oppervlakte van circa 2.222 m^2, worden gesloopt en het asbest wordt gesaneerd. Daarnaast wordt o.a. de erfverharding rond deze schuren verwijderd. Ter compensatie worden twee nieuwe woningbouwkavels gerealiseerd. Ook wordt de historische schuur (de voormalige woonboerderij) gerestaureerd/herbouwd en wordt hier de functie woning en berging aangegeven. De twee bestaande woningen (aaneengebouwd) en de kapschuur op het erf blijven behouden. Het gehele erf wordt landschappelijk ingericht.

Ten behoeve van het voorliggende plan aan de Malbergerweg 2-2a is een ontwikkelingsplan opgesteld. Die is opgenomen in Bijlage 1 van de regels van dit bestemmingsplan. De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

Het erf aan de Malbergerweg 2-2a is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer, ten oosten van de N348, tussen Raalte en Schalkhaar. In figuur 1 is de ligging weergegeven.



Figuur 1: Ligging erf Malbergerweg 2-2a, bron: Google maps.

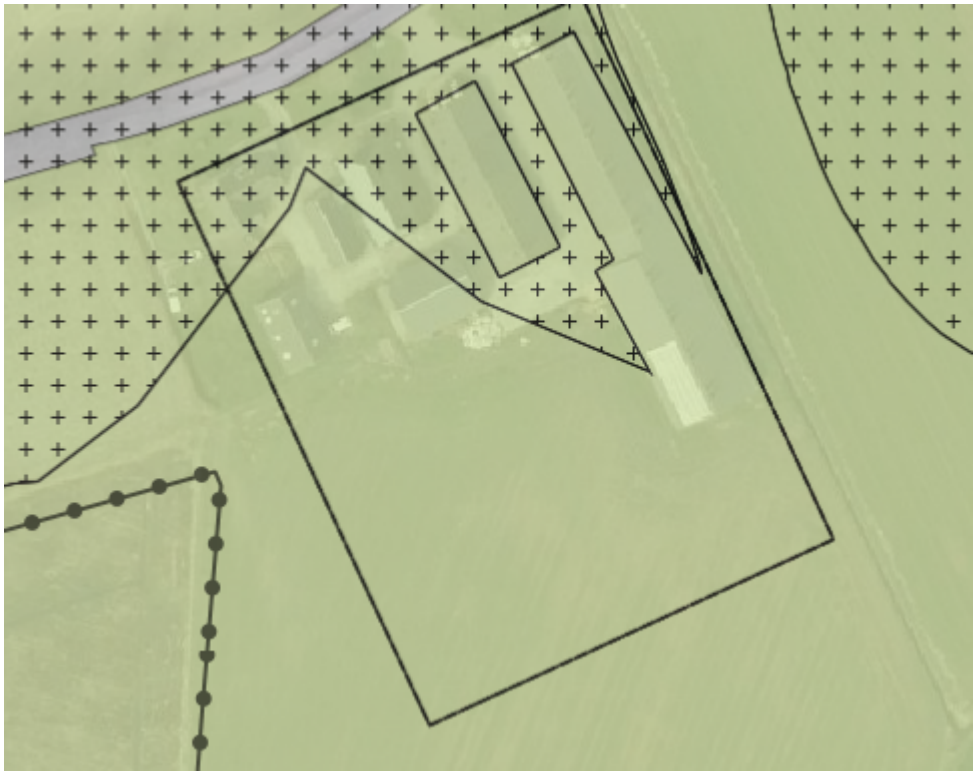
1.2.2 Begrenzing

Het plangebied betreft het huidige erf Malbergerweg 2-2a, met een deel van de omliggende gronden. In figuur 2 is de begrenzing weergegeven, rekening houdend met het ontwikkelingsplan (zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels) en rekening houdend met het agrarische bouwvlak (zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' (zie paragraaf 1.3)).

Figuur 2: Begrenzing plangebied, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl. De exacte begrenzing van het plangebied is weergegeven op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening', welke is vastgesteld op 1 maart 2017 en op 27 juli 2017 onherroepelijk is geworden. Het plangebied heeft de enkelbestemmming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', de aanduiding 'bouwvlak', de aanduiding 'intensieve veehouderij' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'. In het plangebied geldt ook de gebiedsaanduiding 'reconstuctiewetzone – verwevingsgebied'. In een klein deel van het plangebied (noordzijde) geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. In figuur 3 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening', plangebied Malbergerweg 2-2a, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Het plan is om het erf nu definitief in gebruik te nemen voor woondoeleinden. Tevens worden er nieuwe woningen gerealiseerd. 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 Malbergerweg 2-2a juridisch-planologisch mogelijk te maken, waarbij maximaal vijf wooneenheden gerealiseerd mogen worden (inclusief de bestaande wooneenheden).

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Malbergerweg 2-2a' bestaat uit de volgende stukken:

a. verbeelding;
b. regels met bijlagen.

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 Malbergerweg 2-2a is begin vorige eeuw gebouwd aan de rand van de es in een kleinschalig landschap van bospercelen, bomenrijen en golvende perceelsgrenzen. Het landschap ten noorden van de Malbergerweg wordt beleidsmatig aangemerkt als oud hoevenlandschap en het landschap ten zuiden van de weg als maten- en flierenlandschap. De samenhang tussen de twee types is groot. Erven lagen op de flanken van de es, naar de natte laagtes. Dit is terug te zien aan de Malbergerweg. De erven liggen als een krans om de es en de infrastructuur ligt als een spinragstructuur naar de omliggende gronden. Van oudsher is op de erven een indeling in 'voor' en 'achter' erf te herkennen. Dit is een functionele scheiding die in de tijd is ontstaan tussen de voorkant van het erf en de achterkant. Op het voorerf (en zijerf) speelde 'wonen' de hoofdrol. Hier is vaak nog steeds de siertuin, de moestuin en de boomgaard terug te vinden. 'Werken' speelde aan de achterkant een belangrijke rol. Hier vind je vaak de schuren, kapschuur en/of silo.

Het erf aan de Malbergerweg 2-2a bestaat uit een verzameling van gebouwen, erfbeplanting en veel bestrating. Het betreft twee woningen (aan de weg) in één volume, een kapschuur, een karakteristieke schuur (de voormalige woonboerderij) en enkele agrarische gebouwen.

Figuur 4: Weergave huidige situatie plangebied en direct omliggende gronden

Figuur 5: Foto vooraanzicht karakteristieke schuur

Figuur 6: Foto's van de varkensschuren en de verharding op het erf

2.2 Nieuwe situatie

Planuitgangspunten

De eigenaren willen het voormalige agrarische erf ontwikkelen naar een woonerf met meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Voor de ontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten opgesteld.

- de agrarische activiteiten worden gestaakt;
- de agrarische schuren, met een oppervlakte van circa 2.222 m^2, worden gesloopt en het asbest wordt gesaneerd;

- de erfverharding rond deze schuren wordt verwijderd;
- er worden twee nieuwe woningbouwkavels op het erf gerealiseerd;
- de karakteristieke schuur (de voormalige woonboerderij) wordt gerestaureerd/herbouwd en krijgt de functies woning en berging;
- de twee bestaande woningen en de achterliggende kapschuur blijven behouden;
- het gehele erf wordt landschappelijk ingericht en ingepast;
- de nieuwe gebouwen krijgen een passende beeldkwaliteit, in de vorm van schuurwoningen die passen in het erfensemble.

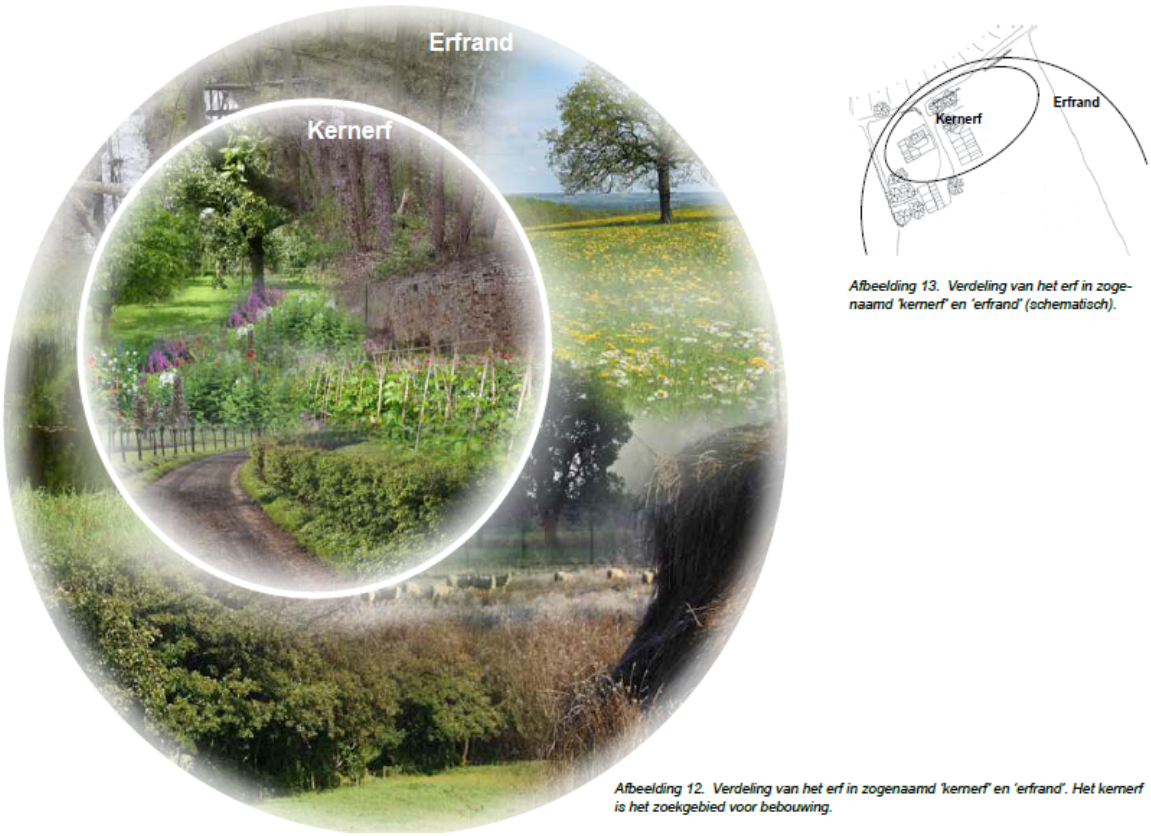
Door de herbouw/restauratie van de voormalige woonboerdij behoudt het erf zijn voormalige agrarische karakter, behoudt het de duiding van zijn ouderdom en blijft de ontstaansontwikkeling afleesbaar. Door dit gebouw de functie wonen en berging te geven, is dit ook financieel uitvoerbaar.

Ontwikkelingsplan

Ten behoeve van het plan is een ontwikkelingsplan opgesteld. Dit ontwikkelplan is opgenomen in de bijlagen, Bijlage 1 van de regels. Het ontwikkelingsplan beschrijft uitgebreid de inrichting van het erf en direct omliggende gronden, en de te realiseren beeldkwaliteit. Het ontwikkelingsplan betreft een kader. Wanneer uiteindelijk omgevingsvergunningen worden aangevraagd voor de bouw van woningen en/of bijgebouwen, dienen hierbij inrichtingsplannen te worden overgelegd, die voldoen aan de kaders uit het ontwikkelplan.

Landschappelijke inrichting

De tweeledige landschapsopbouw (oud hoevenlandschap en maten- en flierenlandschap) en de historische opbouw van erven vormt de basis om het erf aan de Malbergerweg ook in twee zones te verdelen: een 'kernerf' en de 'erfrand' (zie figuur 7). Het 'kernerf' versterkt de kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap en kent overeenkomsten met het historische 'voorerf'. De 'erfrand' kent overeenkomsten met het historische 'achtererf' De tweedeling zorgt voor een heldere verdeling van erfelementen op het erf, zoals de verdeling van bebouwing.



Afbeelding 13. Verdeling van het erf in zogenaamd 'kernerf' en 'erfrand' (schematisch).

Afbeelding 12. Verdeling van het erf in zogenaamd 'kernerf' en 'erfrand'. Het kernerf is het zoekgebied voor bebouwing.

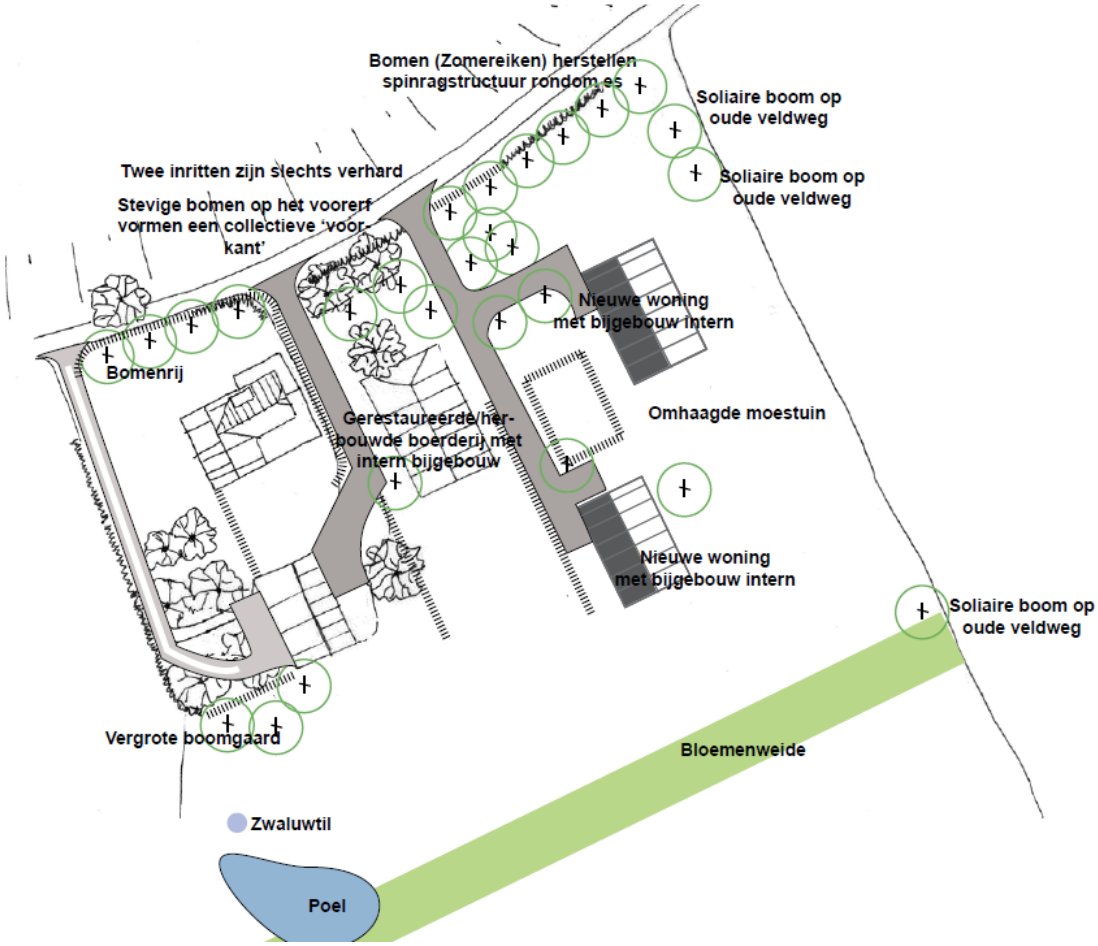
Figuur 7: Verdeling erf in kernerf en erfrand

Karakteristiek is het historische erf aan de enk, het 'kernerf' (het historische voorerf). Nieuwbouw dient hier achter de historische bebouwing geplaatst te worden en het erf dient compact te zijn, met bijbehorende beplanting die ook past bij een voorerf. Er dient een duidelijk hiërarchie te zijn. De 'erfrand' kent overeenkomsten met het historische 'achtererf'. Hier wordt geen bebouwing geplaatst en is de beplanting landschappelijker.

Het type erfbeplanting sluit aan op de gebiedskenmerken (oud hoevenlandschap en maten- en flierenlandschap). Per zone, kernerf en erfrand, zijn in het ontwikkelingsplan (zie Bijlage 1 van de regels van dit bestemmingsplan) typische erfelementen opgesomd. Uit deze opsomming kunnen toekomstige bewoners hun erfinrichting samenstellen. Door de elementen in de juiste zone op het erf te plaatsen, wordt het streefbeeld van een compact erf wat geleidelijk over gaat in het landschap bereikt.

Er wordt gestreefd naar een minimaal aantal ontsluitingen. De zuidelijke ontsluiting (benodigd om de zuidelijke (te behouden) woning te bereiken) is en blijft ruimtelijk ondergeschikt. Dit betreft een graspad met betonspoor.

Voor het plan is een voorbeelduitwerking opgesteld. Deze voorbeelduitwerking is opgenomen in figuur 8.



Figuur 8: Voorbeelduitwerking inrichting Malbergerweg 2-2a

Beeldkwaliteitsplan

Naast de kaders voor de landschappelijke inrichting, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen in het ontwikkelingsplan, welke is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan (Bijlage 1 van de regels). Paragraaf 3.4.5 van de toelichting van dit bestemmingsplan, bevat een samenvatting van het beeldkwaliteitsplan.

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 Europees- en Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeentenovergelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in dit ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en devraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Het onderhavige plan betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling op erfniveau die geen inbreuk maakt op nationale belangen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro, beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn een aantal nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het gaat om Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Per onderwerp worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, Natuurnetwerk Nederland (NNN), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, en maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

In het voorliggende plan worden voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt en worden drie nieuwe wooneenheden gerealiseerd, waarvan één in te restaureren/herbouwen bebouwing. Blijkens jurisprudentie wordt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk.

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

3.2.3 Conlusie

De voorgenomen ontwikkeling is dermate kleinschalig dat vanuit relevant Europees en rijksbeleid geen randvoorwaarden of uitgangspunten rechtstreeks doorwerken op het voorgenomen plan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en -verordening provincie Overijssel

Omgevingsvisie en -verordening op hoofdlijnen

De Omgevingsvisie Overijssel betreft een integrale visie. 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 gebruik van de huidige ruimte, die wordt geoptimaliseerd, daarna wordt toepassing van meervoudig ruimtegebruik onderzocht, en 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.

Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' en de Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Met de vaststelling van het nieuwe Omgevingsbeleid is invulling gegeven aan de:

1. verdieping van de thema’s energietransitie, logistiek, agro & food, bestaand bebouwd gebied en ondergrond;
2. verruiming van de mogelijkheden voor het (onder voorwaarden) toekennen van een woonbestemming aan permanent bewoonde recreatiewoningen;
3. aanpassing van de Omgevingsvisie aan de huidige tijd met het verleidelijke verhaal van Overijssel. Hoe ziet Overijssel er in 2030 uit, met doorkijk naar 2050?;
4. verwerking van reeds genomen PS besluiten over de onderwerpen ADT/TBT, drinkwater/grondwaterbeleid, landgoederen, cultuurhistorie (CHW-kaart), mobiliteit , natuur,

ondergrond, ruimtelijk economisch beleid, veiligheid en gezondheid (modernisering milieubeleid), water, luchtvaartbeleid, rode draden duurzaamheid, sociale kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit, bestuursfilosofie, instrument reprogrammeren, instrument ladder duurzame verstedelijking;
5. uitvoering in de context van ‘de andere overheid’ en de participatiesamenleving.

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.

In het voorliggende plan worden twee nieuwe woningbouwkavels gerealiseerd voor woningen van maximaal 750 $m^{3.}$ Bij elke woning mag tot maximaal 100 m^2 aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Indien het volume van het bijgebouw, bij de woning wordt gevoegd, mag het totale volume een inhoud van 1.100 m^3 hebben, op voorwaarde dat het bouwkundig als één gebouw is aan te merken. Daarnaast wordt de karakteristieke schuur, een voormalige woonboerderij, gerestaureerd/herbouwd en wordt deze in gebruik genomen als woning en berging.

Het plan wordt planologisch mogelijk gemaakt met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De sociaal economische en maatschappelijke redenen zijn o.a. dat met het plan leegstaande, landschapsontsierende schuren worden gesloopt, en dat met het plan een beeldbepalende karakteristieke schuur wordt gerestaureerd/herbouwd. Door de herbouw/restauratie van de voormalige woonboerdij behoudt het erf zijn voormalige agrarische karakter, behoudt het de duiding van zijn ouderdom en blijft de ontstaansontwikkeling afleesbaar. Het plan draagt daarmee bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Volgens de KGO-regeling moet worden 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. Bij elke ontwikkeling hoort minimaal een basisinspanning te worden geleverd in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing, zoals situering van gebouwen en erfbeplanting. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties wordt het plan getoetst aan de hand van de volgende drie variabelen:

1. Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
De voorgestane ontwikkeling betreft de definitieve beëindiging van de functie van een agrarisch bedrijf, met intensieve veehouderij, op het erf aan de Malbergerweg 2-2a. De nieuwe functie van het erf betreft een woonfunctie. In zijn algemeenheid geldt dat hoe beter de nieuwe functie in het gebied past, des te kleiner de vereiste extra investering is. Nieuwe woningen in het buitengebied worden als 'gebiedsvreemd' getypeerd. De nieuwe woonfunctie op het erf aan de Malbergerweg 2-2a past echter wel goed in dit gebied. De functie is veelvoorkomend en ligt in een gebied dat door de provincie is aangewezen als 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (geldend ontwikkelingsperspectief). Daarnaast bepaald het uiterlijk van het eindresultaat in sterke mate of de ontwikkeling esthetisch past in het gebied of niet. In het ontwikkelplan (zie Bijlage 1) zijn hier uitgangspunten voor opgesteld, waaraan voldaan moet worden. Hiermee is geborgd dat het uiterlijk van het eindresultaat esthetisch past in het gebied.

2. Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
De schaal van de ontwikkeling is mede bepalend voor de impact op de omgeving. Dit is op te delen in een functioneel, sociaal en esthetisch perspectief. Functioneel is het gebied rustig. Wonen en aan landbouw gelieerde functies vormen de hoofdmoot. Andere functies zijn in beperkte mate aanwezig. De nieuwe ontwikkeling past qua schaal goed in het landschap en is qua impact klein, ook vergeleken met de huidige situatie. Het nieuwe woonvolumes worden teruggebouwd op de plek waar schuren worden

gesloopt (welke een grotere oppervlakte beslaan). De ontwikkeling wordt goed ingepast in de omgeving, waarbij de landschapsstructuur wordt versterkt.

3. Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen.
Het plan dient een particulier belang.

Conclusies

Op basis van de KGO-regeling is een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling noodzakelijk, met extra investeringen in ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de geboden ontwikkelingsruimte. Met het voorliggende plan worden extra investeringen in ruimtelijke kwaliteit gedaan. Deze investeringen betreffen:

- de sloop van circa 2.222 m^2 grotendeels landschapsontsierende agrarische bebouwing;
- asbestsanering;
- de ontstening van het erf;
- investeringen in de restauratie/herbouw van de karakteristieke schuur.

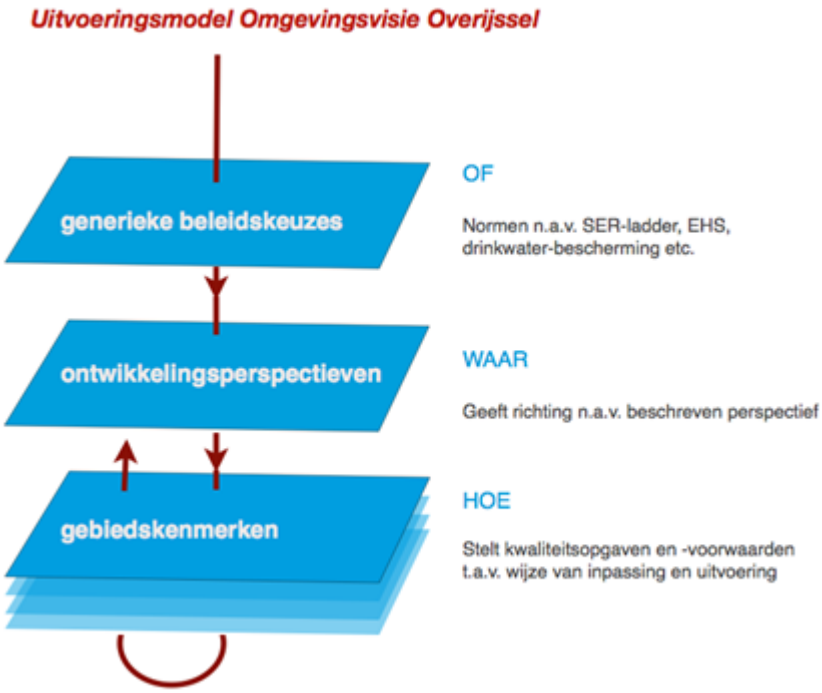
Het plan behelst geen verlies aan ecologische en landschappelijke waarden, maar juist een aanmerkelijke winst. De kwaliteitseisen betreffende de inrichting (uit het opgestelde ontwikkelingsplan (zie Bijlage 1)) zijn daarbij vastgelegd in dit bestemmingsplan. Hiermee voldoet het plan aan het KGO-beleid, 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 9). 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:

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



Figuur 9: 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. Daarnaast dient uit te worden gegaan van het principe van concentratie van bebouwing (artikel 2.1.2 uit de Omgevingsverordening), zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3) en toekomstbestendigheid (artikel 2.1.4).

In dit voorliggende plan is sprake van herstructurering. Het gaat om de transformatie van een agrarisch erf naar een woonerf. Er wordt enerzijds landschapsontsierende bedrijfsbebouwing gesaneerd, en anderzijds worden twee nieuwe woningbouwkavels gerealiseerd op dezelfde locatie. Tot slot wordt een nieuwe wooneenheid gerealiseerd in een te restaureren/herbouwen schuur.

Per saldo is er een afname van bebouwd oppervlakte en is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan is toekomstbestendig, o.a. in die zin dat het plan voor de lange termijn een toegevoegde waarde heeft. Dit op het gebied van het behoud en de versterking van landschaps- en natuurwaarden, maar bijvoorbeeld ook omdat karakteristieke bebouwing behouden blijft en versterkt wordt. Het toevoegen van de nieuwe wooneenheden past binnen de gemeentelijke

woningbouwprogrammering. Er zijn in en om het plangebied geen belemmeringen op basis van het relevante 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.

Figuur 10: Weergave ontwikkelingsperspectieven plangebied en omgeving (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Het plangebied aan de Malbergerweg 2-2a is aangeduid met het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (zie figuur 10). In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Met aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. En aan de andere kant ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie,

recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De kwaliteitsambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' staat hierbij voorop. De provincie wil de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Uitgangspunten voor mixlandschappen zijn:

- Behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied;
- Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

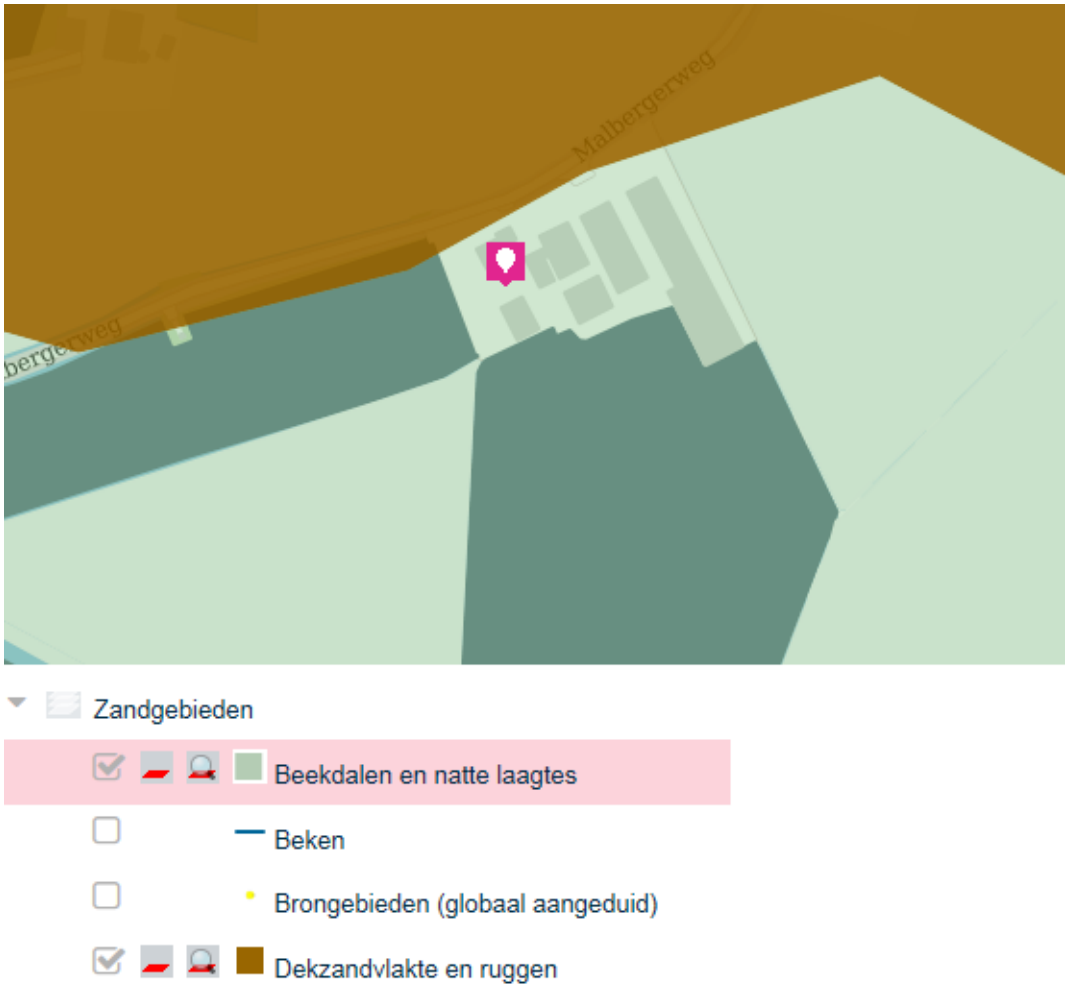
Het voorgenomen plan voldoet aan het ontwikkelingsperspectief. Het plan beperkt geen omliggende functies, leegstaande landschapsontsierende schuren worden gesloopt en een vervallen karakteristieke schuur wordt gerestaureerd/herbouwd. De ontwikkeling gaat gepaard met de ontwikkeling van passende landschappelijke elementen en het plan draagt bij aan de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied.

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 richtinggevende uitspraken worden gedaan, voorziet het bestemmingsplan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een bestemmingsplanregeling conform deze richtinggevende uitspraken. De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de laag van de beleving. 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 'beekdalen en natte laagtes', op de grens met 'dekzandvlakte en ruggen' (zie figuur 11).



Figuur 11: Weergave 'Natuurlijke laag' plangebied en omgeving (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Normerend uitgangspunt:

- Het waterpeil is niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.

Richtinggevende uitgangspunten:

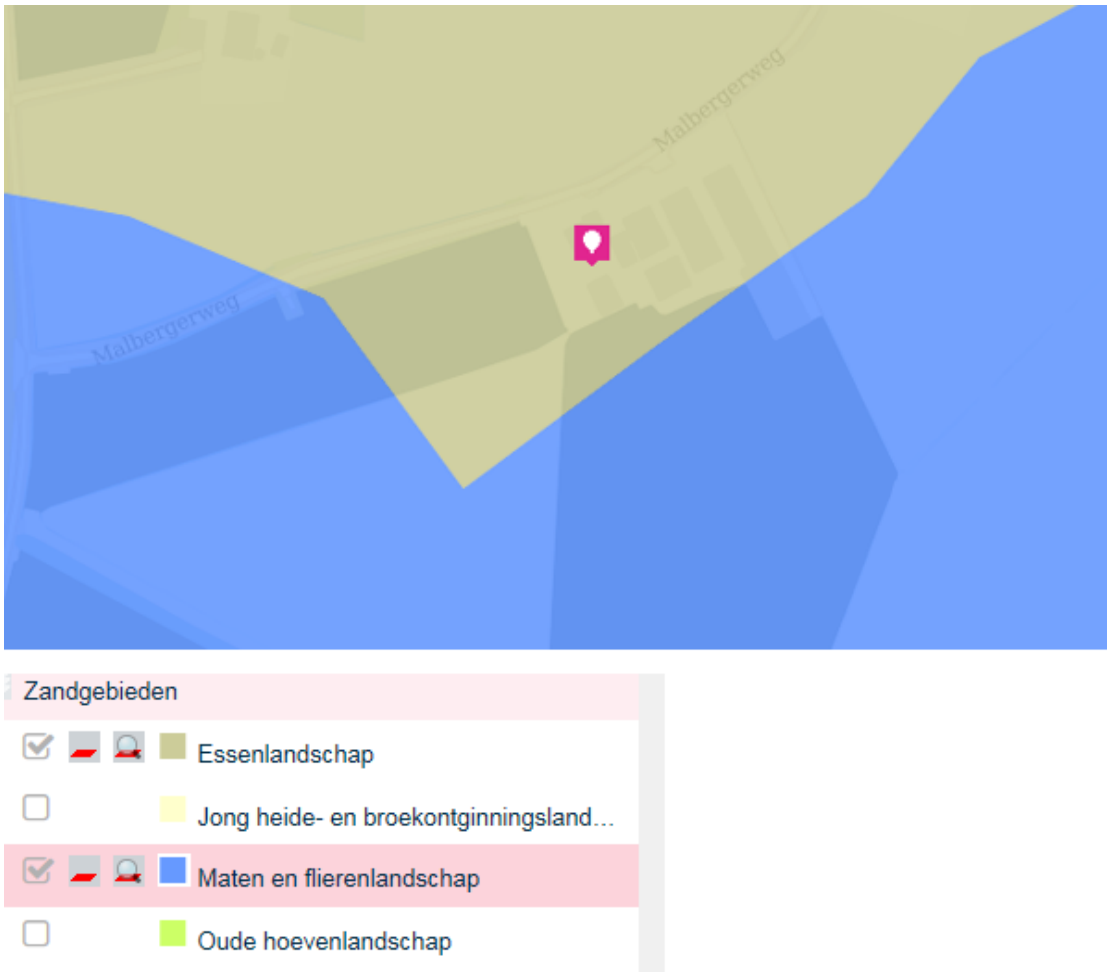
- Beekdalen en laagtes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en indien het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat natuurlijke dynamiek.
- Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Met het voorliggende plan wordt het waterpeil niet gewijzigd. Het watersysteem blijft intact en de waterkwaliteit wordt ook niet aangetast. Aangezien de agrarische activiteiten worden gestaakt, zal deze eerder verbeteren dan verslechteren. Er wordt een grote oppervlakte aan schuren gesloopt en veel

erfverharding wordt verwijderd. Hierdoor is er meer ruimte voor een goede infiltratie van regenwater.

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 'essenlandschap', en op de grens met 'maten- flierenlandschap' (figuur 12).



Figuur 12: Weergave 'Laag van agrarisch cultuurlandschap' plangebied en omgeving (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Normerend uitgangspunt:

- De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf.
- Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes,

zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.

Richtinggevende uitgangspunten:

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

Met deze uitgangspunten is waar mogelijk rekening gehouden in het voorliggende plan. Zo neemt het bebouwingsvolume fors af, wat bijdraagt aan de openheid en de beleving van het huidige reliëf. Daarnaast wordt het erf landschappelijk versterkt met inheemse beplanting. Er ontstaat een compact erf wat geleidelijk over gaat in het landschap.

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 landsschap 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.

Voor het plangebied zijn de aanduidingen 'informele trage netwerk' en 'verspreide bebouwing' van toepassing. Relevante uitgangspunten zijn:

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

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

Laag van de beleving

De laag van de beleving is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. Deze laag 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 laag van de beleving heeft geen directe invloed op het plan. Wel is het plangebied aangemerkt als 'donkerte gebied'. In het voorliggende plan wordt dit gerespecteerd. Het voorliggende plan leidt niet tot een significante toename van licht.

3.3.2 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.

3.4.2 Splitsingsregeling

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' zijn (in de algemene wijzigingsregels) regels opgenomen die planologisch meer mogelijkheden geven aan karakteristieke panden. Deze regels hebben als doel het behoud en de versterking van karakteristieke waarden. Om dat mogelijk te maken kan er een extra woning in bestaande volumes worden toegekend. De uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing moet daarbij behouden blijven. De cultuurhistorische en monumentale waarde van de panden mag niet worden aangetast en het bouwvolume van de bebouwing mag niet worden uitgebreid.

Aan de Malbergerweg 2-2a staat een karakteristieke schuur. Dit betreft een voormalige woonboerderij die vervallen is. De schuur is niet specifiek als 'karakteristiek' aangeduid in het geldende bestemmingsplan. Met het voorliggende plan wordt de schuur herbouwd/gerestaureerd en krijgt de schuur een woonfunctie (met berging). Doordat er een woonfunctie aan wordt gekoppeld is de restauratie/herbouw financieel uitvoerbaar. Door de uitvoering van de restauratie/herbouw worden de karakteristieke waarden van de voormalige woonboerderij hersteld. Dit sluit aan op de regelgeving zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan

3.4.3 Rood voor Rood-beleid

De gemeenteraad van Deventer heeft in maart 2006 kaders vastgesteld aangaande het 'Rood voor Rood-beleid'. 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 Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Op 25 maart 2009 heeft de gemeenteraad het bovengenoemde beleid geactualiseerd naar aanleiding van de evaluatie van het 'ontwikkelingskader Wonen en Werken buitengebied Deventer'. Met het vaststellen van het evaluatierapport zijn nieuwe uitgangspunten vastgesteld, waaraan het initiatief is getoetst.

Inhoud beleid

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 bedrjfsvoering 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.

Toets plan aan het beleid

Het voorgenomen plan is uitgewerkt op basis van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Zie paragraaf 3.3.1. van deze toelichting voor de onderbouwing. Het voorgenomen plan sluit daarnaast wel grotendeels aan op dit ‘Rood voor Rood-beleid’ van de gemeente Deventer. Op het voormalige agrarische erf wordt meer dan circa 2.222 m^2 gesloopt. Op basis van het ‘Rood voor Rood-beleid’ mogen dan, ter compensatie van de sloop, twee nieuwe woningbouwkavels worden gerealiseerd. De woningen mogen maximaal 750 m^3 zijn, en daarnaast mogen bijgebouwen worden gerealiseerd. Het erf dient landschappelijk ingepast te worden. In het voorliggende plan worden twee woningen gerealiseerd, van maximaal 750 m^3. Bij de woningen mag maximaal 100 m^2 aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Onder voorwaarden mogen de nieuw te realiseren woningen een inhoud van 1.100 m^3 hebben, o.a. als afgezien wordt van vrijstaande bijgebouwen bij de betreffende woning. Ook wordt het erf landschappelijk goed ingepast. Dit sluit aan op het 'Rood voor Rood-beleid' van de gemeente Deventer. Daarnaast wordt echter nog een karakteristieke schuur herbouwd/gerestaureerd en krijgt deze schuur een woonfunctie (met berging).

3.4.4 Landschapsontwikkelingsplan

Door de gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe is een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) ontwikkeld, het Landschapsontwikkelingsplan 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 Landschapsontwikkelingsvisie) 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.

In het LOP valt het erf in het landschapstype ‘weteringenlandschap’ (zie figuur 13).

Figuur 13: Weergave kaart Landschapsontwikkelingsplan, plangebied en omgeving.

Voor het weteringen-landschap gelden de volgende landschappelijke karakteristieken:

- 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 liggen in de laagten. Deze hogere gronden zijn door bebouwing, erfbeplanting en singels meer verdicht en kleinschaliger.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op erfniveau, waardoor deze slechts in zeer kleine mate bij kan dragen aan de realisatie van de doelstellingen uit het LOP. Het bebouwingsvolume op het erf neemt fors af, wat bijdraagt aan de openheid en de beleving van het huidige reliëf. Daarnaast wordt het erf landschappelijk versterkt met inheemse beplanting. Er ontstaat een compact erf wat geleidelijk over gaat in het landschap. Het voorgenomen plan past daarmee binnen het LOP.

3.4.5 Beeldkwaliteitsplan

Met betrekking tot de voorgestane ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan biedt handvatten voor toekomstige bewoners in bouwstijlen en bouwsferen. Dit plan vormt een aanvulling op de Welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan betreft hoofdstuk 3 van het ontwikkelingsplan, zoals is opgenomen in Bijlage 1 van de regels. In deze paragraaf wordt een samenvatting van het beeldkwaliteitsplan weergegeven.

De karakteristieke schuur aan de Malbergerweg 2-2a wordt gerestaureerd/herbouwd en de bestaande woningen en de kapschuur blijven behouden. Er worden maximaal twee nieuwe woningen met bijgebouwen gebouwd. Deze woningen kunnen overal in het kernerf gebouwd worden (zie figuur 6 voor een afbakening van het kernerf), mits aan de volgende uitgangspunten voldaan wordt:

- Karakteristiek van het erf
  1. optimaal benutten karakteristieke bebouwing door middel van functiewijziging;
  2. orthogonale structuur aanhouden bij plaatsing gebouwen;
  3. vanaf de weg verspringende rooilijn.
- Hiërarchie in bebouwing
  1. Historische bebouwing voor op het erf, nieuwbouw er achter;
  2. hoofdhuis (bestaande woning) heeft meeste detaillering.
- Gevels en dak
  1. nieuwbouw heeft een traditioneel zadeldak;
  2. dakvlak is beeldbepalend;
  3. Rustige vormgeving van het dak en de gevels (weinig diversiteit in materiaal of kleur en structuur van gevel);
  4. Aan weg gerichte zijde bij nieuwbouw heeft geen dakkapellen, serres en uitbouwen en weinig zichtbare ramen;
  5. Lage goot- en nokhoogte.
- Volume en vorm
  1. bebouwing is familie van elkaar, maar niet gelijk aan elkaar;
  2. nieuwe bebouwing is eenvoudig van vorm;

3. kap met daaronder alle bebouwing is bepalend voor de uitstraling;
4. de nieuwe gebouwen bestaan uit één hoofdmassa;
5. nieuwe woningen worden gebouwd onder vernieuwende architectuur.

- Materiaal- en kleurgebruik
  1. minder oppervlakteverharding dan in de huidige situatie;
  2. ingetogen materialisering;
  3. toepassing van natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren en glanzende oppervlakken);
  4. sobere detaillering en stijlkenmerken van bebouwing op agrarische erven in deze regio.

Figuur 14: Referentiebeeld schuurwoning, zonder siertuin, terras aan open landschap (Beeld: woning te Delden, ontwerp Schippers Douwes)

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 natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Gebiedsbescherming betreft o.a. regelgevingen m.b.t. Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland (EHS/NNN).

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming richt zich o.a. op de bescherming van soorten. Hierbij wordt uitgegaan 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 Quickscan flora en fauna (door Otte Groen Advies) is er getoetst of er bij het voorgenomen plan sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. De quickscan is bijgevoegd (Bijlage 1 van de toelichting). Op basis van de toetsing is beoordeeld of er voor de voorgenomen ingreep in het plangebied procedurele gevolgen zijn betreffende de Wet natuurbescherming en overige relevante wetgeving.

Resultaten toetsing soorten

Flora

- Tijdens het veldbezoek werden geen beschermde of bedreigde plantsoorten of resten hiervan op het plangebied aangetroffen, het voorkomen van strikter beschermde plantsoorten zijn derhalve uit te sluiten;
- Voor het kappen van bomen moet een kapvergunning/omgevingsvergunning worden aangevraagd bij de gemeente Deventer.

Fauna

- Het perceel is geschikt voor de huismuis, rat en mol. Deze soorten zijn niet beschermd in de Wet natuurbescherming. Voor deze soorten geldt de algemene zorgplicht;
- Het perceel is geschikt voor soorten als huisspitsmuis, egel, konijn en haas. Deze soorten zijn opgenomen in de lijst nationaal beschermde soorten, Wet natuurbescherming. In het kader van de ruimtelijke inrichting geeft de provincie Overijssel vrijstelling voor deze soorten. Eveneens zijn voor deze soorten de algemene zorgplicht van toepassing;
- Mogelijk gebruiken kleine marterachtigen de omgeving van de bebouwing als foerageergebied, nesten verblijfplaatsen. Mits er buiten de gevoelige periode wordt gewerkt (maart- september) wordt

met de amovatie van de bebouwing geen negatieve effecten verwacht;
- Wat betreft vaste verblijfplaatsen van vleermuizen biedt de woonboerderij en varkensstallen in potentie geschikte mogelijkheden als verblijfplaats voor vleermuizen. Nader onderzoek is nodig op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van deze soort. Mogelijk met een ontheffing als resultante;
- Het valt niet te verwachten dat de geplande sloopwerkzaamheden een negatieve invloed heeft op eventueel aanwezige vlieg- en foerageerroutes van vleermuizen;
- Huismussen: wat betreft deze soort moet nader onderzoek worden uitgevoerd op aanwezigheid van nestplaatsen. Mogelijk met een ontheffing als resultante;
- Nest- verblijf- en rustplaatsen van uilen worden niet verwacht;
- Met de amovatie en renovatie van de bebouwing worden geen negatieve effecten op amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden verwacht. Een ontheffing of nader onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk;
- Goedgekeurde gedragscode Flora- en faunawet, ruimtelijke ontwikkeling van de vereniging stadswerk moet worden toegepast tijdens de werkzaamheden. Hierin wordt beschreven hoe om te gaan met o.a. de algemene zorgplicht. Wel moet er een kanttekening worden geplaatst, als basis van de gedragscode ligt de Flora- en faunawet. De gedragscode is nog niet aangepast op de (per 1 januari 2017) geldende, Wet natuurbescherming.

Aanbevelingen soorten

Vleermuizen

- Wat betreft vaste verblijfplaatsen van vleermuizen is nader onderzoek noodzakelijk. Onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen bestaat uit meerdere bezoeken in de periode half mei/half juli en half augustus/ eind september en een controle op winterverblijfplaats in de spouwmuur van de varkensstal, waarna mogelijk een ontheffing bij de provincie Overijssel moet worden aangevraagd.

Huismussen

- Voer twee gerichte veldbezoeken uit in de periode 1 april tot en met 15 mei met een tussenliggende periode van minimaal 10 dagen waarna mogelijk een ontheffing bij de provincie moet worden aangevraagd.

Vogels

- Om schade aan broedsels te voorkomen wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen te werken. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Het is mogelijk om tijdens het broedseizoen te werken wanneer maatregelen zijn genomen om broedgevallen te voorkomen of wanneer een inspectie uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn.

Overig

- Zorg dat de werkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden. Mocht er tijdens de uitvoer van het werk onverhoopt bijzonderheden worden aangetroffen, raadplaag een inzake deskundige;

Nader onderzoek soorten

Huismussen

Met betrekking tot de soort huismussen is nader onderzoek uitgevoerd. Dit nadere onderzoek is

opgenomen in Bijlage 2 van de toelichting.

Voor huismus geldt dat er geen aanwijzingen zijn gevonden dat de te slopen/herbouwen panden worden gebruikt als verblijfplaats. Zowel bij de quickscan in 2018 als bij het onlangs uitgevoerde veldbezoek in 2019 zijn alleen dieren die binding toonden met de woning waargenomen. Voor het behoud van de verblijfplaatsen in de woning en voor het verbeteren van het aanbod van verblijfplaatsen kunnen de volgende maatregelen worden getroffen.

- Beplanting om de woning zo veel mogelijk behouden tijdens de werkzaamheden.
- Zorgen dat er ook na de ontwikkeling voldoende beplanting aanwezig is.
- In de nieuwe woningen verblijfplaatsen voor huismus realiseren door middel van bijvoorbeeld huismuskasten of vogelvides.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Er zijn inmiddels twee kasten voor de huismus opgehangen (zie Bijlage 4). Het bestemmingsplan is hiermee uitvoerbaar op dit aspect.

Vleermuizen

Met betrekking tot de soort vleermuizen is nader onderzoek uitgevoerd. Dit nadere onderzoek is opgenomen in Bijlage 3 van de toelichting.

Conclusie is dat uitsluitend gewone dwergvleermuis is waargenomen. Voor gewone dwergvleermuis geldt dat de te slopen/herbouwen panden ongeschikt zijn als verblijfplaats. Hooguit kan een solitair dier er een enkele keer gebruik van maken. Uit voorzorg kunnen er een aantal maatregelen worden genomen:

- Plaatsen van alternatieve verblijfplaatsen: Voorafgaand aan de sloop (liefst zo snel mogelijk) ophangen van 4 platte vleermuiskasten van houtbeton.
- Tijdens de sloop extra alert zijn op vleermuizen op de plaats waar de keutels zijn gevonden.
- Werken in de periode dat vleermuizen het minst gevoelig of afwezig zijn; najaar of winter. Als er in het voorjaar of de zomer wordt gesloopt dan onder begeleiding van een ecoloog.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Er zijn inmiddels vier vleermuiskasten opgehangen (zie Bijlage 4). Het bestemmingsplan is hiermee uitvoerbaar op dit aspect.

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 Natuurbeschermingsweg 1998 beschermd.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het ‘nee, tenzij’-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Wanneer bij een ontwikkeling mogelijke effecten op de NNN denkbaar zijn, is het raadzaam (en in sommige gevallen noodzakelijk) een NNN-toetsing uit te voeren.

Natura 2000

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden. De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maakt dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of in de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden, de invulling van de tussenliggende gebieden en de voorgenomen werkzaamheden is er derhalve geen reden om aan te nemen dat er kans is op een belemmering van de kernopgaven van het Natura 2000-gebied, zij het door een rechtstreekse invloed, cumulatieve invloed of externe werking. Een toetsing op grond van de Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

NNN

Het plangebied en de directe omgeving maken geen onderdeel uit van de NNN. Het plangebied ligt op ongeveer 300 meter van begrensd NNN-gebied. Aangezien het plangebied niet in het NNN ligt, is een toetsing aan het NNN-beleid niet noodzakelijk. Gelet op de aard, en kleinschaligheid van de ontwikkeling worden ook geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN significant aantasten. Een toetsing aan het NNN -beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Slotconclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar op het aspect natuurwaarden.

4.3 Archeologische 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.

Archeologische waarden en regels binnen plangebied

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' gedeeltelijk de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze indeling is gebaseerd op de archeologische beleidskaart van de gemeente Deventer. Het betreft met name de voorzijde van het erf (zie de uitsnede van de verbeelding, zoals weergegeven in figuur 3). Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m² en 2.500 m², en dieper dan 0,5 m, geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m², en dieper dan 0,5 m, dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Beoordeling en conclusie

Vanuit het aspect archeologie zijn er op voorhand geen bezwaren tegen het plan. Voor zover bekend zijn er geen beschermde vindplaatsen in het gebied. Wel is er sprake van bescherming van het gebied door middel van de archeologische dubbelbestemming aan de voorzijde van het erf, maar dat hoeft geen belemmering te zijn voor het voorliggende plan.

De ingrepen ten behoeve van nieuwbouw zijn relatief klein. Dit betreffen enkele volumes (woningen met bijgebouwen) die aanmerkelijk kleiner zijn dan 1000 m^2. Op de plek waar de grote landschapsontsierende schuren worden gesloopt, geldt geen dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2'. Van archeologisch onderzoek is op voorhand dan ook geen sprake. Ook

werkzaamheden ten behoeve van de landschappelijke herinrichting van het erf kunnen leiden tot verstoring van het bodemarchief. Door ingrepen dieper dan 0,5 m zoveel mogelijk te beperken of te concentreren op het deel van het erf zonder dubbelbestemming archeologie kan waarschijnlijk worden voorkomen dat de vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek worden overschreden.

4.4 Cultuurhistorische waarden

Vanuit cultuurhistorie zijn er op voorhand geen bezwaren om planologische medewerking te verlenen aan het plan. De voormalige woonboerderij heeft cultuurhistorische waarde. Deze is nu in zeer slechte staat, en wordt met het voorliggende plan gerestaureerd/herbouwd. Door de herbouw/restauratie van de boerderij behoudt het erf zijn voormalige agrarische karakter, behoudt het de duiding van zijn ouderdom en blijft de ontstaansontwikkeling afleesbaar.

Om de cultuurhistorische waarde van de voormalige woonboerderij zoveel mogelijk te behouden, zijn de volgende criteria van belang:

- Relatie met het landschap: De ligging van het object in het landschap met het accent op de relatie tussen de gebouwen en het landschap.
- Erfstructuur: De ligging van de hoofd- en bijgebouwen en de onderlinge samenhang van de bebouwing op het erf. Door de nieuwe woningen achter de rooilijn van de boerderij te leggen blijft de boerderij het belangrijkste gebouw op het erf.
- Erfinrichting: De nieuwe erfinrichting moet aansluiten op de geldende gebiedskenmerken. Bij nieuwe aanplant moet gebruik gemaakt te worden van inheemse soorten;
- Streekeigen verschijningsvorm: Typische hoofdvorm en detaillering die kenmerkend is voor het gebied.

Met deze criteria is rekening gehouden in het ontwikkelingsplan (zie Bijlage 1 van de regels), welke de te behalen inrichting en beeldkwaliteit beschrijft. Zo is voorgeschreven dat de nieuwe woningen achter de rooilijn van de boerderij worden gesitueerd (dit is ook op de verbeelding van het bestemmingsplan geborgd) en de te realiseren beplanting moet gebiedseigen zijn.

4.5 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, 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 droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn de basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. De volgende generaties moeten Nederland als veilig en welvarend 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 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.

Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2020) en de regionale samenwerking op het gebied van water in de wateragenda. De wateragenda is een samenwerkingstructuur waarbij een aantal thema's centraal staan. Deze thema's zijn uitgewerkt in aandachtspunten. Op deze punten gaan de waterpartners de komende jaren lokaal samenwerken. De thema's zijn:

- Veilig en klimaatbestendig;
- Milieu en gezondheid;
- Beleving, bewustwording en participatie.

Doordat de wateragenda duidelijke thema's bevat, kunnen de waterpartners efficiënt en effectief

samenwerken aan de watertaken.

De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijk watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan is beschreven hoe de gemeente haar watertaken invult en uitvoert. De gemeentelijke watertaken komen voort uit 3 zorgplichten:

- Inzameling en transport van stedelijk afvalwater (Wet Milieubeheer);
- Verwerking van afvloeiend hemelwater (nieuwe Waterwet);
- De aanpak en het voorkomen van grondwaterproblemen in bebouwd gebied coördineren (nieuwe Waterwet).

Afweging waterbelang bij ruimtelijke ontwikkelingen: Naast de gemeentelijke zorgplichten heeft de gemeente nog een verantwoordelijkheid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is zij verantwoordelijk voor een goede afweging en implementatie van het waterbelang bij nieuwe ruimtelijke plannen. Hiervoor is het instrument van de watertoets ontwikkeld.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Voor het plangebied is het Waterbeheersplan 2016 – 2021 van het waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing. Daarnaast is de Keur van het waterschap een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De initiatiefnemer heeft het plan met het waterschap Drents Overijsselse Delta afgestemd, o.a. door het invullen van de digitale watertoets. Het waterschap heeft vervolgens aangegeven dat, na bestudering van de informatie bij het voorgenomen plan en het maken van een afweging, het plan in aanmerking komt voor de 'korte procedure', in plaats van de 'normale procedure'. Dit betekent dat het opnemen van de standaard waterparagraaf voldoende is, en het waterschap instemt met het plan.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m^2. 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 onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

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. Wat betreft regenwater moet een bui van eens per 100 jaar op eigen terrein op gevangen kunnen worden.

Neerslagstatistiek	*Nieuwe statistiek volgens Stowa rapport 2015-10*
Klimaatscenario	Huidig klimaat +10%
Afvoer (l/s/ha) T=1	0,8
Afvoer (l/s/ha) T=100	1,6
Maatgevende bui-duur (uur)	48
Totale neerslaghoeveelheid (mm)	111 (100,9*1,1)
Afvoer via oppervlaktewater (mm)	28

Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. In het voorliggende plan neemt de hoeveelheid verharding fors af. Hierdoor kan het regenwater beter infiltreren.

Afvalwater

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet op het bestaande drukrioolstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van de drukriolering en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Indien noodzakelijk wordt gekozen voor een IBA.

Conclusie water

Het plan voldoet aan de provinciale regels, de gemeentelijke uitgangspunten en het voldoet aan de voorwaarden en richtlijnen die voortvloeien uit de uitgevoerde watertoets voor het plan. Aan de voorkeuren van de afvoer van hemelwater voldoet het plan (zoveel mogelijk infiltratie op het perceel). De aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel levert geen problemen op.

4.6 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 historisch bodemonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 5 van de toelichting van dit bestemmingsplan).

Conclusies historisch onderzoek

Tot voor kort was de locatie Malbergerweg 2-2a in gebruik als varkenshouderij. Momenteel staan de varkensstallen leeg. Tot de jaren ’30 van de vorige eeuw betrof de locatie landbouwgrond. Uit de milieutekening blijkt dat aan de noordoostzijde van de stal met kapschuur een bovengrondse dieseltank heeft gestaan. De voormalige tanklocatie is in 2005 onderzocht door Terra Agribusiness en is niet verontreinigd. Tegenwoordig bevindt zich aan de westzijde onder deze overkapping een dieseltank. De huidige locatie van deze tank wordt als verdachte deellocatie beschouwd. Op enkele van de gebouwen bevinden zicht asbesthoudende golfplaten. Het hemelwater dat op deze platen terecht komt, watert af via dakgoten of op verhard terrein. Er is geen sprake van asbestverdachte druppelzones. Er is geen informatie beschikbaar, waaruit blijkt dat de bodem mogelijk verontreinigd is. De onderzoekslocatie kan daarom, op de bovengrondse dieseltank na, als onverdacht worden beschouwd. Voor de huidige locatie van de bovengrondse dieseltank wordt de hypothese “verdacht” gebruikt. Deze locatie moet worden onderzocht op de aanwezigheid van minerale olie componenten.

Conclusie m.b.t. bestemmingsplanprocedure

Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie, is geadviseerd een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Het betreft de locatie van de bovengrondse dieseltank aan de westzijde van de stal met kapschuur. Er is op de onderzoekslocatie sprake van 1 verdachte deellocatie. Het betreft de bovengrondse dieseltank. Rondom de dieseltank worden 3 boringen verricht tot 1.0 meter minus maaiveld. Voor het meten van het grondwaterpeil en het nemen van grondwatermonsters wordt één diepe boring overeenkomstig NEN 5766 afgewerkt tot peilbuis. Indien

zintuiglijk geen verontreiniging wordt aangetroffen, wordt geadviseerd om één mengmonster van de bovengrond te laten analyseteren op minerale olie en om één grondwatermonster te laten analyseren op minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX) en naftaleen.

Het verkennende bodemonderzoek bij de bovengrondse dieseltank is vervolgens uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 6. Bij het onderzoek is gebleken is dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn tot matig grof in de ondergrond, zwak siltig zand. Ter plekke van de dieseltank is zintuiglijk geen minerale olie waargenomen in de grond of in het grondwater (geen oliegeur, geen olie/water-reactie). Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Het freatische grondwater is in peilbuis 1 aangetroffen op 1.50 meter min maaiveld. Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, aangezien er geen verontreinigingen zijn vastgesteld bij de dieseltank. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin). De dieseltank op het erf heeft geen negatieve invloed gehad op de bodem

Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de twee woningen op het oostelijk deel van het erf zal een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden. Het terreindeel ter plaatse van de toekomstige woningen wordt als onverdacht beschouwd. Het bodemonderzoek kan uitgevoerd worden na de sloop van de varkensstallen en wanneer er meer duidelijkheid is over de nieuwbouwplannen.

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 Wet geluidhinder is op 1 januari 2007 van kracht geworden. 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 en conclusies

De nieuwe woonbestemming, waarbij nieuwe woningen worden gerealiseerd, aan de Malbergerweg 2-2a is geluidsgevoelig. De Malbergerweg betreft een verkeersluwe weg (het betreft een doodlopende weg) en de dichtsbijzijnde nieuwe woonbebouwing (en de te restaureren/herbouwen schuur waar een woonfunctie in wordt gevestigd) ligt ook op meer dan 15 meter van deze weg (er dient achter de rooilijn te worden gebouwd, zoals weergegeven in afbeelding 3). De provinciale weg N348 ligt op circa 300 meter afstand van het plangebied. Deze weg heeft 2 rijstroken. Hier geldt een geluidszone van 250 meter, waaraan wordt voldaan.

Op de geluidskaart van Nederland (Atlas Leefomgeving) is aangegeven dat de geluidsbelasting binnen het plangebied, in de zone waar de nieuwe woningen gebouwd mogen worden, 45-50 dB bedraagt. Het plangebied ligt daarmee wel op de grens van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In de Wet geluidshinder wordt in artikel 83 vermeld dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor woningen in buitenstedelijk gebied 53 dB bedraagt. Vanuit de Wet geluidhinder zijn er dan ook geen directe belemmeringen om nieuwe geluidsgevoelige objecten op het erf te vestigen.

In de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' is onderbouwd dat het voorliggende plan ook voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Dit betreffen ook richtlijnen m.b.t. geluid. Hiermee kan worden geconcludeerd dat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat

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 (NO2) en fijn stof PM10) van toename van verkeersaantrekkende werking en eventuele andere activiteiten.

Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichts bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering

van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m^3 verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Onderzoek en conclusie

Het voorliggende plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Aan de Malbergerweg 2-2a betreft het de toevoeging van maximaal drie woningen. Drie woningen dragen volgens de Regeling (luchtkwaliteitseisen) niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Anderzijds voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aan de grenswaarden (blijkt uit de luchtkwaliteitskaarten zoals weergegeven op www.atlasleefomgeving.nl).

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 figuur 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 veiligheidniveau 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 bouwkavel 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 bouwkavel op grond van een 'Rood voor Rood-regeling' (of daarmee gelijk te stellen) een minimale afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom ten opzichte van agrarische bedrijven van derden. Het bouwblok van het dichtsbij gelegen agrarische bedrijf ligt op meer dan 200 meter van de dichtstbijzijnde gevel van een gebouw waar de functie 'wonen' in wordt gerealiseerd. Ook overige veehouderijen liggen op voldoende afstand en hun milieuruimte wordt bepaald door gevoelige objecten die dichterbij die veehouderijen zijn gelegen.

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 twee dichtstbijzijnde erven in de directe omgeving van het plangebied betreffen woonerven. Het dichtsbijzijnde agrarische bedrijf in de omgeving ligt op meer dan 200 meter afstand van het erf aan de Malbergerweg 2-2a. Dit betreft geen intensieve veehouderij. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt op ruim 360 meter. Deze afstanden zijn redelijkerwijs ruim voldoende. Ook liggen er diverse andere woonerven veel dichter bij deze agrarische bedrijven. Het voorgenomen plan beperkt geen omliggende (agrarische) bedrijven in hun ontwikkeling en anderszijds kan worden geconcludeerd dat er hier, op basis van een milieuzonering die voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

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 acitiviteiten 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 functiewijziging van een agrarisch erf naar een woonerf, waarbij maximaal drie nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd. De locatie is niet gelegen in een kwetsbaar of gevoelig gebied. Dit kan worden gesteld door middel van het uitgevoerde natuuronderzoek, de waterparagraaf en de milieuonderzoeken. Op basis van de uitkomsten in deze toelichting m.b.t. potentiële effecten van het plan, is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

Conclusie

Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. beoordeling noodzakelijk;

5.9 Duurzaamheid

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid “Op weg naar een duurzaam evenwicht” vastgesteld. De sleutel zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen, zal de gemeente die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of schept de juiste voorwaarden. Zo is een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkeld waarmee de potentie voor o.a. koude/warmte-opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor koude-warmte opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

De lijst ”Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau” uit de VNG-publicatie ”Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw” is voor duurzaamheid een bruikbare ”Checklist” met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht.

Bouwrijp maken

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstig peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken (vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten). Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. In de uitwerking van de bestekken voor het bouwrijp maken wordt dit verwerkt.

Energie

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Het is in die zin verstandig inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met bijvoorbeeld een BREAAM quick scan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Hierbij kan gedacht worden aan zaken als het zoveel mogelijk gebruikmaken van passieve zonne-energie (oriëntatie), het gebruik overwegen van actieve zonne-energie, compacte (woning-)ontwerpen en toepassing van duurzame, vernieuwbare materialen. Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning. De gemeente wil de ontwikkelende partij graag helpen meedenken in dit proces. Meer informatie over het gemeentelijke duurzaamheidbeleid is te vinden op de gemeentelijke website via: http://www.deventer.nl/duurzaamheid en http://www.deventer.nl/leven/milieu-duurzaamheid. De initiatiefnemer zal in ieder geval op de te behouden kapschuur zonnepanelen leggen.

5.10 Verkeer en parkeren

In het voorliggende plan worden de agrarische bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied definitef gestaakt, en worden maximaal drie nieuwe wooneenheden gerealiseerd. De wooneenheden brengen niet significant meer verkeersbewegingen met zich mee dan een agrarisch bedrijf. Er worden geen extra inritten toegevoegd. In de toekomstige situatie zijn er twee inritten verhard en goed zichtbaar. In de huidige situatie zijn dit nog drie inritten. Het bestaande wegennet kan de verkeerbewegingen goed aan. Het parkeren vindt plaats op het woonerf zelf.

5.11 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, 1e herziening'.

6.2 Opzet van de regels

In 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 is 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 (PRBP2012). 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 agrarisch bouwvlakken. 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 de aangegeven bouwvlakken, burgerwoningen zijn toegestaan van maximaal 750 m^3. Dit betreft in totaal 5 wooneenheden. Dit betreffen de twee bestaande woningen, die aaneengesloten zijn en moeten blijven. Het betreft tevens een woning (met berging) in de karakteristieke schuur (te restaureren/herbouwen) en twee nieuwe woningen. Indien het volume van het bijgebouw, bij de woning wordt gevoegd, mag het totale volume een inhoud van 1.100 m^3 hebben, op de voorwaarde dat het bouwkundig als één gebouw is aan te merken. Binnen de bestemming wonen zijn erf en tuin tevens toegestaan. Ook in dit artikel is een aantal specifieke afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Tot slot is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting regelt dat er bij de indiening van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning binnen de bestemming 'Wonen', een inrichtingsplan overlegd moet worden behorende bij de gronden van die woning, die voldoet aan de principes zoals opgenomen in het ontwikkelingsplan.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

Dit artikel geeft aan dat gronden waarop deze artikelen van toepassing zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

3. Algemene regels

Artikel 6 t/m 11 bevatten de algemene regels. Dit zijn regels die niet specifiek aan een bestemming zijn gekoppeld, maar die altijd voor elke locatie gelden. In artikel 6 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 7 bevat de Algemene bouwregels en artikel 8 de Algemene gebruiksregels. Artikel 9 bevat de algemene aanduidingsregels. In artikel 10 Algemene afwijkingsregels worden aan de hand van een aantal afwijkingsbevoegdheden mogelijkheden geboden voor onder andere mantelzorg en kleinschalige

windmolens. Artikel 11 bevat de wijzigingsregels.

Ten slotte bevat artikel 12 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 13 Overgangsrecht: In de overgangsregels zijn de juridische consequenties angegeven betreffende bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

Artikel 14 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

Het plan voor de Malbergerweg 2-2a is, voor vooroverleg, afgestemd met de provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven dat het plan past binnen provinciaal beleid.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het plan is afgestemd met het waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap heeft aangegeven dat, na bestudering van de informatie bij het voorgenomen plan en het maken van een afweging, het plan in aanmerking komt voor de 'korte procedure', in plaats van de 'normale procedure'. Dit betekent dat het opnemen van de standaard waterparagraaf voldoende is, en het waterschap instemt met het plan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 april 2019 tot en met 22 mei 2019 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. Hoofdregel 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 Quickscan flora en fauna

Quickscan flora- en fauna

Malbergerweg 2a Schalkhaar

Nijverdal, 20 juni 2018
Projectnummer 1876

Colofon

Titel	Quickscan flora- fauna Malbergerweg 2a Schalkhaar
Uitvoering	Otte Groen Advies
Opdrachtgever	Dhr. Groot Lipman
	Malbergerweg 2A
	7433 RR Schalkhaar
	06-23439345
	lipmannen@planet.nl
Projectnummer	1876
Datum	26 juni 2018
Vrijgegeven door	
Status	1e concept

Betrouwbaarheid

Dit onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving ten aanzien van natuurwetgeving. Het onderzoek betreft een momentopname en geeft een inschatting van de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor beschermde soorten. Het incidenteel voorkomen van beschermde soorten is echter nooit met zekerheid te voorspellen. Otte Groenadvies accepteert derhalve op voorhand geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Otte Groenadvies uitgevoerde onderzoek neemt.

otte GROEN ADVIES

Brilsweg 1a
7441 BV te Nijverdal
Tel: 06 - 511 77 946
mail: info@ottegroenadvies.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

1.1. Aanleiding en doelstelling 4

1.1.1 Uitgangspunten 4

1.2. Methodiek 4

1.2.1. Wat is een quickscan 4

1.2.2. Uitvoer onderzoek 5

2. Wet- en regelgeving 6

2.1 Wet natuurbescherming 6

3. Gebiedsomschrijving 7

3.1. Huidig gebruik planlocatie en omgeving 7

3.2. Toekomstig gebruik van het plangebied en voorgenomen ingrepen 10

3.3. Ligging ten opzichte van beschermde gebieden 11

4. Beschermde soorten 12

4.1. Natuurgebieden 12

4.2. Flora 12

4.3. Fauna 13

4.3.1. Zoogdieren 13

4.3.2. Vleermuizen 13

4.3.3. Vogels 14

4.3.4. Overige soorten 15

5. Conclusies 16

5.1. Beschermde gebieden 16

5.2. Beschermde soorten 16

5.3. Aanbevelingen 17

6. Geldigheid 18

7. Bronnen 19

Bijlage 20

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

In de ruimtelijke plannen is in het kader van de uitvoerbaarheid inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Met andere woorden, in het ruimtelijke ordeningstraject dient te worden aangetoond dat het plan, de amovatie van 2 varkensmeststallen en de renovatie, herstel van de voormalige woonboerderij met geschakelde bijgebouw en achterliggende kapschuur, uitvoerbaar is. In dit kader dient een quickscan flora en fauna uitgevoerd te worden op de locatie Malbergerweg 2A te Schalkaar in de gemeente Deventer.

1.1.1 Uitgangspunten

Uitgangspunt voor deze rapportage is de inkomende e- mail van de heer Groot Lipman op 27 februari 2018. Met als onderwerp Rood voor Rood. Op 27 februari 2018 is door de Otte groenadvies een offerte met nr. 1825 per mail verstuurd. Op 11 juni 2018 is de offerte per mail door de heer Groot Lipman per mail geaccordeerd.

1.2. Methodiek

Om optimaal om te gaan met het zorgvuldigheidsprincipe uit de Wet natuurbescherming heeft de eigenaar besloten om een onderzoek te laten verrichten, alvorens de werkzaamheden uit te voeren. Onder meer bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met beschermde soorten en gebieden. Wet- en regelgeving omtrent deze soorten en gebieden is vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Het onderhavige rapport beschrijft de resultaten van een zogenaamde quickscan van beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan over de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkelingen en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen. De rapportage kan dienst doen als onderbouwing bij bestemmingsplanwijzigingen en ontheffings- of vergunningaanvragen in het kader van de Wet natuurbescherming.

In dit rapport worden de resultaten van het onderzoek gepresenteerd en getoetst aan de natuurwetgeving en –beleid.

1.2.1. Wat is een quickscan

De quickscan flora en fauna is een oriënterend onderzoek. Hierin wordt de geplande ontwikkeling getoetst aan de natuurwetgeving. Door middel van een veldbezoek en bureauonderzoek wordt beoordeeld welke natuurwaarden verwacht worden in het plangebied en wordt gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten. Ook wordt gekeken of de plannen mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden en provinciaal beschermde Natuurmonumenten. Indien beschermde soorten voorkomen, kan een vervolgonderzoek noodzakelijk zijn. Tegelijkertijd dient te worden onderzocht of er gebruik kan worden gemaakt van gedragscodes en worden mogelijkheden tot ontheffing verkent.

Een quickscan is een momentopname en geen standaard veldinventarisatie waarbij meerdere veldrondes in een seizoen worden uitgevoerd. Een quickscan geeft daardoor een beperkter beeld dan een standaard veldinventarisatie. Omdat het onderzoek een momentopname betreft, kan geen rekening worden gehouden met de dynamische aspecten van natuur, zoals migratie en kolonisatie door soorten en veranderd terreingebruik en –beheer na afloop van het onderzoek.

1.2.2. Uitvoer onderzoek

Op 5 april 2017 is een bezoek gebracht aan het plangebied en directe omgeving. Gedurende het veldbezoek is gelet op de mogelijk aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten en de indirecte aanwezigheid in de vorm van sporen (verblijfplaatsen, wissels, pootafdrukken en dergelijke). De weersomstandigheden waren bewolkt, af en toe regen, 14°C.

Tijdens het onderzoek waar dit rapport is voortgekomen is niet alleen gelet op flora en fauna binnen de contouren van het plangebied, maar ook op beschermde flora en fauna in de nabije omgeving. Verder is aan de hand van verspreidingsatlassen en andere standaardwerken nagegaan welke bijzondere planten- en diersoorten er voor kunnen komen in het plangebied.

2. Wet- en regelgeving

2.1 Wet natuurbescherming

De Wnb regelt de bescherming van in het wild voorkomende planten en dieren (voorheen Flora- en faunawet) (naast de bescherming van gebieden). In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en beschermde planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld. Daarnaast is het niet toegestaan om de directe leefomgeving van beschermde soorten, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren (artikelen 3.1, 3.5 en 3.10). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor alle in het wild levende planten en dieren (algemene zorgplicht, artikel 1.11).

De verbodsbepalingen, die handelingen die het voortbestaan van planten en diersoorten in gevaar kunnen brengen verbieden, is een belangrijk onderdeel van de Wet natuurbescherming. Deze verboden zorgen ervoor dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten. Deze verschillen per beschermingsgroep. De Wet natuurbescherming kent drie verschillende beschermingsregimes:

- Vogelrichtlijnsoorten
- Habitatrichtlijnsoorten
- Andere soorten

De provincies hebben in haar verordeningen uit de lijst van 'andere soorten' diersoorten aangewezen waarvoor een vrijstelling geldt en dus geen ontheffing van verbodsbepalingen voor hoeft te worden aangevraagd. Deze lijst met vrijgestelde soorten is per provincie anders. De zorgplicht is wel van toepassing. Bij ruimtelijke plannen, met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren, is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen (mitigatie en/of compensatie) genomen kunnen worden om dit te voorkomen of om de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van het bevoegd gezag ontheffing van de verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Deze ontheffing wordt slechts verleend indien:

- Er geen bevredigend alternatief is;
- Er sprake is van een wettelijk belang;
- Geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Zie Bijlage voor het Wettelijk kader van de soortbescherming in de Wnb.

De Wnb beschermt ook een aantal planten en vissen die onder de Flora- en faunawet niet beschermd waren. Hiermee is rekening gehouden in onderliggende natuurtoets, zie verder in paragraaf 4.1 aanwezigheid beschermde soorten.

3. Gebiedsomschrijving

3.1. Huidig gebruik planlocatie en omgeving

De opbouw van het huidige landschap is een enkenlandschap. Deze waren door hun hogere ligging al vroeg geschikt voor bewoning. Aanvankelijk bestond een nederzetting uit enkele boerderijen. De boerderijen lagen in de nabijheid van het dorp en als de akkers na enige jaren waren uitgeput, nam men nieuwe stukken akkerland in gebruik. Zo wisselde men met enige regelmaat binnen een beperkt gebied van woonplaats en akkerland. In de loop van de vroege middeleeuwen zijn de nederzettingen op vaste plaatsen tot ontwikkeling gekomen. Deze bevonden zich in de directe nabijheid van de gemeenschappelijk beheerde akkercomplexen, die hier enk werden genoemd. Door betere bemestingsmethoden kwamen de enken min of meer op vaste plaats te liggen.

Het plangebied wordt omgeven door agrarische percelen met verspreid staande boerderijen. Het agrarische gebied heeft een vrij open karakter. Het perceel wordt omsloten door grasland- en akkerpercelen. In de omgeving liggen diverse kleine bosgebieden. Ten zuiden van de planlocatie loopt de beek Averlosche Leide. Een deel van het aangrenzende perceel is verlaagd en ingericht als nieuwe natte natuur. Aan de westkant ligt de N348 (Raalterweg) en op enige afstand ligt aan de noordzijde het plaatsje Wesepe.

Het plangebied betreft een voormalige woonboerderij met geschakelde bijgebouw, een kapschuur, een oude leegstaande varkensstal en een varkensstal die reeds in gebruik is. De te onderzoeken locatie is grotendeels verhard met betonklinkers en platen. Aan de voor- en achterzijde is een relatief klein gazon aanwezig waarin enkele bomen staan. Langs het perceel loopt een (droogstaande) waterafvoersloot met een relatief steile oever.

Afbeelding 1. Overzicht plangebied. Plangebied: rood

Afbeelding 2. Indeling terrein. 1. Woonboerderij met geschakelde bijgebouw, 2. Kapschuur, 3. Oude leegstaande varkensstal, 4. Varkensstal

Foto's impressie plangebied

1. Woonboerderij met geschakelde bijgebouw

Bebouwing gezien vanaf Malbergerweg

Achterzijde bebouwing

Bijgebouw

Binnenkant woonboerderij

2. Kapschuur

Kapschuur

Binnenzijde kapschuur

3. Oude leegstaande varkensstal

4. Varkensstal

Voor- en achterzijde varkensstal

3.2. Toekomstig gebruik van het plangebied en voorgenomen ingrepen

Voor de voorgenomen ontwikkelingen worden de bestaande varkensschuren geamoveerd, de woonboerderij met aanbouw en kapschuur worden gerenoveerd. Op het perceel worden 2 bouwkavels uitgegeven. Ten behoeve van de reconstructie verdwijnt plaatselijk begroeiing, maar dit blijft beperkt tot enkele struiken en bomen. De uitvoering van het plan is gepland na verkrijgen van de verguning.

3.3. Ligging ten opzichte van beschermde gebieden

Op de onderstaande afbeelding wordt weergegeven welke natuurgebieden binnen in de omgeving van het plangebied, aanwezig zijn. De Natura 2000-gebieden zijn Europees beschermd. De beschermde Natuurmonumenten, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zijn vastgelegd in provinciaal beleid. De locatie waar het onderzoek heeft plaatsgevonden is rood omcirkeld.

Afbeelding 2. Ligging beschermde gebieden ten opzichte van plangebied. Plangebied: rood

4. Beschermde soorten

4.1. Natuurgebieden

NNN

De locatie waar het onderzoek heeft plaatsgevonden is gelegen op ca. 300 meter van de NNN. Het beschermingsregime voor de NNN lijkt op dat voor Natura 2000-gebieden. Activiteiten en projecten die de wezenlijke waarden en kenmerken kunnen aantasten zijn **niet** toegestaan. Er wordt een uitzondering gemaakt als er geen redelijk alternatief is, er een dwingende reden van openbaar belang is en compensatie plaatsvindt. De bescherming van de NNN is juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente. Als de geschetste realisatie overeenkomt met de bestemming dan zijn er geen beperkingen. Als voor de ontwikkeling een afwijking van het bestemmingsplan nodig is, dan is afstemming met de provincie nodig. Dit kan worden voorgelegd aan de beleidsafdeling Natuur en Milieu van de Provincie Overijssel.

Weidevogelgebied
Met betrekking tot het weidevogelgebied en beschermde landschapselementen geldt dat de planlocatie niet is gelegen in het beschermde gebied. Negatieve effecten zijn niet te verwachten naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling.

Lokaal
In de aanlegfase kunnen werkzaamheden met machines leiden tot een tijdelijke geluids- en optische verstoring. Dit kan leiden tot enige tijdelijke negatieve effecten op aanwezige fauna. De tijdelijke verstoring in de aanlegfase is van korte duur en zal naar alle verwachting niet leiden tot negatieve effecten, daar de soorten voldoende alternatieven hebben om te foerageren in de omgeving. Significante negatieve effecten zijn daarmee op voorhand uit te sluiten.

De voorgenomen ontwikkelingen en bijbehorende werkzaamheden liggen op ca. 300 meter van het beschermde NNN. Met de functiewijziging, intensieve veehouderij naar particuliere bewoning worden geen negatieve effecten op het NNN verwacht. Er is eerder een gunstig effect te verwachten, gezien de stikstofuitstoot in de omgeving zal verminderen. Negatieve effecten (externe werking) kunnen worden uitgesloten.

4.2. Flora

Het terrein is grotendeel verhard, aan de voorzijde van het perceel is een gazon aanwezig waarin een ruwe berk en kersenbomen staan. Aan de voorzijde is een beukenhaag aanwezig. Op het terrein, rondom de woonboerderij en stallen zijn ruige randen aanwezig, deze zijn grotendeels vergrast. Op enkele plekken is de soort stinkende gouwe dominant aanwezig. Aan de noord-, oostkant van de planlocatie loopt een waterafvoersloot die regulier wordt opgeschoond. De oevers zijn steil, de algemeen voorkomende soorten grassen en riet zijn hierin dominant aanwezig.

Beschermde houtopstanden
De gemeente Deventer heeft een bomenbeleidsplan opgesteld. In dit bomenbeleidsplan bepalen twee kaders het bomenbeleid: de bomenstructuur voor een termijn van 25 jaar en de regelingen en richtlijnen voor een efficiënt en doelgericht, duurzaam bomenbeheer. Er is geen bomenlijst/kaart opgesteld. Voor het kappen van de bomen moet een kapvergunning/omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Tijdens het veldbezoek werden geen beschermde of bedreigde plantensoorten of resten hiervan op het plangebied aangetroffen. De locatie is onderzocht op het voorkomen van beschermde plantensoorten. Op grond van de aangetroffen aanwezige (stikstofminnende) soorten en het agrarisch grondgebruik, al dan niet rondom het plangebied, zijn het voorkomen van strikter beschermde plantensoorten derhalve uit te sluiten.

4.3. Fauna

4.3.1. Zoogdieren

Er zijn geen zoogdieren in het plangebied waargenomen. Mogelijk maken soorten als ree, mol, haas, bruine rat, veldmuis, huismuis, huisspitsmuis en steenmarter gebruik van de stal, schuur en percelen.

De soorten mol, bruine rat, en huismuis zijn niet beschermd in de Wet natuurbescherming, voor deze soort geldt de algemene zorgplicht. Huisspitsmuis, egel, konijn, ree en haas zijn opgenomen in de lijst nationaal beschermde soorten, Wet natuurbescherming. In het kader van de ruimtelijke inrichting geeft de provincie Overijssel vrijstelling voor deze soorten. Eveneens zijn voor deze soorten de algemene zorgplicht onverminderd van toepassing. De soort steenmarter is beschermd in de lijst Nationaal beschermde soorten.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt en tijdelijk verlies van leefgebied van de bovengenoemde zoogdieren. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende alternatief leefgebied aanwezig blijft. Wel geldt de algemene zorgplicht ten aanzien van deze soorten. Mogelijk gebruikt de steenmarter het plangebied en de opstallen om te foerageren. In de toekomst blijft het plangebied geschikt als foerageergebied.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen negatieve effecten op grondgebonden zoogdieren verwacht. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

4.3.2. Vleermuizen

Een vleermuisonderzoek valt buiten het kader van een quickscan. Wel is de potentie onderzocht van het plangebied voor vleermuizen en is gelet op sporen. Verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden zich in holten van bomen en besloten of donkere ruimten van kunstwerken, zoals gebouwen.
Er is onderzocht welke soorten redelijkerwijs of mogelijk te verwachten zijn aan de hand van het landschap, de omgeving en gekend verspreidingsbeeld. Daarna is onderzocht welke functies voor vleermuizen mogelijk voorkomen. Als richtlijn is hiervoor de checklist van het huidig geldende vleermuisprotocol (2017) aangehouden. Het gaat om voor vleermuis van belang zijnde objecten die door de beoogde activiteit of plan, in relevante mate worden aangetast. Foerageergebied en vliegroutes zijn alleen beschermd als ze essentieel zijn voor het goede voortbestaan van de soort ter plaatse.

Verblijfplaatsen
1. Woonboerderij met geschakelde bijgebouw
De bebouwing is opgebouwd uit een steensmuur. De woonboerderij is voorzien van een rieten kap waarover gedeeltelijk golfplaten zijn gelegd. Door het achterstallig onderhoud aan het rieten dak, is een vrij grote opening ontstaan (zie foto pag. 9). Op het bijgebouw ligt een golfplaten dak met een schoorsteen. In de muren van de bebouwing zitten diverse scheuren. In de aftimmering zijn diverse naden en kieren aanwezig. Aan de achterkant van de woonboerderij zijn tegen de ramen sporen, keutels van vleermuizen, aangetroffen.

2. Kapschuur
De kapschuur is een gedeeltelijk open gebouw met hooizolder, de achterzijde is in het verleden in gebruik geweest als varkensschuur. Het gebouw is opgebouwd uit een steensmuur. De zijkanten is afgewerkt met

stalen damplaten. Het dak bestaat uit golfplaten. In de aftimmering zijn enkele ruimten zichtbaar die in potentie geschikt zijn als verblijfplaats van vleermuizen.

3. Oude leegstaande varkensstal

De varkensstal is opgebouwd uit een steensmuur. Op het dak liggen golfplaten met open welvingen.
Aan de binnenzijde is isolatie aanwezig, deze bestaat uit piepschuim platen met een gladde afwerkin. De welvingen van de golfplaten eindigen in een open nok en zijn dus van onder en boven open. Verder zijn de gevels laag. In de schuur zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen.

In de schuur is sprake van een onstabiel microklimaat voor deze soortgroep. Daarnaast zijn de objecten vrij toegankelijk voor predatoren. De bebouwing biedt geen geschikte verblijfplaats voor vleermuizen.

4. Varkensstal

De varkensstal is voorzien van een spouwmuur. Op het dak liggen golfplaten met open welvingen. Aan de binnenzijde is isolatie aanwezig, deze bestaat uit piepschuim platen met een gladde afwerking. De welvingen van de golfplaten eindigen in een open nok en zijn dus van onder en boven open. Verder zijn de gevels laag. In het dak van de schuur is sprake van een onstabiel microklimaat voor deze soortgroep. Daarnaast zijn de objecten vrij toegankelijk voor predatoren. De spouwmuren bieden een in potentie geschikte verblijfplaats voor vleermuizen.

Foerageergebied en vlieg- en mitigatieroutes

Boven het plangebied wordt mogelijk gefoerageerd door vleermuizen. Hier is echter geen sprake van een foerageergebied dat van essentieel belang is voor vleermuizen. In de directe omgeving zijn vele vergelijkbare en meer geschikte locaties aanwezig. Daarnaast blijft tijdens- en na de ruimtelijke ontwikkeling het plangebied geschikt als foerageergebied. Het plangebied vormt geen schakel als vlieg- en mitigatieroute.

Licht

Met de nieuwe inrichting moet rekening worden gehouden met kunstmatige lichtbronnen om lichtverstoring te voorkomen. Dit betekent dat de plaatsing, de intensiviteit en de stralingsrichting van buitenlampen zodanig moet zijn dat er geen verstoring van strooilicht plaatsvindt. Werk met amberkleurige verlichting en de verlichting dynamisch maken. Te allen tijde moet de verlichting naar beneden gericht zijn om verstoring door middel van strooilicht te voorkomen.

4.3.3. Vogels

Huismus

De habitat van de huismus moet voldoen aan een combinatie van een aantal elementen, die binnen een straal van enkele meters (dekking bij voedselbronnen) tot enkele honderden meters (nestplek en voedselbronnen) van elkaar moeten liggen. De habitat moet bestaan uit een combinatie van plekken voor nestgelegenheid, voedsel (voor volwassen en jongen), dekking zoals groenblijvende struiken en klimplanten, plekken voor stofbaden en drinkwater. De omgeving van het pand biedt een geschikt habitat voor deze soort.

Het dak van de woonboerderij met bijgebouw en de kapschuur zijn geschikt als nest- en verblijfplaats voor huismussen. In de bebouwing zijn sporen van vogels aangetroffen. Op het dak van de naastgelegen woning zijn huismussen gezien en gehoord. De varkensstallen bieden geen in potentie geschikte ruimten die kunnen dienen als nest- en verblijfplaats van deze soort.

Uilen

De woonboerderij en de kapschuur zijn in potentie geschikt als nest – en verblijfplaats van soorten uilen als kerk- en steenuil. Tijdens het onderzoek zijn er geen sporen als nestplaatsen, braakballen en krijtstrepen die

wijzen op gebruik van de bebouwing, aangetroffen. De varkensstallen bieden geen in potentie geschikte ruimten die kunnen dienen als nest- en verblijfplaats van deze soort.

Veel voorkomende soorten
De veelvoorkomende vogelsoorten benutten de struiken en bomen in de omgeving als foerageergebied en nestgelegenheid. Tijdens de werkzaamheden worden hierop geen verstoringen verwacht.

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren is niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen* moeten plaatsvinden.

**In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Globaal gaat het echter om de periode van 15 maart tot 15 juli.*

4.3.4. Overige soorten

Er vindt geen verandering plaats in de waterafvoersloot. Met de nieuwe inrichting worden geen negatieve effecten op amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden verwacht. Een ontheffing of nader onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

5. Conclusies

5.1. Beschermde gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden NNN en Natura 2000, de dichtstbijzijnde schermde gebieden behoren tot het NNN en liggen op ca. 300 meter afstand. Op grond van de beperkte schaal van de ingreep en de functiewijzing van het perceel is een negatief effect op beschermde natuurgebieden uit te sluiten.

5.2. Beschermde soorten

Flora

- Tijdens het veldbezoek werden geen beschermde of bedreigde plantsoorten of resten hiervan op het plangebied aangetroffen, het voorkomen van strikter beschermde plantsoorten zijn derhalve uit te sluiten;
- Voor het kappen van bomen moet een kapvergunning/omgevingsvergunning worden aangevraagd bij de gemeente Deventer.

Fauna

- Het perceel is geschikt voor de huismuis, rat en mol. Deze soorten zijn niet beschermd in de Wet natuurbescherming. Voor deze soorten geldt de algemene zorgplicht;
- Het perceel is geschikt voor soorten als huisspitsmuis, egel, konijn en haas. Deze soorten zijn opgenomen in de lijst nationaal beschermde soorten, Wet natuurbescherming. In het kader van de ruimtelijke inrichting geeft de provincie Overijssel vrijstelling voor deze soorten. Eveneens zijn voor deze soorten de algemene zorgplicht van toepassing;
- Mogelijk gebruiken kleine marterachtigen de omgeving van de bebouwing als foerageergebied, nest- en verblijfplaatsen. Mits er buiten de gevoelige periode wordt gewerkt (maart- september) wordt met de amovatie van de bebouwing geen negatieve effecten verwacht;
- Wat betreft vaste verblijfplaatsen van vleermuizen biedt de woonboerderij en varkensstallen in potentie geschikte mogelijkheden als verblijfplaats voor vleermuizen. Voer nader onderzoek uit op aanwezigheid van verblijfplaatsen van deze soort. Mogelijk met een ontheffing als resultante;
- Het valt niet te verwachten dat de geplande sloopwerkzaamheden een negatieve invloed heeft op eventueel aanwezige vlieg- en foerageerroutes van vleermuizen;
- Huismussen: wat betreft deze soort moet nader onderzoek worden uitgevoerd op aanwezigheid van nestplaatsen. Mogelijk met een ontheffing als resultante;
- Nest- verblijf- en rustplaatsen van uilen worden niet verwacht;
- Met de amovatie en renovatie van de bebouwing worden geen negatieve effecten op amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden verwacht. Een ontheffing of nader onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk;
- Goedgekeurde gedragscode Flora- en faunawet, ruimtelijke ontwikkeling van de vereniging stadswerk moet worden toegepast tijdens de werkzaamheden. Hierin wordt beschreven hoe om te gaan met o.a. de algemene zorgplicht. Wel moet er een kanttekening worden geplaatst, als basis van de gedragscode ligt de Flora- en faunawet. De gedragscode is nog niet aangepast op de (per 1 januari 2017) geldende, Wet natuurbescherming.

5.3. Aanbevelingen

Vleermuizen

- Vleermuizenonderzoek: Wat betreft vaste verblijfplaatsen van vleermuizen is nader onderzoek noodzakelijk. Onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen bestaat uit meerdere bezoeken in de periode half mei/half juli en half augustus/ eind september en een controle op winterverblijfplaats in de spouwmuur van de varkensstal, waarna mogelijk een ontheffing bij de provincie Overijssel moet worden aangevraagd;

Huismussen

- Huismussen: Voer twee gerichte veldbezoeken uit in de periode 1 april tot en met 15 mei met een tussenliggende periode van minimaal 10 dagen waarna mogelijk een ontheffing bij de provincie Gelderland moet worden aangevraagd;

Vogels

- Om schade aan broedsels te voorkomen wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen te werken. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Het is mogelijk om tijdens het broedseizoen te werken wanneer maatregelen zijn genomen om broedgevallen te voorkomen of wanneer een inspectie uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn.

Overig

Zorg dat de werkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden. Mocht er tijdens de uitvoer van het werk onverhoopt bijzonderheden worden aangetroffen, raadplaag een inzake deskundige;

6. Geldigheid

Dit onderzoek is uitgevoerd conform de landelijk geldende richtlijnen. Het bevoegd gezag provincie Overijssel hanteert de volgende definitie voor de geldigheid van onderzoeken naar beschermde soorten: “ Onderzoeksgegevens hebben een beperkte geldigheidstermijn. Voor vogels en soorten genoemd op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn hanteren we daarom een geldigheidstermijn van maximaal 3 jaar. Voor soorten genoemd op de bijlage bij de wet natuurbescherming is deze periode 5 jaar.

Dit rapport gaat in op de effecten van de ontwikkeling zoals beschreven in de aanleiding van het onderzoek. Wijzigingen of aanpassingen in de ontwikkeling kunnen tot andere conclusies ten aanzien van de effecten op beschermde soorten leiden.

7. Bronnen

Boeken

C.M. Creemers, J.C.W. van Delft, Nederlandse fauna deel 9. De amfibieën en reptielen van Nederland (RAVON)

Dietz, C., von Helversen, O. Nill D. (2011) Vleermuizen. Alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika (*eerste druk*), Utrecht: Uitgeverij Trion Natuur

S. Broekhuizen, Atlas van de Nederlandse Zoogdieren. Natuur van Nederland, 2016

Internet

Alterra
Onderzoeksinstituut
Alterra draagt door deskundig en onafhankelijk onderzoek bij aan het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige en duurzame groene leefomgeving.
Geraadpleegd op 21 juni 2018
http://www.synbiosys.alterra.nl

Bij12
BIJ12 is de uitvoeringsorganisatie voor de samenwerkende provincies en werkt behalve voor provincies ook voor het rijk en andere ketenpartners
Geraadpleegd op 21 juni 2018
https://www.bij12.nl

Gemeente Deventer
Informatie m.b.t. monumentale/ behoudenswaardige bomen
Geraadpleegd op 22 juni 2018
www.deventer.nl

Kadviewer
Kadviewer is een online kaartendienst waarmee geografische locaties opgezocht kunnen worden.
Geraadpleegd op 21 juni 2018
http://kadviewer.kademo.nl

Nationaal Georegister
Geoinformatie voor heel Nederland
Geraadpleegd op 21 juni 2018
http://nationaalgeoregister.nl

Netwerk Groene Bureaus
Het Netwerk Groene Bureaus is een brancheorganisatie voor groene adviesbureaus. Gespecialiseerd in ecologische advisering op het gebied van inrichting, beheer en beleid
Vleermuisprotocol 2017
Geraadpleegd op 21 juni 2018
http://www.netwerkgroenebureaus.nl

Provincie Overijssel
Informatie m.b.t. Wet natuurbescherming, beschermde soorten en gebieden
Geraadpleegd op 13 maart 2017
https://www.overijssel.nl

Bijlage

WETTELIJK KADER WET NATUURBESCHERMING – SOORTBESCHERMING

De Wnb is op 1 januari 2017 in werking getreden. De wet is in de plaats gekomen van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De wet is ingedeeld in hoofdstukken en kent een algemeen deel (hoofdstuk 1), delen over Natura 2000-gebieden (hoofdstuk 2), soorten (hoofdstuk 3), houtopstanden, hout en houtproducten (hoofdstuk 4), verder delen die gaan over vrijstellingen, beschikkingen en verplichtingen (hoofdstuk 5), financiële bepalingen (hoofdstuk 6), handhaving (hoofdstuk 7), overige bepalingen (hoofdstuk 8) en tot slot een beschrijving van het overgangsrecht (hoofdstuk 9) en een beschrijving van de wijziging van overige wetten (hoofdstuk 10). In navolgende paragrafen is een samenvattende beschrijving van het onderdeel soortbescherming gegeven, wat relevant is voor onderliggende toetsing.

Categorieën

De wet maakt onderscheid in drie categorieën van beschermde soorten, namelijk:

- Vogelrichtlijnsoorten
- Habitatrichtlijnsoorten
- Andere soorten

Vogelrichtlijnsoorten

Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn zijn in Nederland beschermd. De soorten van artikel 1 van Vogelrichtlijn zijn alle vogelsoorten die op het Europese grondgebied van de lidstaten van de EU voorkomen. Het deel daarvan dat van nature in Nederland voorkomt, is dus beschermd (art. 3.1 lid 1).

Habitatrichtlijnsoorten

In deze categorie vallen alle in het wild levende dieren zoals genoemd in:

- bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn,
- bijlage II bij het Verdrag van Bern of;
- bijlage I bij het Verdrag van Bonn; (art. 3.5 lid 1) en (in hun natuurlijke verspreidingsgebied) planten van soorten, genoemd in:
- bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of;
- bijlage I bij het Verdrag van Bern; (art. 3.5, lid 5)

De bijlagen zijn zeer uitgebreid en er staan ook veel soorten op genoemd die van nature niet in Nederland voorkomen.

Andere soorten

Naast de soorten waarvan de bescherming op Europees niveau verplicht is gesteld, is er ook een aantal soorten op nationaal niveau beschermd. Dit is dus een “nationale kop” op de Europese bescherming. Het gaat hierbij om soorten die zeer zeldzaam en/of bedreigd zijn, en waarvan het duurzaam voortbestaan niet is verzekerd als geen beschermingsmaatregelen worden getroffen. De soorten waar het om gaat zijn opgenomen op de bijlage bij de wet (art. 3.10, lid 1 onder a en c).

Verbodsbepalingen Ten aanzien van vogels verbiedt de wet het opzettelijk doden of vangen (art. 3.1 lid 1), het opzettelijk vernielen van nesten, rustplaatsen en eieren (art. 3.1 lid 2), het rapen of onder zich hebben van eieren (art. 3.1 lid 3) en het opzettelijk storen van vogels (art. 3.1lid 4). Het verbod tot opzettelijk storen geldt niet in het geval de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort (art. 3.1 lid 5).

Ten aanzien van de overige Europees beschermde diersoorten verbiedt de wet het opzettelijk doden of vangen (art 3.5 lid 1), het opzettelijk verstoren (art 3.5 lid 2), het opzettelijk vernielen of rapen van eieren (art 3.5 lid 3) en het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen (art 3.5 lid 4). Ten aanzien van de Europees beschermde plantensoorten verbiedt de wet het opzettelijk te plukken en verzamelen, afsnijden, ontwortelen en vernielen (art 3.5 lid 5).

Ten aanzien van de nationaal beschermde diersoorten geldt slechts een verbod tot het opzettelijk doden of vangen (art 3.10 lid 1 onder a) en het opzettelijk beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen (art 3.10 lid 1 onder b). Ten aanzien van de nationaal beschermde plantensoorten geldt een verbod tot opzettelijk plukken en verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen (art 3.10 lid 1 onder c).

Gedragscodes, vrijstellingen en ontheffingen

Gedragscode

De in het voorgaande beschreven verbodsbepalingen zijn niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd volgens een door de minister van EZ vastgestelde gedragscode (art. 3.31 lid 1). Het moet dan gaan om handelingen die plaatsvinden in het kader van:
a. een bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
b. een bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of de bosbouw;
c. een bestendig gebruik;
d. ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Vrijstelling

Provinciale staten en de minister van EZ kunnen vrijstelling verlenen van de verbodsbepalingen (art 3.3 lid 2- 4; 3.8 lid 2-5, 3.10 lid 2). Voor zover het gaat om de hiervoor beschreven verbodsbepalingen, kan in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting een ontheffing worden verleend van de verbodsbepalingen van artikel 3.1, 3.5 en 3.10, dus ten aanzien van alle beschermde soorten. Een vrijstelling mag alleen worden verleend wanneer aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Deze zijn gelijk aan de voorwaarden waaronder een ontheffing verleend kan worden (zie hier onder).
Voor welke soorten een vrijstelling geldt, verschilt per bevoegd gezag (ministerie van EZ en de afzonderlijke provincies). De lijst met vrijgestelde soorten van het ministerie is alleen van toepassing op handelingen waarvoor de minister van EZ het gevoegd gezag is. Voor handelingen waarvoor gedeputeerde staten het bevoegd gezag zijn, geldt de vrijstellingslijst van de betreffende provincie.

Ontheffing

Voor soorten waarvoor (in de betreffende provincie) geen vrijstelling geldt, moet wanneer niet volgens een gedragscode wordt gewerkt een ontheffing worden aangevraagd wanneer er een handeling wordt uitgevoerd waardoor een verbodsbepalingen van artikel 3.1, 3.5 of 3.10 van de Wnb wordt overtreden (art 3.3 lid 1,3; 3.8 lid 1,3, 3.10 lid 2). Of deze ontheffing kan worden verleend, hangt af of voldaan wordt aan de voorwaarden. De voorwaarden waar aan moet worden voldaan, verschillen per categorie.

De eerste eis die wordt gesteld, is dat er geen andere bevredigende oplossing mag zijn. Dat betekent -ook in combinatie met de in artikel 1.11 beschreven zorgplicht- dat wanneer een overtreding redelijkerwijs te voorkomen is, en ontheffing niet mogelijk is. De werkzaamheden moeten dan op zodanige wijze worden uitgevoerd dat er geen overtreding van de wet plaatsvindt. Te denken valt aan het kappen van bomen buiten het broedseizoen, of het afzetten van en het wegvangen van soorten in het werkgebied.

Verder kan een ontheffing alleen worden verleend wanneer is aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de betreffende soort. Daarnaast gelden er per categorie verschillende aanvullende voorwaarden.

Voor Vogelrichtlijnsoorten kan alleen een ontheffing worden verleend in het geval van: (art 3.3 lid 4):
1. in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid;
2. in het belang van de veiligheid van het luchtverkeer;
3. ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij of wateren;
4. ter bescherming van flora of fauna;
5. voor onderzoek of onderwijs, het uitzetten of herinvoeren van soorten, of voor de daarmee samenhangende teelt, of
6. om het vangen, het onder zich hebben of elke andere wijze van verstandig gebruik van bepaalde vogels in kleine hoeveelheden selectief en onder strikt gecontroleerde omstandigheden toe te staan.

Voor Habitatrichtlijnsoorten kan alleen een ontheffing worden verleend in het geval van: (art 3.8 lid 5):
1. in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
2. ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
3. in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten;
4. voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten, of voor de daartoe benodigde kweek, met inbegrip van de kunstmatige vermeerdering van planten, of
5. om het onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen of onder zich te hebben, onderscheidenlijk een beperkt bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde planten van de aangewezen soort te plukken of onder zich te hebben.

Voor de Andere soorten, gelden de voorwaarden die gelden voor de overige Europees beschermde soorten aangevuld met: (art 3.10 lid 2):
6. in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
7. ter voorkoming van schade of overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes of begraafplaatsen;
8. ter beperking van de omvang van de populatie van dieren, in verband met door deze dieren ter plaatse en in het omringende gebied veelvuldig veroorzaakte schade of in verband met de maximale draagkracht van het gebied waarin de dieren zich bevinden;
9. ter voorkoming of bestrijding van onnodig lijden van zieke of gebrekkige dieren;
10. in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;
11. in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer; 1
2. in het kader van bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied, of
13. in het algemeen belang.

Aanhaken bij de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO)

Er kan voor worden gekozen geen ontheffing Wnb aan te vragen, maar de toestemming aan te laten haken bij de Omgevingsvergunning. In dat geval dient het betreffende onderzoek gevoegd te worden bij de aanvraag Omgevingsvergunning. Het bevoegd gezag voor de Omgevingsvergunning vraagt vervolgens een verklaring van geen bedenking (vvbg) aan bij het bevoegd gezag Wnb. De voorwaarden waaronder de vvgb wordt afgegeven maken vervolgens onderdeel uit van de Omgevingsvergunning.

Wanneer ervoor wordt gekozen de toestemming Wnb niet aan te laten haken, moet de ontheffing Wnb zijn aangevraagd voordat de Omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Bijlage 2 Onderzoek huismussen

Huismus

Malbergerweg 2-2a, Schalkhaar

Opdrachtgever:	Familie Groot Lipman
Projectnummer:	P8188.1
Datum:	7-2-2019
Projectleider:	M. Elshof
Opgesteld:	M. Hoofd
Rapport gecontroleerd:	V. de Lenne

Hoofdvraag

Zijn er verblijfplaatsen van huismus aanwezig in de te slopen/herbouwen bebouwing aan de Malbergerweg 2-2a te Schalkhaar? En zo ja, welke maatregelen kunnen er worden genomen om negatieve effecten op huismus te voorkomen.

Aanleiding

De initiatiefnemers zijn voornemens om op het erf aan de Malbergerweg 2-2a enkele gebouwen te slopen/herbouwen. De te slopen/herbouwen bebouwing betreft een voormalige woonboerderij met geschakeld bijgebouw, een kapschuur en twee voormalige varkensstallen (zie afbeelding 1). De woning en de andere (naastgelegen) kapschuur blijven behouden. Ten behoeve van deze ruimtelijke ontwikkeling is in de eerste helft van 2018 een quickscan uitgevoerd (Otten Groenadvies, 2018). Bij het veldbezoek voor deze quickscan is huismus aangetroffen op het dak van de woning. Daarnaast zijn de woonboerderij met bijgebouw en de kapschuur geschikt bevonden als verblijfplaats voor huismus. Onderzoek naar huismus wordt in de regel uitgevoerd conform het Kennisdocument Huismus van BIJ12. Hiervoor worden twee veldbezoeken uitgevoerd in de periode van 1 april tot 15 mei. Dit betekend dat de bestemmingplan procedure vertraging op zal lopen. Eelerwoude is gevraagd om hun ervaring en de kennis aan te wenden om een inschatting te maken van welke potentie de te slopen/herbouwen bebouwing heeft als verblijfplaats voor huismus. Op basis hiervan kan worden besloten of de bestemmingsplan procedure doorgang kan vinden of dat het onderzoek moet worden afgewacht.

Afbeelding 1: detailweergave plangebied (in rode begrenzing)

Methode en resultaten

Op 19 februari 2019 is om 8:00 uur een veldbezoek uitgevoerd om een beeld te krijgen van de aanwezigheid van huismus in het plangebied. Dit is vóór de voorgeschreven periode in het Kennisdocument Huismus. Door de gunstige weersomstandigheden (8 graden, onbewolkt, 2 BFT) was er echter al wel duidelijk sprake van territoriaal gedrag. Er was veel activiteit van huismus rond de woning en de beplanting er omheen. Er zijn diverse huismussen, waaronder enkele zingende mannetjes, in de heggen en op het dak van de woning gezien en gehoord. Het aantal broedparen wordt geschat op circa 5. Nestindicerend gedrag werd met name getoond aan de zuidzijde van de woning. De eigenaar gaf aan er elk jaar nesten aanwezig zijn onder de dakpannen in de knik van de kap (zie afbeelding 2). Ook onder de onderste rij dakpannen kunnen verblijfplaatsen aanwezig zijn. De huismussen toonden geen binding met de overige gebouwen.

Afbeelding 2: Locatie verblijfplaatsen van huismus.

Conclusie

Voor huismus geldt dat er geen aanwijzingen zijn gevonden dat de te slopen/herbouwen panden worden gebruikt als verblijfplaats. Zowel bij de quickscan in 2018 als bij het onlangs uitgevoerde veldbezoek in 2019 zijn alleen dieren die binding toonden met de woning waargenomen. Voor het behoud van de verblijfplaatsen in de woning en voor het verbeteren van het aanbod van verblijfplaatsen kunnen de volgende maatregelen worden getroffen.

- Beplanting om de woning zo veel mogelijk behouden tijdens de werkzaamheden.
- Zorgen dat er ook na de ontwikkeling voldoende beplanting aanwezig is.
- In de nieuwe woningen verblijfplaatsen voor huismus realiseren door middel van bijvoorbeeld huismuskasten of vogelvides.

Literatuur

- Otten Groen Advies (2018). Quickscan flora- en fauna Malbergerweg 2a Schalkhaar. Datum: 16-06-2018.

Bijlage 3 Onderzoek vleermuizen

Vleermuizen

Malbergerweg 2-2a, Schalkhaar

Opdrachtgever:	Familie Groot Lipman
Projectnummer:	P8188.1
Datum:	7-2-2019
Projectleider:	M. Elshof
Opgesteld:	M. Hoofd
Rapport gecontroleerd:	V. de Lenne

Hoofdvraag

Zijn er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in de te slopen/herbouwen bebouwing aan de Malbergerweg 2-2a te Schalkhaar? En zo ja, welke maatregelen kunnen er worden genomen om negatieve effecten op vleermuizen te voorkomen.

Aanleiding

De initiatiefnemers zijn voornemens om op het erf aan de Malbergerweg 2-2a enkele gebouwen te slopen/herbouwen. De te slopen/herbouwen bebouwing betreft een voormalige woonboerderij met geschakeld bijgebouw, een kapschuur en twee voormalige varkensstallen (zie afbeelding 1). De woning en de andere (naastgelegen) kapschuur blijven behouden. Ten behoeve van deze ruimtelijke ontwikkeling is in de eerste helft van 2018 een quickscan uitgevoerd (Otten Groenadvies, 2018). Bij het veldbezoek voor deze quickscan zijn destijds vleermuizenkeutels aangetroffen aan de achterkant van de voormalige woonboerderij. Daarnaast werden ook de kapschuur en de destijds nog in gebruik zijnde varkensstal geschikt bevonden als potentiele verblijfplaats voor vleermuizen. Op basis van deze bevindingen is nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk bevonden. Het onderzoek wordt conform het nog steeds geldende Vleermuisprotocol 2017 uitgevoerd in de paar-/baltsperiode (najaar) en in de kraamperiode (voorjaar). In het najaar van 2018 is dit baltsonderzoek door Eelerwoude uitgevoerd. Het onderzoek in de kraamperiode kan plaatsvinden tussen 15 mei en 15 juli. Er zijn in die periode 2 veldbezoeken nodig met 30 dagen er tussen. Dit betekent dat de bestemmingplan procedure minimaal 4-5 maanden vertraging op zou lopen. Eelerwoude is gevraagd om hun ervaring en de kennis van de veldbezoeken uit de baltsperiode aan te wenden om een inschatting te maken van welke potentie de te slopen bebouwing heeft als verblijfplaats voor vleermuizen in de kraamperiode. Op basis hiervan kan worden besloten of de bestemmingsplan-procedure doorgang kan vinden of dat er gewacht moet worden op de resultaten van het onderzoek in de kraamperiode.

Afbeelding 1: detailweergave plangebied (in rode begrenzing)

Bevindingen paar-/baltsperiode

Tijdens de baltsperiode zijn twee veldbezoeken uitgevoerd. Hierbij is gebruik gemaakt van de batdetector D240x en de Batlogger M. De veldbezoeken uitgevoerd door M. Hoofd en M. Leenen, beide ecologisch adviseur bij Eelerwoude. De veldbezoeken hebben plaatsgevonden op 23 augustus 2018 en 19 september 2018 onder gunstige weersomstandigheden. Er is gelet op welke soorten vleermuizen er aanwezig zijn en op gedrag dat duidt op de aanwezigheid van verblijfplaatsen in de te slopen bebouwing.

Bij het onderzoek is uitsluitend gewone dwergvleermuis waargenomen. Van gewone dwergvleermuis was duidelijk één mannetje aanwezig dat baltste ten noorden en westen van de te handhaven woning. Dit duidt op een verblijfplaats in de woning. Rond de te slopen gebouwen was zeer weinig activiteit. Ten noorden van de gebouwen, waar beplanting aanwezig is, werd wel gefoerageerd. Er is gezocht naar keutels, maar deze zijn niet aangetroffen.

Potentiele verblijfplaatsen kraamperiode

Vleermuizen gebruiken in verschillende periodes van het jaar verschillende verblijfplaatsen. Ondanks dat er in het najaar geen verblijfplaatsen zijn aangetroffen is het dus toch mogelijk dat deze in het voorjaar wel gebruikt worden. De potentie van de gebouwen is afhankelijk van diverse factoren. De belangrijkste factor is een tochtvrije ruimte met een stabiel microklimaat en bij voorkeur op een warme plek. De kapschuur is

open en de weersomstandigheden hebben hier vrij spel. Daardoor is deze plek ongeschikt. De voormalige woonboerderij is in slechte staat en heeft gaten in het dak waardoor tocht naar binnen komt. Er is ook geen spouwmuur aanwezig. Dit pand wordt ook ongeschikt geacht als verblijfplaats. De keutels die er zijn gevonden in het voorjaar van 2018 zijn waarschijnlijk afkomstig geweest van een gewone dwergvleermuis die hier kortstondig heeft verbleven en hier geen vaste verblijfplaats heeft. De waarnemingen uit de baltsperiode ondersteunen dit. Gewone dwergvleermuis is de meest algemene soort in Nederland, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom. Gezien de ongunstige omstandigheden worden er in het pand geen verblijfplaatsen van meerdere dieren verwacht. De gewone dwergvleermuis staat er om bekend dat hij niet heel kritisch is op z'n verblijfplaats. Grote groepen, zoals kraamgroepen, hebben vaste verblijfplaatsen, maar van individuen is bekend dat zij regelmatig van verblijfplaats wisselen. Mogelijk betrof het, het mannetje dat in de baltstijd rond de woning is waargenomen. De twee varkensschuren zijn voorzien van een luchtspouw waar lucht doorheen tocht en dus geen stabiel microklimaat heerst. Vleermuizen worden ook vrijwel nooit in verlaten varkensschuren aangetroffen, mogelijk heeft dit naast de bouwkundige eigenschappen ook te maken met de ammoniaklucht. Voor gewone dwergvleermuis geldt dat de panden ongeschikt zijn als verblijfplaats. Hooguit kan een solitair dier er een enkele keer gebruik van maken.

Potentiele verblijfplaatsen winterperiode

Vleermuizen kunnen de winter doorbrengen op verblijfplaatsen waar zij gedurende de rest van het jaar gebruik van maken. Zodra de temperatuur onder het vriespunt gaat verplaatsen zij zich naar de zogenaamde massawinterverblijfplaatsen waar ze met grote aantallen bij elkaar hangen. Massawinterverblijfplaatsen zijn aanwezig in panden met veel massa en hebben een zeer stabiel klimaat (bijvoorbeeld flatgebouwen). Deze omstandigheden zijn in het plangebied niet aanwezig.

Conclusie

Voor gewone dwergvleermuis geldt dat de te slopen/herbouwen panden ongeschikt zijn als verblijfplaats. Hooguit kan een solitair dier er een enkele keer gebruik van maken. Uit voorzorg kunnen er een aantal maatregelen worden genomen:

- Plaatsen van alternatieve verblijfplaatsen: Voorafgaand aan de sloop (liefst zo snel mogelijk) ophangen van 4 platte vleermuiskasten van houtbeton.
- Tijdens de sloop extra alert zijn op vleermuizen op de plaats waar de keutels zijn gevonden.
- Werken in de periode dat vleermuizen het minst gevoelig of afwezig zijn; najaar of winter. Als er in het voorjaar of de zomer wordt gesloopt dan onder begeleiding van een ecoloog.

Literatuur

- Otten Groen Advies (2018). Quickscan flora- en fauna Malbergerweg 2a Schalkhaar. Datum: 16-06-2018.

Bijlage 4 Faunavoorzieningen

Faunavoorzieningen

Malbergerweg 2, Schalkhaar

Op vrijdag 8 maart 2019 zijn 4 vleermuiskasten en 2 kasten voor huismus geplaatst door R. Kroeskop, ecoloog bij Eelerwoude. Hieronder volgen enkele foto's en een kaart met daarop aangegeven de locaties van de kasten.

Vier vleermuiskasten

Twee kasten voor huismus

Malbergerweg 2, Schalkhaar

Plangebied

Ecoloog: M. Hoofd Datum: 14-03-2019

Bijlage 5 Historisch bodemonderzoek

RAPPORT VOORONDERZOEK
conform NEN 5725
Malbergerweg 2 - Schalkhaar

Opdrachtgever:
Eelerwoude

Locatie:
Malbergerweg 2
7433 RR Schalkhaar

November 2018

KRUSE GROEP
INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED

Kruse Milieu BV

Bezoekadres:
Huyerenseweg 33
7678 SC Geesteren

Internet:
info@krusegroep.nl
www.krusegroep.nl

Postadres:
Postbus 51
7650 AB Tubbergen

Bankgegevens:
ABN AMRO:
NL34ABNA0501538739

Tel: 0546 - 63 96 63

KvK: 06068751
BTW-nr: NL 8019.25.125.B01

Rapport Vooronderzoek conform NEN 5725
Malbergerweg 2 - Schalkhaar

Opdrachtgever:
Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor

Locatie:
Malbergerweg 2
7433 RR Schalkhaar

Projectcode: 18065225

Rapportagedatum: 5 november 2018

Auteur: ing. J. Lammers

INHOUD

		Pagina
1	Inleiding	1
2	Locatiegegevens	2
2.1	Algemene gegevens	2
2.2	Bodemsamenstelling en geohydrologie	2
3	Werkwijze	3
3.1	Verzamelen van de historische en huidige gegevens	3
3.2	Methodiek en beschikbare informatie	3
4	Beschikbare informatie	4
4.1	Historisch gebruik	4
4.2	Milieudossiers	4
4.3	Bodemdossiers	4
4.4	Huidig gebruik van de locatie	5
4.5	Toekomstig gebruik van de locatie	5
5	Conclusies	6
6	Voorstel bodemonderzoek	7

Bijlagen

I	Geografisch besluitvormingsgebied
II	Historische topografische kaarten
III	Boorplan Hunneman Milieu Advies BV, 1997
	Boorplan Terra Agribusiness, 2005
IV	Fotoreportage terrein inspectie
V	Voorbeelduitwerking toekomstige situatie
VI	Boorplan voorstel bodemonderzoek

1 Inleiding

In opdracht van Eelerwoude heeft Kruse Milieu BV een vooronderzoek op basis van norm NEN 5725 uitgevoerd voor de locatie aan de Malbergerweg 2 in Schalkhaar.

In het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) zullen op de locatie 4 schuren gesloopt worden. De karakteristieke schuur zal gerestaureerd worden tot woning. Op het oostelijke deel van het erf zullen twee nieuwe woningen gebouwd worden.

Het vooronderzoek dient om inzicht te krijgen in hoeverre verontreinigingen kunnen zijn ontstaan door huidige en/of voormalige (bedrijfs)activiteiten of dat er sprake is van een (historische) verontreiniging. Het doel van het vooronderzoek is het opstellen van een hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van een bodemonderzoek.

Het vooronderzoek is uitgevoerd volgens norm NEN 5725:2017, “Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek”, NNI Delft, oktober 2017.

2 Locatiegegevens

2.1 Algemene gegevens

De algemene gegevens van het te onderzoeken terreindeel zijn:

Adres	: Malbergerweg 2 in Schalkhaar
Kadastrale registratie	: Gemeente Diepenveen, sectie C, nummer 2964 (ged.) en 2963
Oppervlakte geografische besluitvormingsgebied	: circa 12000 m^2 (het erf en een gedeelte akker)
Coördinaten RD-stelsel	: centrale punt x = 211.17 en y = 480.72

2.2 Bodemsamenstelling en geohydrologie

Op basis van literatuurstudie is de onderstaande regionale geohydrologische situatie afgeleid:
- Het maaiveld bevindt zich ongeveer 5.0 meter boven NAP.
- Er is geen deklaag aanwezig. 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. Hieronder bevinden zich slibhoudende fijne zanden van het 2^e watervoerend pakket, globaal 100 meter dik, met slecht doorlatende basis op circa 150 meter-NAP.
- De doorlatendheid van het 1^e watervoerend pakket is ongeveer 3000 m^2/dag en van het 2^e watervoerend pakket ongeveer 850 m^2/dag. De stromingsrichting van het grondwater in het 1^e watervoerend pakket is volgens de grondwaterkaart van Nederland noordwestelijk gericht.
- De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Circa 200 meter ten zuiden van de locatie stroomt de beek de “Averlosche Leide”. De invloed van de beek op het grondwater is niet bekend.

3 Werkwijze

3.1 Verzamelen van de historische en huidige gegevens

Ten behoeve van het verzamelen van historische en huidige gegevens hebben de navolgende raadplegingen van bronnen plaatsgevonden:

- informatie omgevingsdienst IJsselland
- archiefonderzoek bij de gemeente Deventer (de heer P. Haverkort van Kruse Milieu BV)
- vaststellen van het huidige en historisch gebruik op de locatie, binnen het geografisch besluitvormingsgebied. De hierbij geraadpleegde internetsites zijn:
  - www.pdokviewer.pdok.nl
  - www.topotijdreis.nl
  - BAG-viewer
  - www.ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer
  - Bodematlas Overijssel (waaronder omgevingsrapport)
  - Wateratlas Overijssel
- archief Kruse Milieu BV
- terreininspectie (de heer P. Haverkort van Kruse Milieu BV)
- interview met de huidige bewoner (de heer Lipman)

De aldus verkregen informatie is samengevat en geïnterpreteerd in hoofdstuk 4.

3.2 Methodiek en beschikbare informatie

Alleen informatie, die betrekking heeft op het geografisch besluitvormingsgebied (met een buffer van 25 meter), wordt in dit vooronderzoek behandeld. Het geografisch besluitvormingsgebied betreft het terreindeel waarvan de bestemming gewijzigd zal worden. Het betreft het gehele erf en een gedeelte van het weiland ten zuiden van het erf. In bijlage I is een situatieschets opgenomen, waarop het geografisch besluitvormingsgebied is aangegeven.

Bij de gemeente Deventer zijn de milieuvergunningen van het (voormalige) agrarische bedrijf en eerder uitgevoerde bodemonderzoeken ingezien. Tevens is er een terreininspectie uitgevoerd.

4 Beschikbare informatie

In dit hoofdstuk worden de verkregen resultaten en inzichten behandeld van informatie van de gemeente, opdrachtgever en historisch kaartmateriaal.

4.1 Historisch gebruik

Op de topografische kaart van 1934 is op het erf bebouwing aanwezig. Hiervoor betrof het gebied landbouwgrond. Aan de oostzijde van het huidige erf heeft een weg gelopen van de Malbergerweg tot de Zwijnenbergerweg. Deze weg is op de topografische kaarten vanaf 1934 niet meer weergegeven. Op de topografische kaart van 1975 zijn de huidige woning en de tot woning te verbouwen schuur weergegeven. Tevens zijn de zuidelijk schuur met overkapping en één van de varkensstallen weergegeven. Uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) blijkt dat deze gebouwen in 1975 zijn gebouwd. In de BAG staat voor de te verbouwen schuur als bouwjaar 1979 vermeld. De schuur is eerder gebouwd en in 1979 verbouwd en uitgebreid. Ten zuiden van de woning is in 1980 een kapschuur gebouwd. In 1985 is de woning uitgebreid. De varkensstal uit 1975 is in 1988 uitgebreid. Op het oostelijke deel van het erf is in 1997 een varkensstal gebouwd. Deze stal is in 2006 aan de zuidzijde uitgebreid. Sindsdien is de huidige situatie van het besluitvormingsgebied weergegeven.

De historische topografische kaarten zijn weergeven in bijlage II.

4.2 Milieudossiers

Bij de gemeente Deventer is het milieudossier van de voormalige varkenshouderij ingezien. De resultaten van het archiefonderzoek worden hier weergegeven.

Er zijn bij de gemeente geen Hinderwet- of milieuvergunningen van voor 2005 bekend. Uit de milieuvergunning van 2005 blijkt dat er op de locatie een bovengrondse dieseltank aanwezig is. De tank bevond zich in 2005 ten zuidwesten van de stal met kapschuur ten zuiden van de te verbouwen schuur. Uit de milieutekening blijkt dat onder de varkensstallen grotendeels mestkelders aanwezig zijn.

4.3 Bodemdossiers

Er zijn op het erf twee eerdere bodemonderzoeken bekend. Deze worden hier toegelicht:

Hunneman Milieu Advies BV, verkennend bodemonderzoek Malbergerweg 2 in Schalkhaar, d.d. maart 1997 met projectnummer 97.03.111.
De aanleiding van het bodemonderzoek was de bouw van een varkensstal. Het betreft het noordelijke deel van de meest oostelijk gelegen varkensschuur. Uit de resultaten blijkt dat de boven- en ondergrond en het grondwater niet verontreinigd zijn.

Terra Agribusiness, nulsituatie bodemonderzoek Malbergerweg 2 in Schalkhaar, d.d. 2 augustus 2005 met projectnummer 2005-44 NUL
Doel van het bodemonderzoek was het vaststellen van de nulsituatie ten behoeve van de milieuvergunning. Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank dient de bodem onderzocht te worden. In overleg met de gemeente Deventer is aan de rand van het erf, bij de afwateringsput een peilbuis geplaatst. Reden voor deze strategie is dat het niet of nauwelijks mogelijk is dat diesel door de betonvloer in de bovengrond terecht komt. Uit de resultaten van de grondwater-analyse blijkt dat het grondwater niet verontreinigd is met minerale olie, aromaten (BTEX), naftaleen of PAK. De nulsituatie is in voldoende mate vastgesteld.

De boorplannen van de genoemde bodemonderzoeken zijn weergegeven in bijlage III.

4.4 Huidig gebruik van de locatie

In bijlage I is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen, waarop het besluitvormingsgebied is aangegeven. Van de terreininspectie is een fotoreportage weergeven in bijlage IV.

De varkensstallen op het erf staan momenteel leeg. De te verbouwen schuur wordt momenteel gebruikt voor opslag. Het erf is grotendeel verhard met beton en deels met klinkers.

In de stal met kapschuur bevindt zich aan de westzijde de bovengrondse dieseltank, die na 2005 is verplaatst. Ter plaatse van de dieseltank is een betonvloer aanwezig. Plaatselijk zijn in de vloer scheuren aanwezig. In het noordwestelijke deel van de zuidwestelijke kapschuur is een kleinschalige werkplaats aanwezig. In de werkplaats is een betonvloer van goede kwaliteit aanwezig. De werkplaats wordt hobbymatig gebruikt en er bevinden zich geen grote hoeveelheden oliën of chemicaliën. Tevens bevinden zich in deze kapschuur twee koelcellen.

Op de daken van de varkensstal ten oosten van de te behouden schuur, de uitbreiding van de te behouden schuur, de kapschuur ten zuiden van de woning en het noordelijke deel van de zuidelijke stal met kapschuur bevinden zich asbesthoudende golfplaten. Het hemelwater van deze platen watert af op verhard terrein of via dakgoten. Er is geen sprake van asbestverdachte druppelzones.

4.5 Toekomstig gebruik van de locatie

In het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) zullen de varkensstallen op het erf gesloopt worden. De karakteristieke schuur zal gerestaureerd worden tot woning. Op het oostelijke deel van het erf zullen 2 woningen gebouwd worden.

Een voorbeelduitwerking van het plan is weergegeven in bijlage V.

5 Conclusies

Tot voor kort was de locatie in gebruik als varkenshouderij. Momenteel staan de varkensstallen leeg. Tot de jaren ’30 van de vorige eeuw betrof de locatie landbouwgrond.

Uit de milieutekening blijkt dat aan de noordoostzijde van de stal met kapschuur een bovengrondse dieseltank heeft gestaan. De voormalige tanklocatie is in 2005 onderzocht door Terra Agribusiness en is niet verontreinigd. Tegenwoordig bevindt zich aan de westzijde onder deze overkapping een dieseltank. De huidige locatie van deze tank wordt als verdachte deellocatie beschouwd.

Op enkele van de gebouwen bevinden zicht asbesthoudende golfplaten. Het hemelwater dat op deze platen terecht komt, watert af via dakgoten of op verhard terrein. Er is geen sprake van asbestverdachte druppelzones.

Er is geen informatie beschikbaar, waaruit blijkt dat de bodem mogelijk verontreinigd is. De onderzoekslocatie kan daarom, op de bovengrondse dieseltank na, als onverdacht worden beschouwd.

Voor de huidige locatie van de bovengrondse dieseltank wordt de hypothese “verdacht” gebruikt. Geadviseerd wordt om de locatie te onderzoeken op de aanwezigheid van minerale olie componenten. Een voorstel voor dit bodemonderzoek staat weergegeven in hoofdstuk 6.

6 Voorstel bodemonderzoek

Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie, wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Het betreft de locatie van de bovengrondse dieseltank aan de westzijde van de stal met kapschuur.

Er is op de onderzoekslocatie sprake van 1 verdachte deellocatie. Het betreft de bovengrondse dieseltank. Rondom de dieseltank worden 3 boringen verricht tot 1.0 meter minus maaiveld. Voor het meten van het grondwaterpeil en het nemen van grondwatermonsters wordt één diepe boring overeenkomstig NEN 5766 afgewerkt tot peilbuis.

Indien zintuiglijk geen verontreiniging wordt aangetroffen, wordt geadviseerd om één mengmonster van de bovengrond te laten analyseteren op minerale olie en om één grondwatermonster te laten analyseren op minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX) en naftaleen.

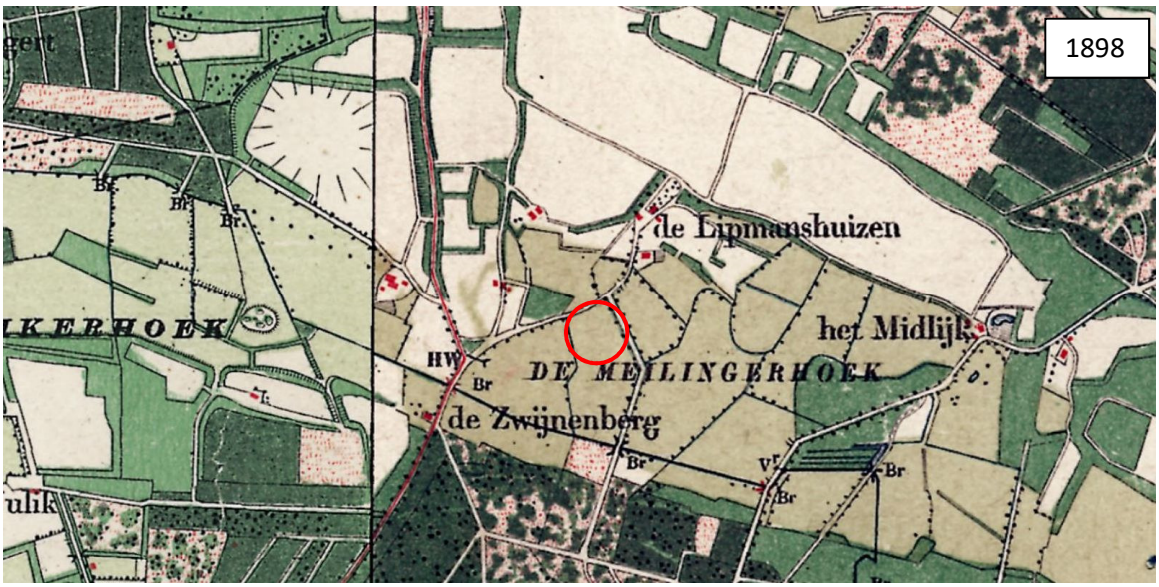
In bijlage VI is een boorplan opgenomen met daarin weergegeven de locaties van de bovengrondse dieseltank en de 3 uit te voeren boringen

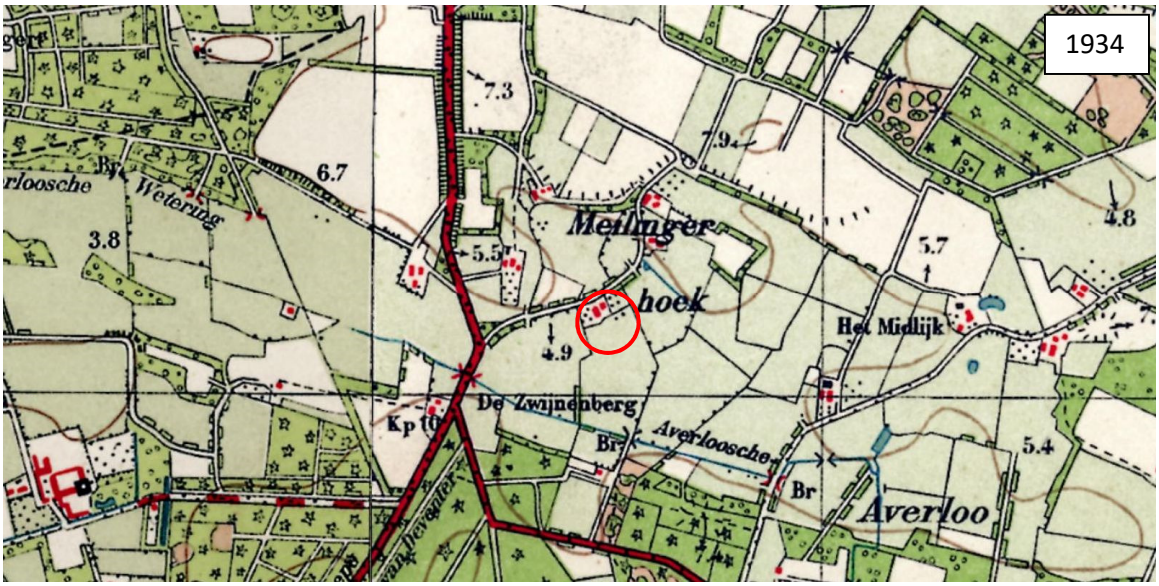
Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de twee woningen op het oostelijk deel van het erf zal een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden. Het terreindeel ter plaatse van de toekomstige woningen wordt als onverdacht beschouwd. Het bodemonderzoek kan uitgevoerd worden na de sloop van de varkensstallen en wanneer er meer duidelijkheid is over de nieuwbouwplannen.

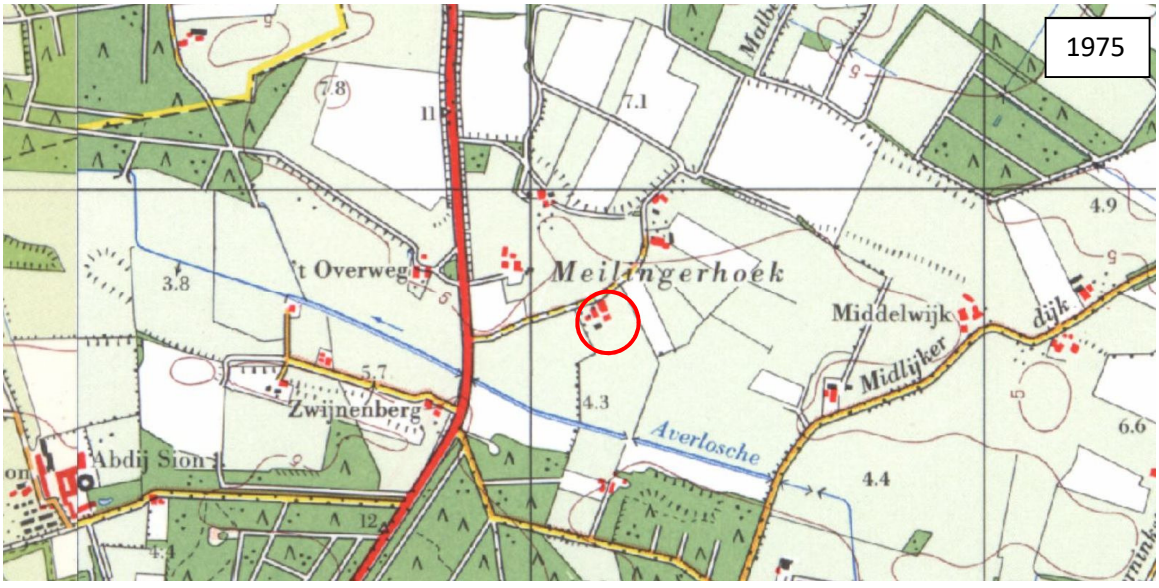
Bijlage I
Luchtfoto met geografisch besluitvormingsgebied

N
2343
2963
2887
2867
Besluitvormingsgebied
0 10 20 30 40 50 m

Bijlage II
Historische topografische kaarten

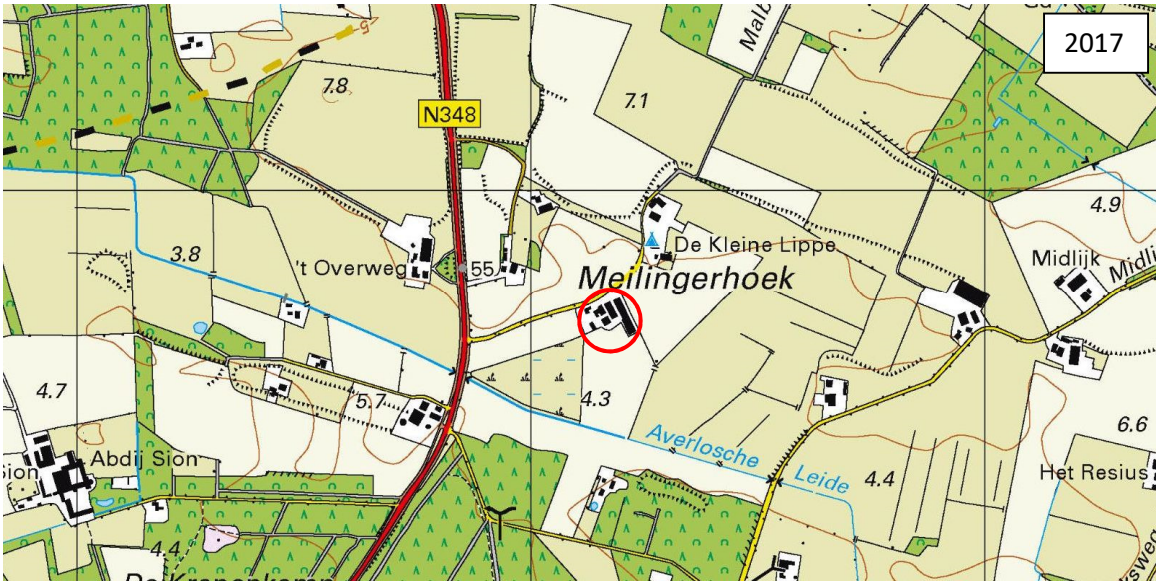

1898
de Lipmanshuizen
het Midlijk
DE MEILINGERHOEK
de Zwijnenberg
HW
Br


1934
7.3
6.7
3.8
5.5
4.9
5.7
4.8
5.4
Meilinger
hoek
Het Midlijk
De Zwijnenberg
Kp 10
Averloosche
Averloo
Br

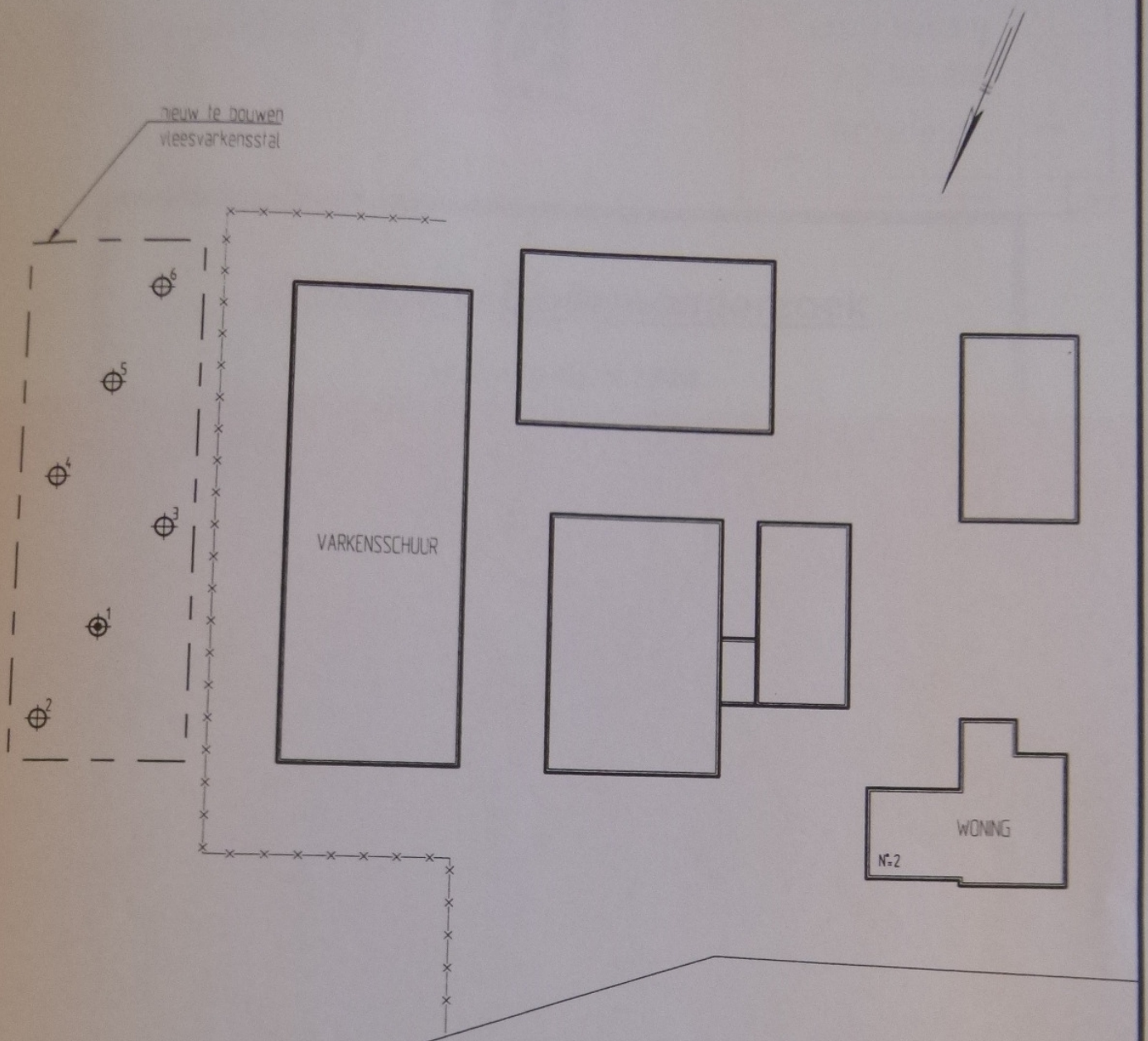

1975
7.8
7.1
4.9
3.8
't Overweg
Meilingerhoek
Middelwijk
Midlijker
dijk
5.7
Zwijnenberg
4.3
Averlosche
6.6
Abdij Sion
4.4

1997
7.8
7.1
4.9
't Overweg
55
Meilingerhoek
3.8
Middelwijk
dijk
Midlijker
5.7
4.7
4.3
6.6
Zwijnenberg
Averlosche
Abdij Sion
4.4
Het Resius
4.4

2006
7.8
N348
7.1
4.9
3.8
't Overweg
55
Meilingerhoek
Middelwijk
dijk
Midlijker
5.7
4.7
4.3
6.6
Zwijnenberg
Averlosche
Abdij Sion
4.4
Het Resius
4.4


2017
7.8
N348
7.1
4.9
3.8
't Overweg
55
De Kleine Lippe
Meilingerhoek
Midlijk
4.7
5.7
4.3
6.6
Averlosche
Leide
Abdij Sion
4.4
Het Resius
4.4

Bijlage III
Boorplan Hunneman Milieu Advies BV, 1997
Boorplan Terra Agribusiness, 2005



LEGENDA

- boring met nummer
- peilbuis met nummer

Projectnummer	9703111
Tekening	1 - 1
Schaal	1:500
Afmetingen	A4_p
Datum	mrt.-'97
Getekend	JPdS
Filename	9703111A

dhr. Groot Lipman

Verkennend bodemonderzoek
Malbergerweg 2 te Scholkhaar

Situatie met boringen en peilbuis

HUNNEMAN
MILIEU - ADVIES

Westdorpioan 229
Postbus 253
8100 AG Raalte
Tel.: 0572-360998
Fax.: 0572-351574

Postbus 140
6710 BC Ede
Tel.: 0318-690652

LEGENDA

Diepe Boring

Boring tot 0,5 meter

Bebouwing

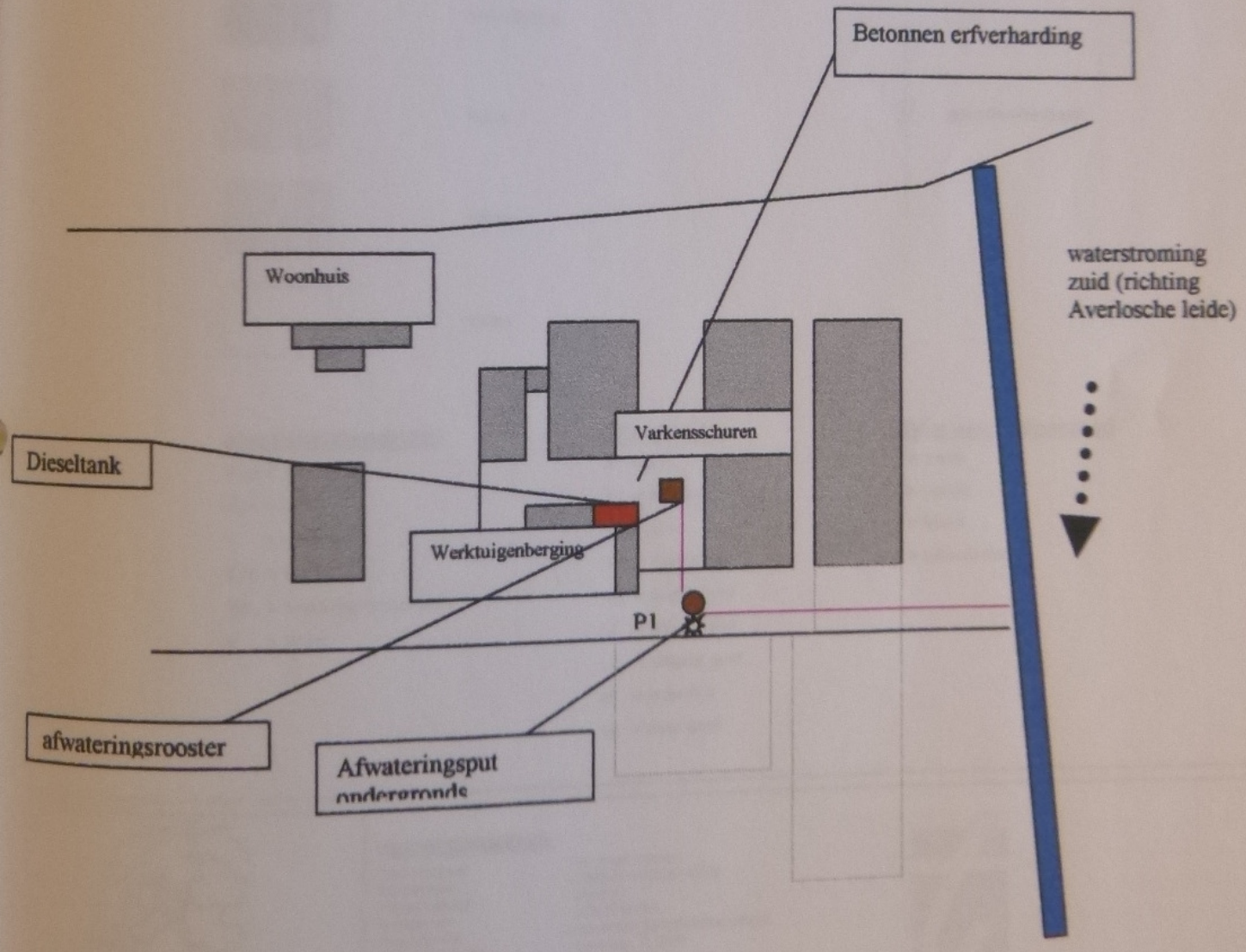
Grondwaterstr. richting

afwateringsbuis

sloot

Bijlage IV: Monsternemingspatroon

Noordpijl



Bijlage IV
Fotoreportage terreininspectie

Te restaureren boerderij

Varkensstallen

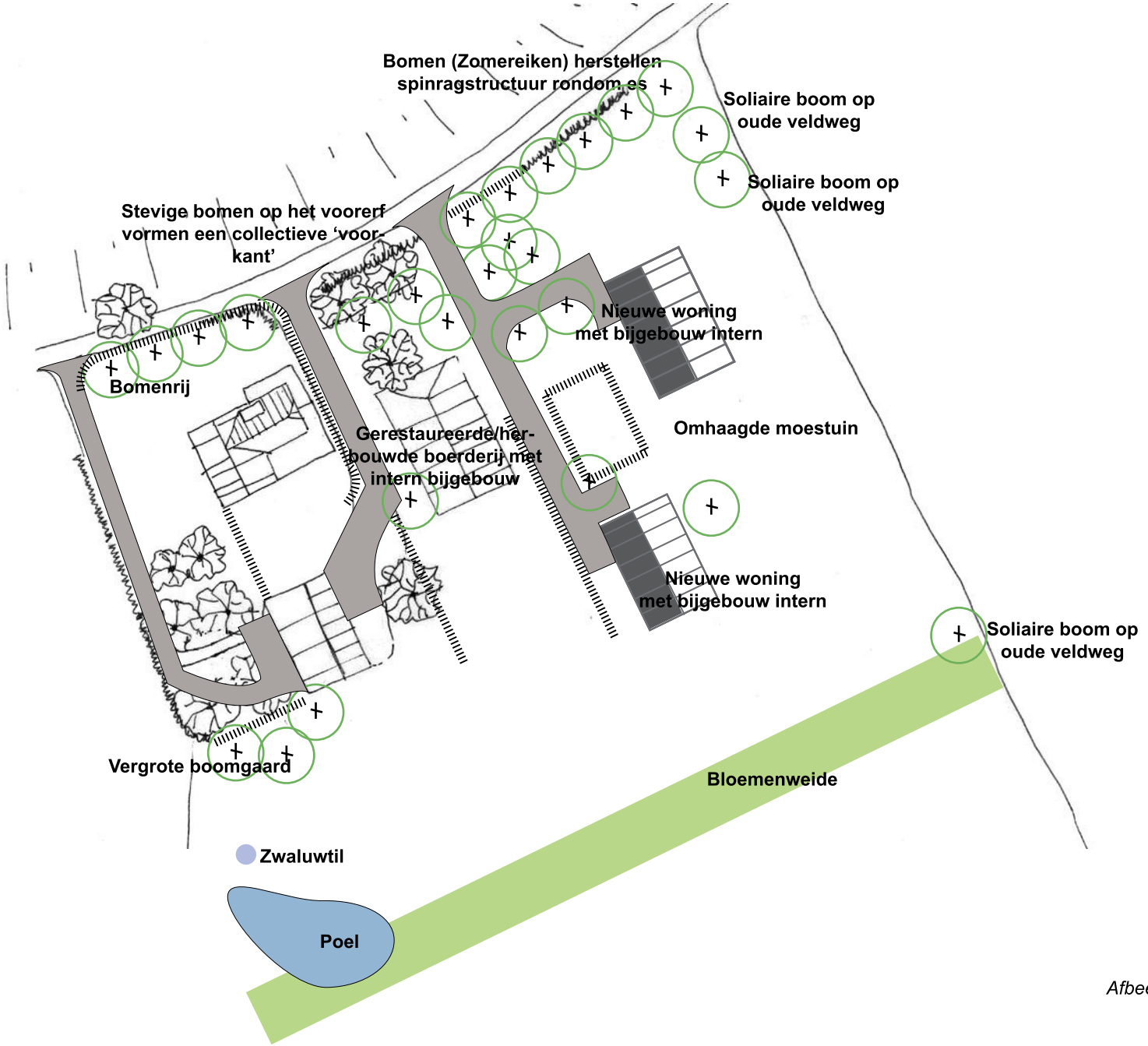
Erf vanaf zuidzijde

Kapschuur met koelcellen en werkplaats

Achterzijde woning

Bovengrondse dieseltank

Bijlage V
Voorbeeldduitwerking toekomstige situatie



Afbeelding 50. Voorbeelduitwerking

Bijlage VI
Boorplan voorstel bodemonderzoek

Eelerwoude

Malbergerweg 2 en 2a
7433 RR Schalkhaar

Voorstel bodemonderzoek

◐ = Boring tot 1.0 meter diepte
● = Peilbuis

Kruse Milieu BV
Huyerenseweg 33
7678 SC Geesteren
Tel: 0546 - 639663
www.krusegroep.nl

Veldwerker: JH/RV	Tekenaar: JL

Projectcode : 18065225
Schaal : 1:500 (A4-formaat)
Datum : November 2018

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek bij dieseltank

RAPPORT VERKENNEND BODEMONDERZOEK
conform NEN 5740
Malbergerweg 2-2A - Schalkhaar

Opdrachtgever:
Eelerwoude

Locatie:
Malbergerweg 2-2A
7433 RR Schalkhaar

Maart 2019

KRUSE GROEP
INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED

Kruse Milieu BV

Bezoekadres:
Huyerenseweg 33
7678 SC Geesteren

Internet:
info@krusegroep.nl
www.krusegroep.nl

Postadres:
Postbus 51
7650 AB Tubbergen

Bankgegevens:
ABN AMRO:
NL34ABNA0501538739

Tel: 0546 - 63 96 63

KvK: 06068751
BTW-nr: NL 8019.25.125.B01

Rapport Verkennend Bodemonderzoek conform NEN 5740

Malbergerweg 2-2A - Schalkhaar

Opdrachtgever:
Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor

Locatie:
Malbergerweg 2-2A
7433 RR Schalkhaar

Projectcode: 19010311

Rapportagedatum: 12 maart 2019

Auteur: ing. H. Stevelink

INHOUD

		Pagina
1	Inleiding	1
2	Locatiegegevens	2
2.1	Beschrijving huidige situatie	2
2.2	Vooronderzoek	2
2.3	Bodemsamenstelling en geohydrologie	3
3	Uitvoering bodemonderzoek	4
3.1	Onderzoeksstrategie	4
3.2	Veldwerkzaamheden	4
3.3	Analyses	5
3.4	Toetsing chemische analyses	5
4	Resultaten	7
4.1	Algemeen	7
4.2	Veldwerkzaamheden	7
4.3	Resultaten en toetsing van de chemische analyses	8
5	Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	9
6	Literatuur en bronvermelding	10

Bijlagen

I	Regionale ligging locatie
	Situatieschets met weergave boorlocaties
II	Boorstaten
	Legenda boorstaten
III	Resultaten chemische analyses
	Toetsing chemische analyses
IV	Verklaring van enkele gebruikte termen en afkortingen

1 Inleiding

Dit rapport beschrijft het verkennend bodemonderzoek, dat in opdracht van Eelerwoude op één terreindeel aan de Malbergerweg 2-2A te Schalkhaar door Kruse Milieu BV is uitgevoerd.

In het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) zullen op de locatie 4 schuren gesloopt worden. De karakteristieke schuur zal gerestaureerd worden tot woning. Op het oostelijke deel van het erf zullen twee nieuwe woningen gebouwd worden.

De aanleiding van dit onderzoek is de geplande bestemmingsplanwijziging. Hiervoor heeft reeds een vooronderzoek plaatsgevonden door Kruse Milieu BV, dat is gerapporteerd op 5 november 2018 met projectnummer 18065225. De agrarische bestemming van terreindeel zal gewijzigd worden in wonen. Derhalve dient de milieukundige kwaliteit van de bodem bekend te zijn.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een standaard vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN 5725. Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat op één locatie een bovengrondse dieseltank staat. Deze tanklocatie wordt als verdachte deellocatie beschouwd. Het overige deel van de locatie kan als onverdacht worden 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”
- de aanvulling NEN 5740/A1, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond”, NNI Delft, februari 2016.

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 2019 conform BRL SIKB 2000 en de protocollen 2001, 2002, 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.

2 Locatiegegevens

2.1 Beschrijving huidige situatie

Algemeen
De onderzoekslocatie is gelegen aan de Malbergerweg 2-2A in Schalkhaar. Het te onderzoeken deel van het terrein heeft de RD-coördinaten x = 211.17 en y = 480.72 en is kadastraal bekend als gemeente Diepenveen, sectie C, nummer 2964 (gedeeltelijk). De Malbergerweg is ten noorden van de onderzoekslocatie gelegen.

Bebouwing en verharding
Op de onderzoekslocatie bevindt zich een kapschuur. Ter plaatse van de dieseltank is een betonvloer aanwezig. Plaatselijk zijn in de vloer scheuren aanwezig.

Onderzoekslocatie
Uit het vooronderzoek is gebleken dat er op één locatie een bovengrondse dieseltank staat. In het kader van de bestemmingsplanwijziging dient deze verdachte locatie onderzocht te worden.

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

2.2 Vooronderzoek

Onlangs is, conform NEN 5725, een vooronderzoek uitgevoerd (Kruse Milieu BV, rapport voor-onderzoek Malbergerweg 2-2A te Schalkhaar, d.d. 5 november 2018 met projectcode 18065225). Voor meer informatie wordt verwezen naar het genoemde rapport. De volgende informatie is verzameld:

- De onderzoekslocatie heeft al jaren de huidige (agrarische) bestemming.
- Op de onderzoekslocatie is in het verleden op één locatie diesel opgeslagen in een bovengrondse tank. Uit de milieutekening blijkt dat aan de noordoostzijde van de stal met kapschuur een bovengrondse dieseltank heeft gestaan. De voormalige tanklocatie is in 2005 onderzocht door Terra Agribusiness en is niet verontreinigd. Tegenwoordig bevindt zich aan de westzijde onder deze overkapping een dieseltank. De huidige locatie van deze tank wordt als verdachte deellocatie beschouwd.
- 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.
- Voor zover bekend bevindt zich geen asbest op of in de bodem op de onderzoekslocatie. Op het dak van de kapschuur en enkele andere daken van schuren niet direct op deze onderzoekslocatie bevinden zich asbesthoudende golfplaten. Er bevinden zich geen asbestverdachte druppelzones, aangezien de asbesthoudende daken afwateren via een dakgoot of op verhard terrein. Tevens is de locatie niet gelegen aan een asbestweg.
- Op basis van de asbestsignaleringskaart is er een grote kans op de aanwezigheid van asbest.
- Er zijn op het erf twee eerdere bodemonderzoeken bekend. Deze worden hier toegelicht:

  Hunneman Milieu Advies BV, verkennend bodemonderzoek Malbergerweg 2 in Schalkhaar, d.d. maart 1997 met projectnummer 97.03.111.
  De aanleiding van het bodemonderzoek was de bouw van een varkensstal. Het betreft het noordelijke deel van de meest oostelijk gelegen varkensschuur. Uit de resultaten blijkt dat de boven- en ondergrond en het grondwater niet verontreinigd zijn.

Terra Agribusiness, nulsituatie bodemonderzoek Malbergerweg 2 in Schalkhaar, d.d. 2 augustus 2005 met projectnummer 2005-44 NUL
Doel van het bodemonderzoek was het vaststellen van de nulsituatie ten behoeve van de milieuvergunning. Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank dient de bodem onderzocht te worden. In overleg met de gemeente Deventer is aan de rand van het erf, bij de afwateringsput een peilbuis geplaatst. Reden voor deze strategie is dat het niet of nauwelijks mogelijk is dat diesel door de betonvloer in de bovengrond terecht komt. Uit de resultaten van de grondwateranalyse blijkt dat het grondwater niet verontreinigd is met minerale olie, aromaten (BTEX), naftaleen of PAK. De nulsituatie is in voldoende mate vastgesteld.

2.3 Bodemsamenstelling en geohydrologie

Op basis van literatuurstudie is de onderstaande regionale geohydrologische situatie afgeleid:
- Het maaiveld bevindt zich ongeveer 5.0 meter boven NAP.
- Er is geen deklaag aanwezig. 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. Hieronder bevinden zich slibhoudende fijne zanden van het 2e watervoerend pakket, globaal 100 meter dik, met slecht doorlatende basis op circa 150 meter-NAP.
- De doorlatendheid van het 1e watervoerend pakket is ongeveer 3000 m2/dag en van het 2e watervoerend pakket ongeveer 850 m2/dag. De stromingsrichting van het grondwater in het 1e watervoerend pakket is volgens de grondwaterkaart van Nederland noordwestelijk gericht.
- De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Circa 200 meter ten zuiden van de locatie stroomt de beek de “Averlosche Leide”. De invloed van de beek op het grondwater is niet bekend.

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"
- de aanvulling NEN 5740/A1, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond", NNI Delft, februari 2016.

De locatie van de voormalige bovengrondse dieseltank wordt beschouwd als verdacht ten aanzien van de aanwezigheid van minerale olie in de grond en van minerale olie, vluchtige aromaten en naftaleen in het grondwater. De hypothese "verdachte locatie" uit NEN 5740 wordt voor deze deellocatie gebruikt. De onderzoeksstrategie op deze deellocatie is gebaseerd op de NEN 5740, paragraaf 5.3: Onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP).

De peilbuis zal nabij de dieseltank in de kapschuur worden geplaatst. De gekozen onderzoeksstrategie en het boorplan zijn goedgekeurd door de gemeente Deventer.

In de norm NEN 5740 zijn voor verdachte locaties richtlijnen gegeven voor een systematisch veldonderzoek, de bemonsteringsstrategie en de uit te voeren analyses. De gekozen onderzoeksstrategie is voldoende intensief voor het verkrijgen van inzicht in de bodemkwaliteit ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging.

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

3.2 Veldwerkzaamheden

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

Bij de tanklocatie worden 3 boringen, in de gaten/scheuren in het beton, verricht tot 1.0 meter minus maaiveld. Voor het meten van het grondwaterpeil en het nemen van grondwatermonsters wordt één boring overeenkomstig NEN 5766 afgewerkt tot peilbuis.

3.3 Analyses

De chemische analyses worden uitgevoerd door Eurofins Analytico BV te Barneveld, een door de Raad voor Accreditatie erkend laboratorium voor analyses conform de AS3000-protocollen. Voor het uitvoeren van deze analyses worden in een verkennend onderzoek van deze omvang 2 (meng)monsters 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 2.

De monsters worden volgens de voorschriften uit NEN 5740 onderzocht. In tabel 1 is weergegeven welke chemische analyses worden uitgevoerd.

Tabel 1: Analysepakket per (meng) monster.

Monster	Analysepakket
Bovengrond (1x)	Minerale olie, organische stof en droge stof
Grondwater (1x)	Minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX), naftaleen, zuurgraad (pH), elektrisch geleidingsvermogen (EC) en troebelheidsmeting

Algemene opmerkingen
- Op het grondmengmonster 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, van het grondwater worden in het veld gemeten. Filtratie van het grondwater voor de metalenanalyse vindt eveneens in het veld plaats.

3.4 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 achtergrond-waarde 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.

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 worden weergegeven in paragraaf 4.3.

4.2 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn in februari 2019 uitgevoerd door de heren J. Hartman en N. Pepping. De eerste genoemde is een veldwerker conform BRL SIKB 2000 gecertificeerd en erkend (certificaatnummer K44441/07).

Er zijn op 21 februari 2019 in totaal 3 boringen verricht met behulp van een Edelmanboor tot 1.0 m-mv. Ten behoeve van het grondwateronderzoek is één boring doorgezet tot 3.2 m-mv en afgewerkt tot peilbuis (peilbuis 1). Er is ter plekke van de dieseltank zintuiglijk geen minerale olie waargenomen in de grond of in het grondwater (geen oliegeur, geen olie/water-reactie). 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: onder het beton is tot circa 0.8 meter min maaiveld (m-mv) voornamelijk matig fijn, zwak siltig, zwak humeus donkerbruin zand aangetroffen. En tot 1.3 meter min maaiveld is voornamelijk matig fijn, zwak siltig, geel zand aangetroffen. Hieronder is tot einde boordiepte (3,2 m-mv) voornamelijk matig grof, zwak siltig, lichtgrijs geel zand aangetroffen. In de bovengrond zijn sporen wortels aangetroffen. In de boven- en ondergrond zijn roesthoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem.

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen, bodemsamenstelling en/of geografische positie van de boringen zijn de mengmonsters samengesteld, zoals in tabel 2 staat omschreven.

Tabel 2: Samenstelling mengmonsters.

(Meng)monster	Boringnummer	Traject (diepte in m -mv)	Analyse
BG	1 en 2 3	0.08 - 0.58 0 - 0.5	Minerale olie

Boring 1 is doorgezet tot 3.2 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 doorgepompt.

Op 28 februari 2019 is de peilbuis bemonsterd. Het voorpompen en bemonsteren heeft conform NEN 5744 plaatsgevonden met een laag debiet (tussen 100 en 200 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. De grondwatergegevens staan weergegeven in tabel 3.

Tabel 3: Weergave gegevens grondwater.

Peilbuis	Filterstelling (m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	pH (-)	EC (µS/cm)	Troebelheid (NTU)	Toestroming
1	2.2 - 3.2	1.50	7.0	425	0.1	Goed

De waarden voor de pH, de EC en de troebelheid worden normaal geacht.

4.3 Resultaten en toetsing van de chemische analyses

In algemene zin dient opgemerkt te worden dat indien de analyses van de grondmonsters zijn uitgevoerd op mengmonsters, dit kan betekenen dat de gehaltes 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 mengmonster van de bovengrond en in het grondwatermonster worden de achtergrond-waarden of de streefwaarden niet overschreden: er zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

De dieseltank heeft geen negatieve invloed gehad op de bodemkwaliteit.

5 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

Algemeen
In opdracht van Eelerwoude is in een verkennend bodemonderzoek één tanklocatie onderzocht aan de Malbergerweg 2-2A in Schalkaar. De onderzoekslocatie is momenteel bebouwd met de kapschuur en geheel verhard met beton. Aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen.

Resultaten veldwerk
De tanklocatie is als een verdachte locatie beschouwd. In totaal zijn er 3 boringen verricht, waarvan één tot 3.2 meter diepte. Deze boring is afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn tot matig grof in de ondergrond, zwak siltig zand. Ter plekke van de dieseltank is zintuiglijk geen minerale olie waargenomen in de grond of in het grondwater (geen oliegeur, geen olie/water-reactie). Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Het freatische grondwater is in peilbuis 1 aangetroffen op 1.50 meter min maaiveld.

Resultaten chemische analyses
Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:
- de bovengrond ter plaatse van de bovengrondse dieseltank is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater (peilbuis 1) is niet verontreinigd met minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX) of naftaleen.

Hypothese
De hypothese “verdachte locatie” kan voor de tanklocatie worden verworpen, aangezien er in de grond en het grondwater geen minerale oliecomponenten zijn aangetoond.

Slotconclusie
Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, aangezien er geen verontreinigingen zijn vastgesteld. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

De dieseltank op het erf heeft geen negatieve invloed gehad op de bodem.

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 en bronvermelding

Informatie van de gemeente Deventer

Rapport vooronderzoek Malbergerweg 2 in Schalkhaar, Kruse Milieu BV, d.d. 5 november 2018 met projectcode 18065225

NEN 5725, “Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek”, NNI Delft, oktober 2017

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

NEN 5740/A1, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond”, NNI Delft, februari 2016

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

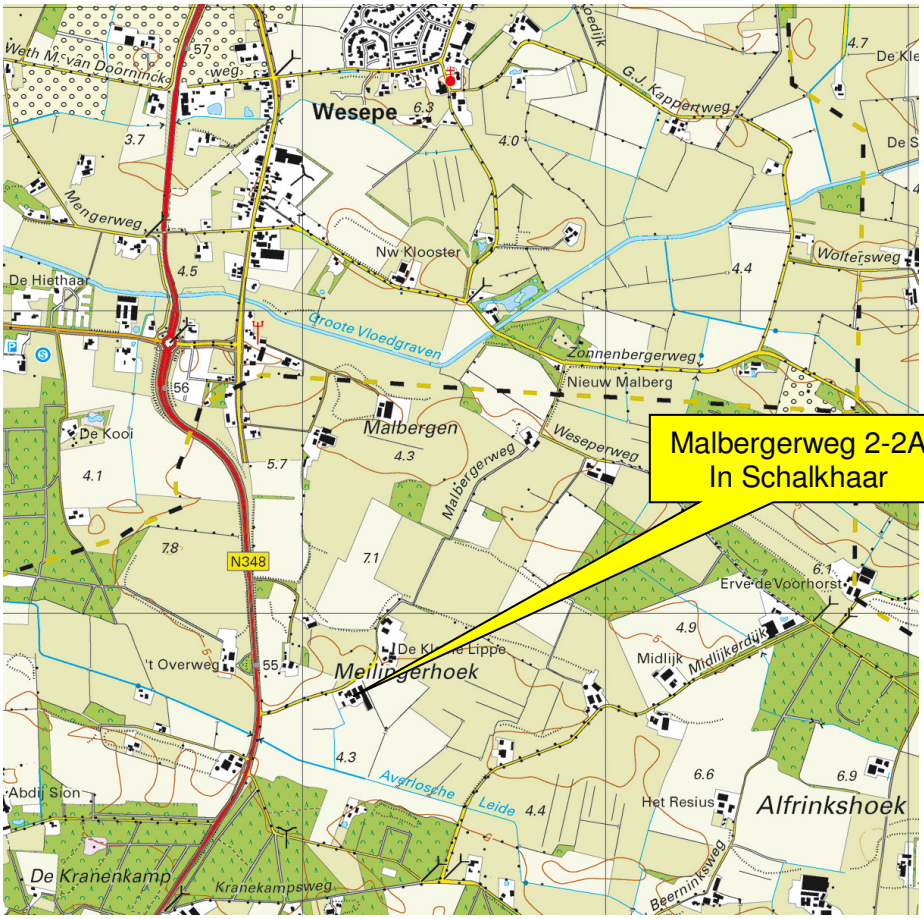
www.overijssel.nl, bodem- en wateratlas

www.ahn.nl

www.topotijdreis.nl

www.dinoloket.nl

Bijlage I
Regionale ligging locatie
Situatieschets Kruse Milieu BV met boorlocaties



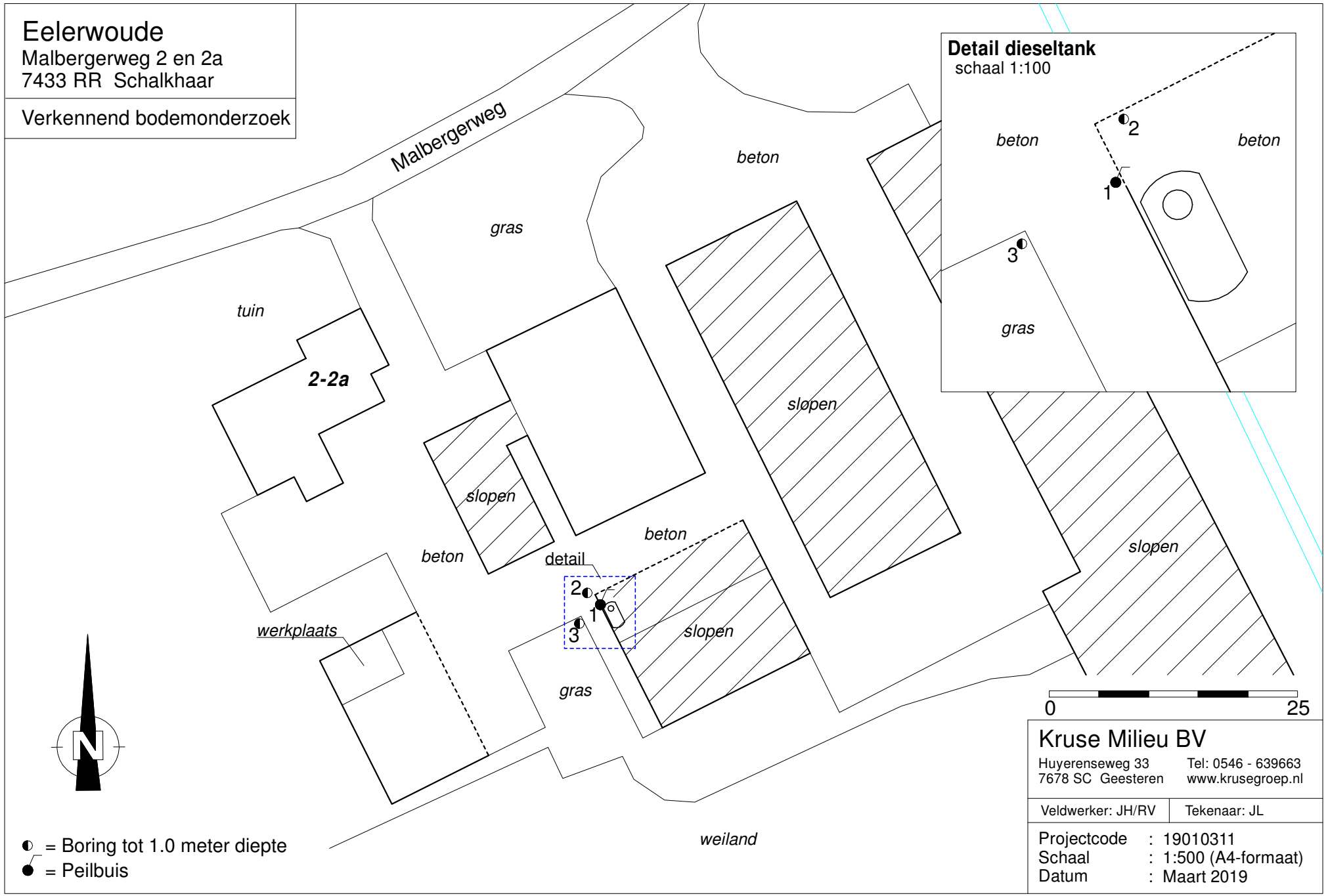
Kruse Milieu BV	Topografische kaart	
	Projectnummer: 19010311	Schaal: 1:25000
	Bijlage: I	Kaartblad: 27H

Kaartmateriaal: Topografische dienst Kadaster

Eelerwoude

Malbergerweg 2 en 2a
7433 RR Schalkhaar

Verkennend bodemonderzoek



Detail dieseltank
schaal 1:100

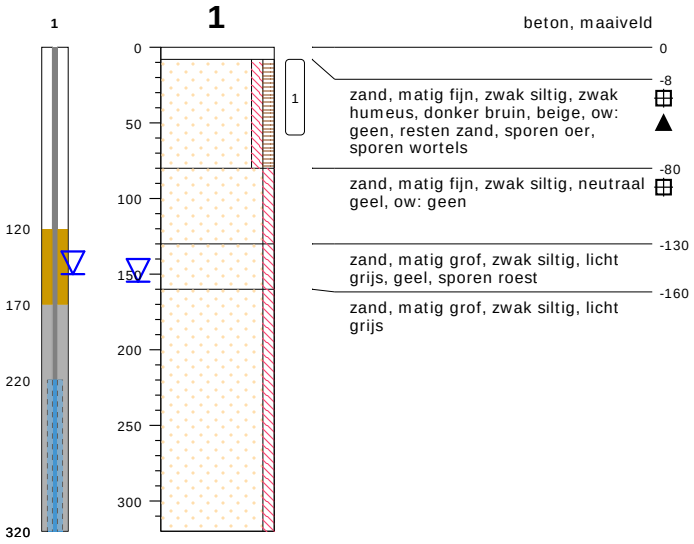
◐ = Boring tot 1.0 meter diepte
● = Peilbuis

Kruse Milieu BV
Huyerenseweg 33 Tel: 0546 - 639663
7678 SC Geesteren www.krusegroep.nl

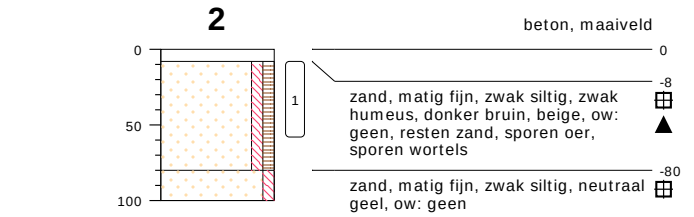
Veldwerker: JH/RV	Tekenaar: JL

Projectcode : 19010311
Schaal : 1:500 (A4-formaat)
Datum : Maart 2019

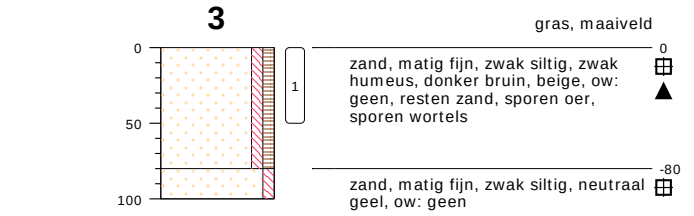
Bijlage II
Boorstaten



type **peilbuis met 1 filter**
datum **21-02-2019**
boormeester **J Hartman**



type **grondboring**
datum **21-02-2019**
boormeester **J Hartman**



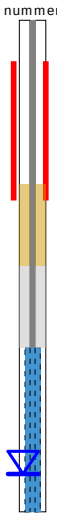
type **grondboring**
datum **21-02-2019**
boormeester **J Hartman**

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **Malbergerweg 2 - Schalkhaar**
projectcode **19010311**
datum **12-03-2019**
getekend conform **NEN 5104**
pagina **1 van 2**

KRUSE GROEP
INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED

PEILBUIS

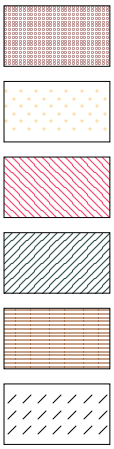


BORING

OLIE OP WATER REACTIE (OW)

GEUR INTENSITEIT (GI)

GRONDSOORTEN



Grind, grindig (G,g)

Zand, zandig (Z,z)

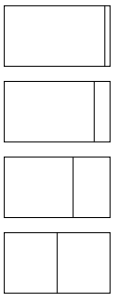
Leem, siltig (L,s)

Klei, kleiig (K,k)

Veen, humeus (V,h)

Slib

MATE VAN BIJMENGING



zwak - (0-5%)

matig - (5-15%)

sterk - (15-50%)

uiterst - (> 50%)

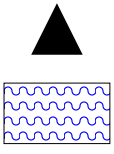
VERHARDINGEN

Asfalt, beton, klinkers, tegels
stelconplaat, ondoordringbare laag

GRADATIE ZAND

uf = uiterst fijn (63-105 um)
zf = zeer fijn (105-150 um)
mf = matig fijn (150-210 um)
mg = matig grof (210-300 um)
zg = zeer grof (300-420 um)
ug = uiterst grof (420-2000 um)

OVERIG



Bodemvreemde bestandsdelen aanwezig

Water

GRADATIE GRIND

f = fijn (2-5.6 mm)
mg = matig grof (5.6-16 mm)
zg = zeer grof (16-63 mm)

BESCHRIJVING BODEMLAAG

pid = Photo Ionisatie Detector
bv = bodemvocht
ow = olie op water

Bijlage III
Resultaten chemische analyses

Kruse Milieu BV
T.a.v. Jeroen Lammers
Huyerenseweg 33
7678 SC GEESTEREN

Analysecertificaat

Datum: 26-Feb-2019

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2019025183/1
Uw project/verslagnummer	19010311
Uw projectnaam	Malbergerweg 2 - Schalkhaar
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	21-Feb-2019

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 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 werkdag 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 42-46
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
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	19010311	Certificaatnummer/Versie	2019025183/1
Uw projectnaam	Malbergerweg 2 - Schalkhaar	Startdatum	21-Feb-2019
Uw ordernummer		Rapportagedatum	26-Feb-2019/21:37
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Jan Hartman	Pagina	1/1
Monstermatrix	Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	
	Voorbehandeling			
	Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	
	Bodemkundige analyses			
S	Droge stof	% (m/m)	87.0	
S	Organische stof	% (m/m) ds	2.1	1)
	Gloeirest	% (m/m) ds	97.5	
	Minerale olie			
	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	15	
	Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	11	
	Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	BG	21-Feb-2019	10569327

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

Akkoord
Pr.coörd.
VA

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.
Gildeweg 42-46
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
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2019025183/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
10569327	2		8	58	0537276261	BG
10569327	3		0	50	0537276262	BG
10569327	1		8	58	0537276270	BG

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
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
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2019025183/1

Opmerking 1)

Het organische stof gehalte is gecorrigeerd voor het lutumgehalte van 5.4 % m/m (SIKB 3010 pb 3).

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
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
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2019025183/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2016.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
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
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer	19010311
Projectnaam	Malbergerweg 2 - Schalkhaar
Datum monstername	21-02-2019
Monsternemer	Jan Hartman
Certificaatnummer	2019025183
Startdatum	21-02-2019
Rapportagedatum	26-02-2019

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		2.1						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		25						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	87	87					
Organische stof	% (m/m) ds	2.1	2.1					
Gloeirest	% (m/m) ds	97.5						
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	10					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	16.67					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	16.67					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	15	71.43					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	11	52.38					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	20					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	116.7	-	35	190	2600	5000

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
1	10569327	BG

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

-	kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
*	groter dan Achtergrondwaarde
**	groter dan Tussenwaarde
***	groter dan Interventiewaarde

GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
RG	Vereiste Rapportagegrens
AW	Achtergrondwaarde
T	Tussenwaarde
I	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

Kruse Milieu BV
T.a.v. Jeroen Lammers
Huyerenseweg 33
7678 SC GEESTEREN

Analysecertificaat

Datum: 07-Mar-2019

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2019029515/1
Uw project/verslagnummer	19010311
Uw projectnaam	Malbergerweg 2 - Schalkhaar
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	01-Mar-2019

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 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 werkdag 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 42-46
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
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	19010311	Certificaatnummer/Versie	2019029515/1
Uw projectnaam	Malbergerweg 2 - Schalkhaar	Startdatum	01-Mar-2019
Uw ordernummer		Rapportagedatum	07-Mar-2019/11:03
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Jan Hartman	Pagina	1/1
Monstermatrix	Water (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1
	Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
S	Benzeen	µg/L	<0.20
S	Tolueen	µg/L	<0.20
S	Ethylbenzeen	µg/L	<0.20
S	o-Xyleen	µg/L	<0.10
S	m,p-Xyleen	µg/L	<0.20
S	Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 [1)]
	BTEX (som)	µg/L	<0.90
S	Naftaleen	µg/L	<0.020
	Minerale olie		
	Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10
	Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10
	Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10
	Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15
	Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10
	Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	Peilbuis 1	01-Mar-2019	10583924

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

Akkoord
Pr.coörd.
VA

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
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
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2019029515/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
10583924	1		220	320	0691892332	Peilbuis 1
10583924	1		220	320	0800764885	Peilbuis 1

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
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
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2019029515/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
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
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2019029515/1

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
Minerale olie (C10-C40)	W0215	GC-FID	Cf. pb 3110-5

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2016.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
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
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater (ondiep)

Projectnummer	19010311
Projectnaam	Malbergerweg 2 - Schalkhaar
Datum monstername	01-03-2019
Monsternemer	Jan Hartman
Certificaatnummer	2019029515
Startdatum	01-03-2019
Rapportagedatum	07-03-2019

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
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						
Naftaleen	µg/L	<0.020	0.014	-	0.02	0.01	35	70
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	10.5					
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	7					
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	35	-	50	50	325	600
Extra parameters								
som 16 aromatische oplosmiddelen	µg/L		0.63	Geen oordeel mogelijk				

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
1	10583924	Peilbuis 1

Eindoordeel: Voldoet aan Streefwaarde

Gebruikte afkortingen

-	kleiner dan of gelijk aan Streefwaarde
*	groter dan Streefwaarde
**	groter dan Tussenwaarde
***	groter dan Interventiewaarde

GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
RG	Vereiste Rapportagegrens
S	Streefwaarde
T	Tussenwaarde
I	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

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 achtergrond- of streef- en interventiewaarden uit de Circulaire Bodemsanering 2006. Deze waarden worden gecorrigeerd voor de gehalten lutum en organische stof (humus) voor de betreffende bodem. Deze gehalten worden in het laboratorium bepaald.

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 streef-waarde, 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, Tolueen, Ethylbenzeen, Xylenen
BTEXN	Afkorting voor vluchtige aromaten (BTEX) en Naftaleen
BZV	Biologisch zuurstofverbruik
CZV	Chemisch zuurstofverbruik
EC	Elektrisch geleidingsvermogen
EOCl	Extraheerbare organochloorverbindingen
EOX	Extraheerbare organohalogeenverbindingen
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's	Chloorpesticiden
OG	Ondergrond
OW-test	Olie/water-test
PAK's	Polycyclische aromatische koolwaterstoffen
PCB's	Polychloorbifenylen
pH	Zuurgraad
SUBAT	Stichting Uitvoering Bodemsanering Amovering Tankstations
VC	Vinylchloride
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
VROM	Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
VOCl	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
St	Tin
Zn	Zink

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Malbergerweg 2-2a' met identificatienummer NL.IMRO.0150.P376-VG01 van de gemeente Deventer.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P376-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 m² 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, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

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, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

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 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.27 gebouw

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

1.28 hobbykas

een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.29 hobbymatige activiteiten

het uitoefenen van agrarische of natuurgerichte activiteiten die bijdragen aan het beheer van het landschap maar niet als volwaardig, reëel of deeltijd agrarisch bedrijf kunnen worden aangemerkt.

1.30 hoofdgebouw

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

1.31 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.

1.32 kampeerterrein

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.

1.33 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.

1.34 kelder

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

1.35 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 m² en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.36 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.37 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.

1.38 landschapsontwikkelingsplan

het landschapsontwikkelingsplan zoals vastgesteld op 19 november 2008.

1.39 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.

1.40 langdurig

ten minste 14 tot 18 uur per dag gedurende minimaal 1 jaar.

1.41 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.

1.42 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.

1.43 natuurwaarde

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

1.44 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.

1.45 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.

1.46 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.47 overkapping

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

1.48 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.

1.49 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.

1.50 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.

1.51 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.52 reconstructiegebied

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

1.53 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.

1.54 reconstructiewetzone - verwevingsgebied

De gronden met de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn bedoeld voor het weergeven van de Verwevingsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet.

1.55 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.

1.56 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;
b. 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.

1.57 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0150.P376-VG01.

1.58 verkoop agrarische producten

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, voor zover deze producten op het eigen bedrijf zijn geteeld of het resultaat zijn van ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten.

1.59 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.

1.60 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.

1.61 voormalige bedrijfsbebouwing

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

1.62 woning

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

1.63 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 druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de tiphoogte van de windturbine

2.6 inhoud van een bouwwerk, niet zijnde een recreatiewoning

tussen de bovenkant van de begane grondvloer, de binnenzijde van de buitenmuren en/of scheidingsmuren en de binnenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 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:

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

alsmede voor:

b. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid, de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, voedersilo's, 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;
d. de uitvoering van het inrichtingsplan, welke voldoet aan de principes zoals opgenomen in het Ontwikkelingsplan in Bijlage 1;

met daaraan ondergeschikt:

e. bed & breakfast;
f. evenementen;
g. extensieve dagrecreatie;
h. 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. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen en veekeringen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
c. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlakte	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling (min. /max.)

lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
erf- of terreinafscheidingen:-	-	-	-	-		-
voor de voorgevel					1 m	
- buiten de bouwvlakken					1 m	
- overige plaatsen					2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-		-	3 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.

3.5 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 m²;
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, herprofileren 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 m² (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. de uitvoering van het inrichtingsplan betreffen, welke voldoet aan de principes zoals opgenomen in het Ontwikkelingsplan in Bijlage 1;
f. voor het eenmalig ophogen van grond tot een hoogte van maximaal 25 cm met een maximale oppervlakte van 2.000 m².

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 b 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, paardenbakken, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Met daaraan ondergeschikt:

c. de in tabel 4.1 vermelde toegestane nevenfuncties;
d. bed & breakfast;
e. evenementen;
f. de inpandige opslag van een marktwagen, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en de 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw'.

Tabel 4.1: Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

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

- = 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 bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat bijgebouwen ook ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd mogen worden;
b. vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevel gebouwd worden;
c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneengebouwd te zijn;
d. bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving mogen enkel worden gebouwd, onder de voorwaarde dat het bouwplan voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in het in Bijlage 1 opgenomen Ontwikkelingsplan;
e. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling
Woningen (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen)	één, tenzij middels een maatvoeringaan-duiding anders is aangegeven	750 m^{3} * +	-	4,5 m	10 m	20^{0} / 55^{0}
overige bijgebouwen en overkappingen per woning	-	-	100 m^{2} *	3 m	6 m	20^{0} / 55^{0}
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	
erf- of terreinafscheidingen	-	-	-	-	1 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- = Niet van toepassing.

* = De inhoud van woningen inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag 1.100 m^{3} bedragen mits de woning wordt gebouwd, of in geval van een bestaande woning, wordt uitgebreid als onderdeel van een erftransformatie (bijvoorbeeld Rood voor Rood). Bij een woning die met toepassing van het voorgaande groter dan 750 m^{3} wordt, zijn geen (niet-aangebouwde) bijgebouwen toegestaan. Hierbij geldt dat de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, bouwkundig als één volume te zien moet zijn.

+ = De te restaureren of herbouwen boerderij, ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw', dient hetzelfde volume te hebben als de bestaande boerderij.

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 m², 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, gelegen buiten het bouwvlak, in beheer te zijn;
d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.
e. van de bevoegdheid tot afwijken wordt niet gebruikgemaakt indien op grond van artikel 4.2 onder e geen (niet-aangebouwde) bijgebouwen toegestaan zijn.

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 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
b. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
c. het aantal slaapplaatsen ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
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 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

a. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning en/of bijgebouw(en) binnen de bestemming 'Wonen' moet een inrichtingsplan overlegd worden behorende bij de gronden van die woning, die voldoet aan de principes uit het ontwikkelingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1, waarbij
    1. overeenkomstig hoofdstuk 2 van Bijlage 1 per kavel met woning en bijgebouw(en) de situering en inrichting moet zijn uitgewerkt;
    2. overeenkomstig hoofdstuk 3 van Bijlage 1 per kavel het erf overeenkomstig de spelregels voor landschappelijke inpassing moet zijn uitgewerkt;
    3. de landschapselementen op het erf zijn toegepast overeenkomstig het beplaningsadvies uit hoofdstuk 4 van Bijlage 1;
b. Indien het gemeenschappelijk erf integraal wordt ontwikkeld is lid a van overeenkomstige toepassing.
c. Het inrichtingsplan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag;
d. Uit de aanvraag omgevingsvergunning voor het restaureren of herbouwen van de boerderij, ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw', moet blijken dat deze te boerderij het hoofdgebouw op het erf moet zijn, met dezelfde omvang als de huidige boerderij;
e. Onder een strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, waarbij niet wordt voldaan aan de principes van het ontwikkelingsplan.
f. Onder een strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt eveneens begrepen het gebruik van en het in gebruik laten nemen van woningen overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van de inrichting van het bijbehorende erf overeenkomstig het goedgekeurde inrichtingsplan 4.4.2 onder a.
g. In afwijking van het bepaalde onder b mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 18 maanden na het verlenen van de eerste omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, benodigd voor het realiseren van een of meerdere woningen, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het inrichtingsplan als bedoeld onder a.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 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 m²;
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 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
n. ten behoeve van de nevenfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
    1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan, tenzij uit nader onderzoek is gebleken dat de functie, eventueel na het treffen van maatregelen, qua invloed en milieubelasting gelijk te stellen is aan de bedrijfsfuncties uit categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
    2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
o. 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.
p. 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 m² bedraagt;

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 m²;
3. de afstand tussen de plattelandskamers en het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 25 m.

q. ten behoeve van gevoelige functies waar langdurig kinderen verblijven geldt het volgende:
1. deze functies zijn niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
2. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen.

4.5.2 Ten behoeve van voorwaardelijke verplichting

a. het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder artikel 4.4.2 onder c, d en g ten behoeve van uitgestelde uitvoering van de inrichting.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Vaststelling archeologische waarde

a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep groter is dan 2500 m^2 en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.
c. Als de bodemingreep groter is dan 1000 m^2, kleiner is dan 2500 m^2, en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 5.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

5.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

a. als het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering,
b. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

5.2.3 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorschriften verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
d. de verplichting tot het bieden van gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep groter is dan 1000 m^2, kleiner is dan 2500 m^2, en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.

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

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die groter is dan 1000 m^2 en een bodemverstoring die dieper is dan 0,50 m onder maaiveld:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemverstorende werking.

5.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren of slopen van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

5.3.3 Toelaatbaarheid

a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
    1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
    2. als de grondingreep groter is dan 1000 m^2 en kleiner is dan 2500 m^2, met in achtneming van het bepaalde onder 5.3.4 onder a.

5.3.4 Voorwaarden

a. Als de bodemingreep groter is dan 1000 m^2 en kleiner is dan 2500 m^2, kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
b. Als uit het in artikel 5.3.3 onder b genoemde rapport blikt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 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.

7.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, 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.

7.3 Herbouw (bedrijfs)woningen

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

b. In afwijking van bovenstaande lid, is bouwen met een geringe afwijking van de bestaande fundering ten behoeve van aan- en uitbouwen toegestaan, mits de afstand tot de weg niet minder dan 15 meter bedraagt

7.4 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^3, dan wel het maximum volume dat middels een maatvoeringsaanduiding anders is aangegeven, dan wel 1100 m^3 wanneer het woningen inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen betreft die voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4.2 onder e;
e. indien er geen sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk, geldt geen maximale inhoudsmaat voor het ondergrondse bouwwerk.

7.5 Voldoende parkeergelegenheid

a. een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen

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.

8.2 Voorwaardelijke verplichting auto's en fietsen, laden en lossen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, waarbij sprake is van een parkeerbehoefte, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen , overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, waarbij sprake is van een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
c. Als de onder a bedoelde beleidsregels en de 'Nota parkeernormen' worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

8.3 Afwijken van de gebruiksregels

a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (2015) afwijken van het bepaalde in artikel 8.2 onder a en b inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en ruimte voor laden en lossen moet worden voorzien, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte.
b. Als de onder a bedoelde beleidsregels of nota wordt gewijzigd, dan wordt met die wijziging rekening gehouden.

8.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken met een parkeerbehoefte dan wel een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen zonder dat hierin in voldoende mate is voorzien overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota Parkeernormen 2013' van de gemeente Deventer.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

De gronden met de aanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn bedoeld voor het weergeven van de Verwevingsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 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 8 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 m² 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.

10.2 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 7.3 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 uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder of bij een op grond van de Wet geluidhinder vastgestelde hogere waarde, niet overschrijden
g. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

10.3 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 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 2 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

11.2 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 of bij een op grond van de Wet geluidhinder vastgestelde hogere waarde, niet overschrijden;
g. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Werking wettelijke regelingen

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

12.2 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 ontplooid middels een verleende omgevingsvergunning, afwijking, ontheffing of vrijstelling.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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.

13.2 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;
d. 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Malbergerweg 2-2a'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Ontwikkelingsplan

Erf Malbergerweg 2 Averlo

Ontwikkelen met ruimte voor kwaliteit, Groot Lipman

Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Gericht aan:
Gemeente Deventer
Grote Kerkhof 1
7411 KT Deventer

Opdrachtgever:
Familie Groot Lipman
Malbergerweg 2
7433 RR Averlo

Opdrachtnemer:
Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
Tel.: 0345-727000
Fax:0345-727010
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:
Projectnummer: 8188
Datum: september 2018
Projectleider: Mark Elshof
Opgesteld: Jantine Schinkelshoek
Gecontroleerd: Marjon Gelink

Erf Malbergerweg 2 Averlo

Ontwikkelen met ruimte voor kwaliteit, Groot Lipman

Afbeelding 1. <- Links: Het erf aan de Malbergerweg, aan de rand van de es

Meilager
5.5
hoek
4.9
De Zwijnenberg
Averloosch

INHOUD

WAT LEERT HET LANDSCHAP ONS ... 7

VISIE: TWEE ZONES OP HET ERF 12

BEELDKWALITEITPLAN 14

BEPLANTINGSADVIES 22

BIJLAGE: VOORBEELDUITWERKING 32

Afbeelding 2. <- Links: Historische kaart 1950

1

WAT LEERT HET LANDSCHAP ONS

Familie Groot Lipman is voornemens om de agrarische activiteiten aan de Malbergerweg 2/2a te beëindigen. Ze willen gebruik maken van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Zij bouwen twee nieuwe woningen op het erf en handhaven twee woningen in het huis aan de weg samen met de bijbehorende schuur. Hiervoor slopen de landschapontsierende schuren.Daarnaast laten zij de historische schuur restaureren/herbouwen en richten zij het erf landschappelijk in.

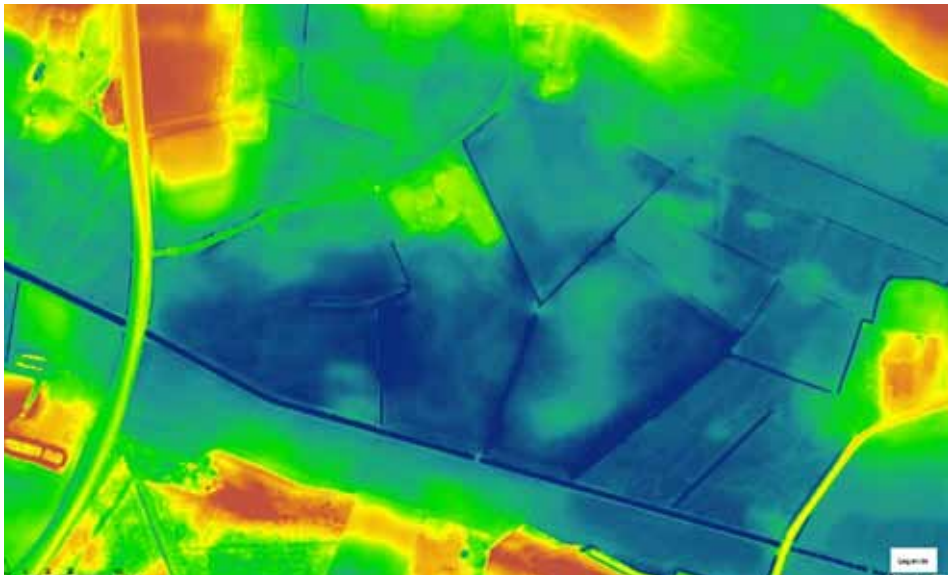
Gemeente Deventer is ter plekke geweest en wil meewerken met het initiatief, mits de KGO flexibel toe te passen is, zonder afbreuk te doen aan de beoogde kwaliteitsimpuls. Dus ongeacht welke koper zich aandient voor de nieuwe woonplekken, ongeacht zijn voorkeuren of smaak, de kwaliteitsimpuls is haalbaar.

Afbeelding 3. Zicht op het erf de Malbergerweg vanaf de Raalterweg

Afbeelding 4. <- Links: Luchtfoto van het erf

Afbeelding 5. Historische kaart 1904: kleinschalig landschap, erf was nog niet gebouwd

Afbeelding 6. Historische kaart 2005



Afbeelding 7. Hoogtekaart: het erf ligt op de overgang van hoog (es, noorden) en laag (rond de Averlosche Leide ten zuiden)

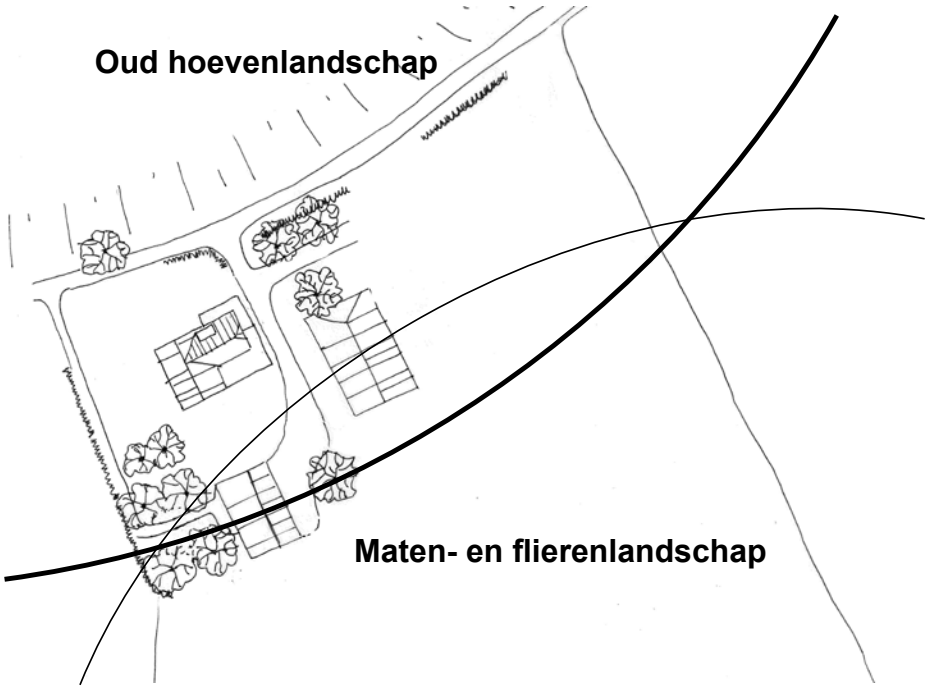
Afbeelding 8. Bodemkaart: Het erf ligt aan de rand van een es op een beekeerdgrond (waarop het maten- en flierenlandschap is ontstaan)

Leren van de landschapsopbouw

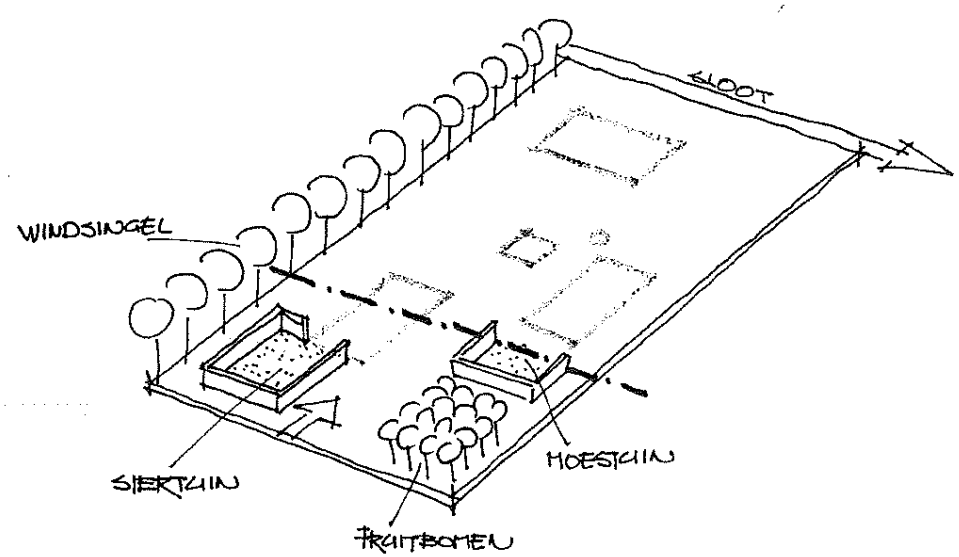
Het erf is begin vorige eeuw gebouwd aan de rand van de es in een kleinschalig landschap van bospercelen, bomenrijen en golvende perceelsgrenzen (zie afbeelding 5). Officieel wordt het landschap ten noorden van de Malbergerweg aangemerkt als oud hoevenlandschap en het landschap ten zuiden van de weg als maten- en flierenlandschap.

De samenhang tussen de twee types is groot. Erven lagen op de flanken van de es, naar de natte laagtes. Dit is terug te herkennen in de Malbergerweg. De erven liggen als een krans om de es en de infrastructuur ligt als een spinragstructuur naar de omliggende gronden.
Die spinragstructuur was eerder (zie historische kaart van 1904) sterker aanwezig. Aan de oostkant van het erf liep een beplante weg richting Schalkhaar/Fryswijk. De bomenrij aan de westgrens van het erf stond ook haaks op de Malbergenweg. Het landschap was veel kleinschaliger dan het huidige landschap.

Leerpunt: De landschappelijke kwaliteitsimpuls versterkt het verschil in landschapskarakteristiek tussen oud hoevenlandschap en het maten- en flierenlandschap en de spinragstructuur.



Afbeelding 9. Een deel van het erf ligt in het oud hoevenlandschap en het landschap ten zuiden van de weg als maten- en flierenlandschap.



Afbeelding 10. Oorspronkelijke opbouw van een agrarisch erf. Deze opbouw is nog zeer goed herkenbaar op hedendaagse erven. Deze opbouw kan als inspiratie gebruikt worden voor het erfontwerp, zonder historiserend te zijn.

Leren van de historische erfsituatie

Een erf bestaat uit een verzameling van gebouwen, erfbeplanting en bestrating. De indeling van deze elementen kent -historisch gezien- overeenkomsten in Nederland en daarbuiten.

Algemene karakteristieken die golden voor Saksische erven zijn hieronder opgesomd:

- Verzameling van grote en kleine gebouwen met een duidelijke hiërarchie;
- Combinatie van gebouwen en beplanting;
- Onderverdeling in een voor- en achtererf*;
- Oude erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven.

* Van oudsher is op de erven een indeling in ‘voor’ en ‘achter’ erf te herkennen. Dit is een functionele scheiding die in de tijd is ontstaan tussen de voorkant van het erf en de achterkant. Op het voorerf (en zijerf) speelde ‘wonen’ de hoofdrol. Hier is vaak nog steeds de siertuin, de moestuin en de boomgaard terug te vinden. ‘Werken’ speelde aan de achterkant een belangrijke rol. Hier vind je vaak de schuren, kapschuur en/of silo.
(Bron: Traditie en vernieuwing – Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen)

Leerpunt: Behandel het voorerf anders dan het achtererf.

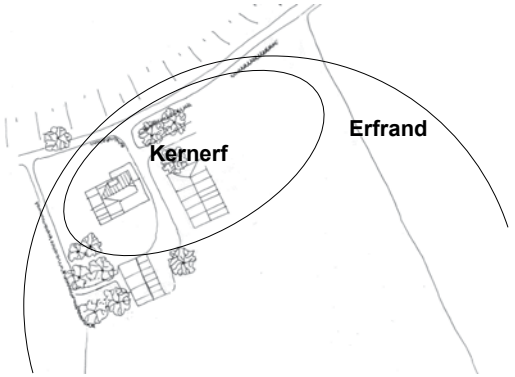
Leren van de Overijsselse erfopbouw

In Overijssel zijn boerenerven niet typisch Overijssels, maar typisch Twents, Sallands of typisch voor het open landschap. Wel is op alle boerenerven het verschil duidelijk te zien tussen het voor- en achtererf, zoals de historische erfkarakteristiek. Hagen, boomgaarden en leibomen, grote solitaire bomen als linde, beuk, paardekastanje en inlandse eik sieren de voortuin. Vooral dat laatste is kenmerkend voor de erven in Overijssel: Er staan altijd wel meerdere grote bomen op het voorerf. Dat kunnen vruchtbomen zijn, maar ook paardekastanje, beuk, linde en eik sieren het aanzicht van veel boerderijen. Die grote bomen op het voorerf bepalen in sterke mate het silhouet van het boerenerf.
(Bron: Het natuurlijke erf - praktische handleiding voor aanleg en onderhoud)

Leerpunt: Om het landschap herkenbaar te houden, is het wenselijk ook nieuwe ontwikkelingen te stoelen op oude en streekeigen kenmerken. Zoals hierboven geschetst, hoef je hiervoor niet historiserend te bouwen of de historische erfsituatie te kopiëren. Al met het plaatsen van de hagen, gebouwen of grote bomen op de juiste plek, draagt de nieuwe ontwikkeling al bij aan de herkenbaarheid van het landschap.

Afbeelding 11. Vervlechten van erf in het landschap: Door geclusterde bebouwing te combineren met opgaand groen en het erf niet te sterk te omranden naar het landschap toe ontstaat een rafelig silhouet.

Afbeelding 12. Verdeling van het erf in zogenaamd 'kernerf' en 'erfrand'. Het kernerf is het zoekgebied voor bebouwing.



Afbeelding 13. Verdeling van het erf in zogenaamd 'kernerf' en 'erfrand' (schematisch).

2

VISIE: TWEE ZONES OP HET ERF

Op basis van de landschapsanalyse wordt in dit hoofdstuk een visie geformuleerd. De visie bestaat uit een beschrijving van de methodiek die leidt tot de gewenste opbouw van het erf.

Inrichting baseren of tweedeling

De tweeledige landschapsopbouw (oud hoevenlandschap - maten-&flierenlandschap) en de historische opbouw van erven is de basis geweest om op het erf aan de Malbergerweg ook in twee zones te verdelen: een ‘kernerf’ en de ‘erfrand’.

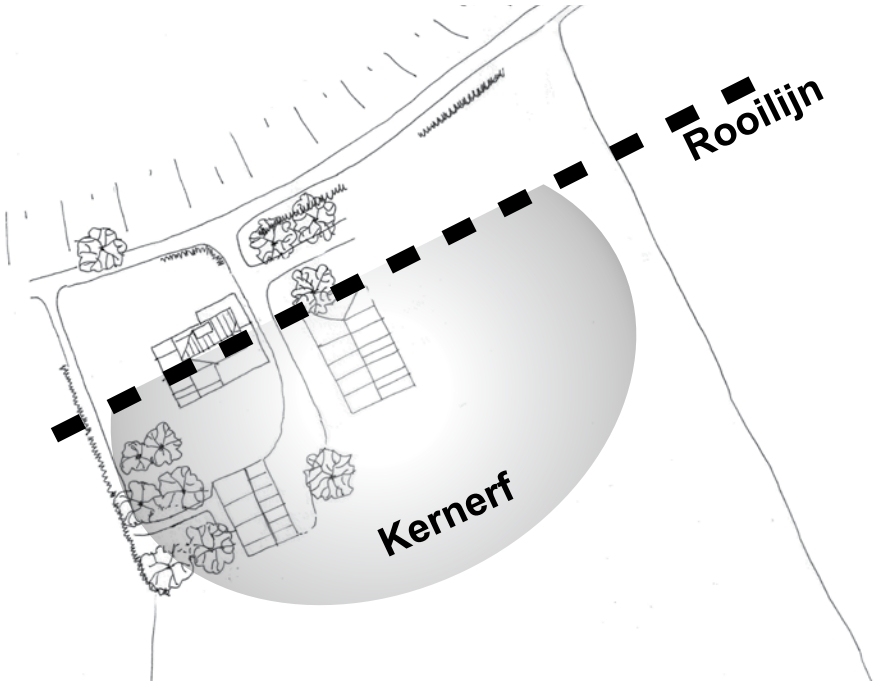
Het ‘kernerf’ versterkt de kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap en kent overeenkomsten met het historische ‘voorerf’.

De ‘erfrand’ kent overeenkomsten met het historische ‘achtererf’ (zie analyse hoofdstuk 1, afbeelding 10).

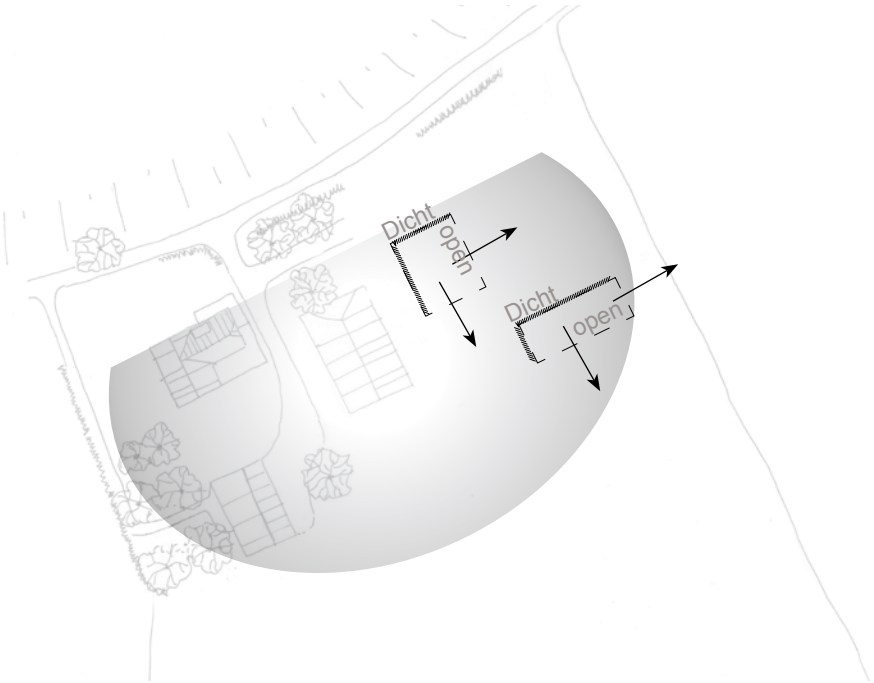
Deze tweedeling zorgt ervoor dat -binnen de vrijheid van de uitwerking van de KGO-gestoeld is op een herkenbare en streekeigen opbouw. Hierdoor zal het erf, dankzij de functieverandering, waarde behouden voor haar omgeving. Het erf is nu alleen niet meer door haar agrarische functie van waarde, maar door de ‘agrarische’ uitstraling, haar bijdrage aan ecologie, landschap en architectuur.

Zonering zorgt voor juiste plaatsing erfelementen

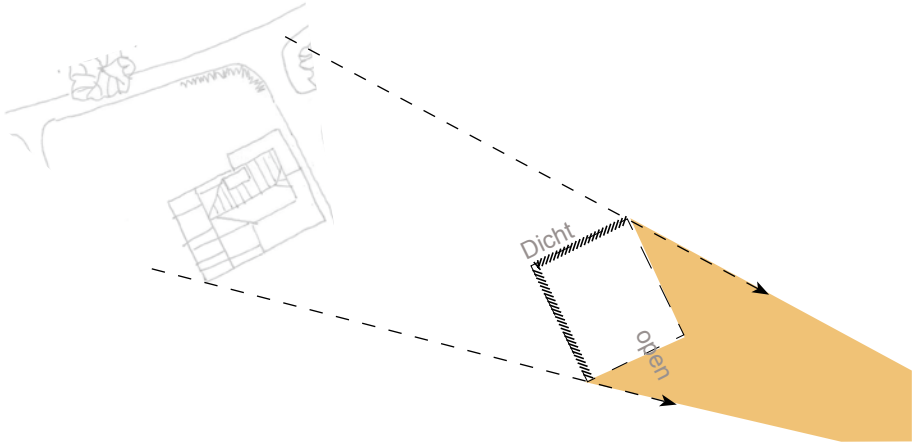
De tweedeling zorgt voor een heldere verdeling van erfelementen op het erf, zoals de verdeling van bebouwing. Deze dient geplaatst te worden op het kernerf. De erfrand biedt meer ruimte voor landschappelijke structuren. Per zone zijn typische erfelementen opgesomd. Uit deze opsomming kunnen toekomstige bewoners hun erfinrichting samenstellen. Spreekt een moestuin een initiatiefnemer aan? Dan zal hij er plaats voor moeten zoeken op het kernerf. Door de elementen in de juiste zone op het erf te plaatsen, bereiken we het streefbeeld van een compact erf wat geleidelijk over gaat in het landschap.



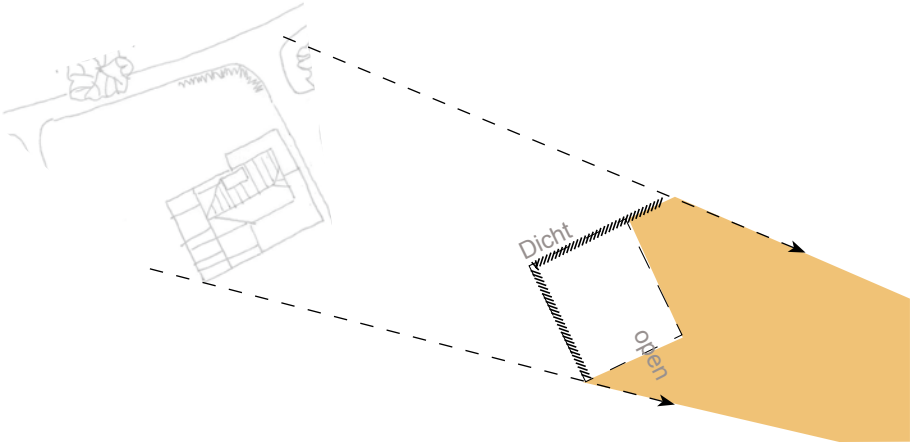
Afbeelding 14. Rooilijn achter voorgevel bestaande woning, ten zuiden van deze lijn mag in het kernerf gebouwd worden



Afbeelding 15. Gevelkant van nieuwe gebouwen hebben naar de kant van de hoofdwoning en wegkant een gesloten karakter. Naar het landschap toe, is er meer vrijheid in gevelvormgeving



Afbeelding 16. Achter de nieuwe gebouwen (de oranje zone, globaal genomen) is plaats voor een siertuin, terras, clico's en andere tuinachtige elementen, zo staan ze uit het zicht.



Afbeelding 17. De oranje zone wordt vergroot, wanneer de gevel verbreed wordt. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor tuinachtige elementen. Dit is een voorbeeld van creatief met de spelregels omgaan waarin kwaliteit voorop staat.

3

BEELDKWALITEITPLAN

Het erf aan de Malbergerweg ondergaat een enorme transformatie: van groot, praktisch agrarisch erf naar een woonerf waar in de toekomst 5 gezinnen een plek vinden. Deze transformatie biedt veel kansen voor al deze gezinnen. Maar door de schaal van de veranderingen, is het wenselijk om de streekeigenheid, landschapskarakteristiek en erfkarakteristiek als basis te nemen voor de ontwikkeling. Deze basis zorgt ervoor dat het nieuwe erf de sfeer van een erf blijft uitstralen en niet een nieuwe woonvorm aan het landschap toevoegt met onherkenbare vormgeving, massa en verdwenen samenhang.

Wanneer er een nieuwe bewoner zich aandient, passen zijn de bouwplannen binnen de spelregels vanuit het landschap en vanuit architectonisch oogpunt. De spelregels vanuit het landschap en vanuit architectonisch oogpunt zijn opgesomd in dit hoofdstuk en vormen samen het beeldkwaliteitplan. De spelregels zijn in dit hoofdstuk opgesomd en verbeeld.

Spelregels Landschap

Vervlechten met landschap

- Herstellen historische landschapsstructuren in erfrandzoals, eikenlaan rond de es of bomenrij langs veldwegen (spinragstructuur);
- Meerdere grote bomen op het voorerf (kenmerk Overijsselse erven).

Karakteristiek van de plek

- Orthogonale structuur aanhouden in plaatsing nieuwe gebouwen;
- Sterke relatie tussen kernerf en landschap;
- Vanaf de weg verspringende rooilijn, maar alle nieuwe gebouwen liggen achter de voorgevel van de bestaande ‘hoofdwoning’ en oude boerderij;
- Positie van de bebouwing is variabel (lange kant naar de weg of korte kant naar de weg is beiden mogelijk);
- Het erf vormt van afstand een rafelig silhouet van daken en groen (bomen en heesters zijn vervlochten met het erf);
- In het ontwerp zijn er in de toekomst maar twee inritten verhard en zichtbaar in plaats van de huidige 4 inritten.

Compact erf realiseren

- Bouwen op kernerf;
- Erf is kleiner in omvang dan het huidige;
- Ontsluiting clusteren op maximaal drie uitritten (ipv de huidige vier);
- Waar mogelijk schuren delen;
- Bijgebouwen integreren in woning;
- Parkeren en tuinelementen zijn niet zichtbaar vanaf de weg of vanuit de huidige woning. Zij hebben een plaats op de landschapskant van de gebouwen of in het bouwvolume zelf (zie afbeelding 16).

WIST U DAT?

Bijdrage aan biodiversiteit van uitheemse beplanting vs inheemse beplanting

Amerikaanse eik (uitheemse soort)

VS

Zomereik (inheemse soort)

Inheemse bomen en struiken binden de meeste dieren en planten aan zich. Door de eetbaarheid van de vruchten of door de zaden die ze produceren. Maar ook door de beschutting die ze bieden en de positieve uitwerking die ze op het bodemleven hebben. Het aantal organismen wat rond en op inheemse planten groeit is substantieel hoger dan wat rond en op uitheemse planten groeit. Zo kunt u door enkel uw soortkeuze te overwegen al een grotere bijdrage leveren aan de biodiversiteit en de natuurwaarden om uw erf.

Inheemse bomen en struiken worden bedreigd met uitsterven door ontbossing, stadsuitbreiding en efficientie van de landbouw. Het is uiterst belangrijk dat ze blijven bestaan. Daarnaast zijn inheemse bomen zijn perfect aangepast aan ons klimaat en andere groeifactoren en zijn daardoor minder ziekte gevoelig dan exoten.

Afbeelding 18. Referentiebeeld veldesdoorn als kleine inheemse solitaire boom met mooie herfstkleur die ook dicht bij de bebouwing toegepast kan worden

Afbeelding 19. Referentiebeeld nieuwe poel met ruigte en boom aan rand van het open weiland

Afbeelding 20. Referentie raster (gladde draad) met houten palen als erfbegrenzing in de erfrand

Hiërarchie in bebouwing

Hoofdhuis met zichtbare siertuin (naar weg gericht). Andere gebouwen geen zichtbare siertuin naar de weg of hoofdhuis gericht;
Bijgebouwen en nieuwe woningen zijn ondergeschikt qua schaal, volume en positie op het erf aan oude boerderij.

Wooncomfort

Alle woningen privacy op het zuiden.

Materiaalgebruik

Verharding van ontsluiting en erf uitvoeren in samenhangende materialisering.

Duurzaamheid

Gebruik inheems plantmateriaal in Erfrand;
Erfverharding bestaat vooral uit halfverharding;
Dakwater infiltreren;
Realiseer bloemenweide;
Zuidgevels worden door kleine boombeschaduwd.

.

Afbeelding 21. Referentie schuurwoning met open kant gericht op het landschap, dichte kant gericht op de historische boerderij (beeld: Dubbele woning te Wesepe, ontwerp Franz Ziegler).

Afbeelding 22. Schetsimpressie massa en gevelopzet (beeld O1 Architecten)

Afbeelding 24. Referentiebeeld schuurwoning, zonder siertuin, terras aan open landschap (Beeld: woning te Delden, ontwerp Schippers Douwes)

Afbeelding 23. Schetsimpressie massa en gevelopzet (beeld O1 Architecten)

Spelregels Architectuur

Er worden maximaal twee nieuwe woningen en een bijgebouw gebouwd. Deze woningen kunnwen overal in het kernerf gebouwd worden, mits aan de spelregels voldaan wordt.

Karakteristiek van de plek

- Optimaal benutten monumentale bebouwing door middel van functiewijziging;
- Orthogonale structuur aanhouden;
- Vanaf de weg verspringende rooilijn.

Hiërarchie in bebouwing

- Hoofdhuis (bestaande woning) heeft meeste detaillering;
- Aan weg gerichte zijde heeft geen dakkapellen, serres en uitbouwen;
- Aan weg gerichte zijde heeft een meer gesloten gevel (weinig zichtbare ramen, nader toegelicht op pagina 21, onderschrift afbeelding 33).

Gevels en dak

- Nieuwbouw heeft een traditioneel zadeldak;
- Dakvlak is beeldbepalend;
- Gevels en dak zijn georiënteerd naar het landschap;
- Rustige vormgeving van het dak en de gevels (weinig diversiteit in materiaal of kleur en structuur van gevel);
- Lage goot- en nokhoogte.

Volume en vorm

- Bebouwing is familie van elkaar, maar niet gelijk aan elkaar;
- Nieuwe bebouwing is eenvoudig van vorm;
- Kap met daaronder alle bebouwing is bepalend voor de uitstraling;
- Het nieuwe gebouwen bestaan uit één hoofdmassa;
- Nieuwe woningen worden gebouwd onder vernieuwende architectuur.

Materiaal- en kleurgebruik

- Ingetogen materialisering (bij gebruik van steen kies voor menging van rode, bruine of grijze tinten. Bij houtgebruik kies voor zwart gebeitst, natuurel of grijstinten);
- Of kies natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren en glanzende oppervlakken);

Afbeelding 25. Referentiebeeld schuurwoning (Beeld: woning te Olst, ontwerp Frans Ziegler)

Afbeelding 26. Referentiebeeld schuurwoningen in combinatie met historische boerderij: materialisatie en detaillering op elkaar afgestemd. (Beeld: woning te Deventer, ontwerp Frans Ziegler)

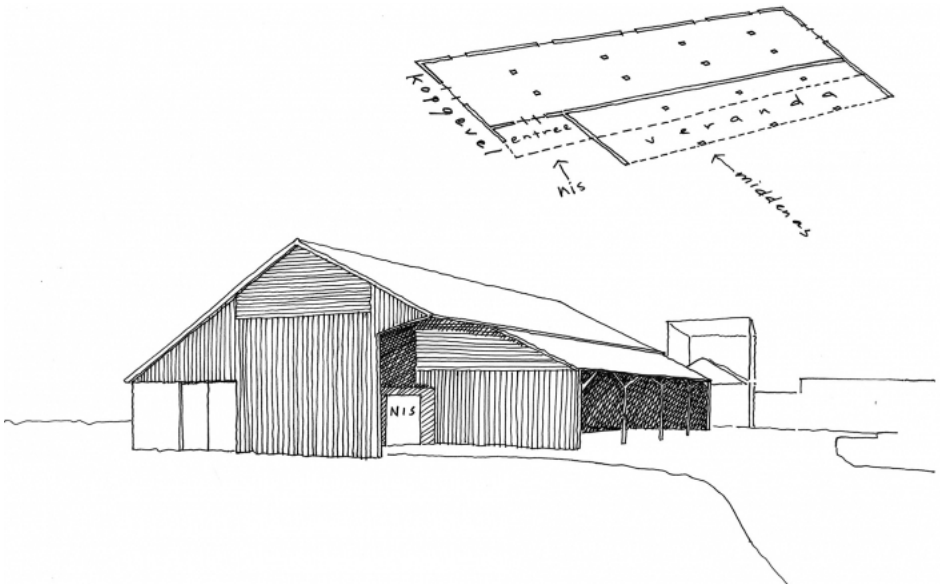
Afbeelding 27. Referentiebeeld: Hout wordt toegepast in de gevens van het landhuis, bijvoorbeeld door de zichtbaarheid van de gebinten (door Maas Architecten).

Afbeelding 30. Referentiebeeld schuurwoning, terras geinteggreerd aan landschap (Beeld: woning te Okkenbroek, ontwerp Goen+Schild)

Afbeelding 28. Referentiebeeld: Hout in gevels mag donker gebeitst zijn (door: 52 Noord)

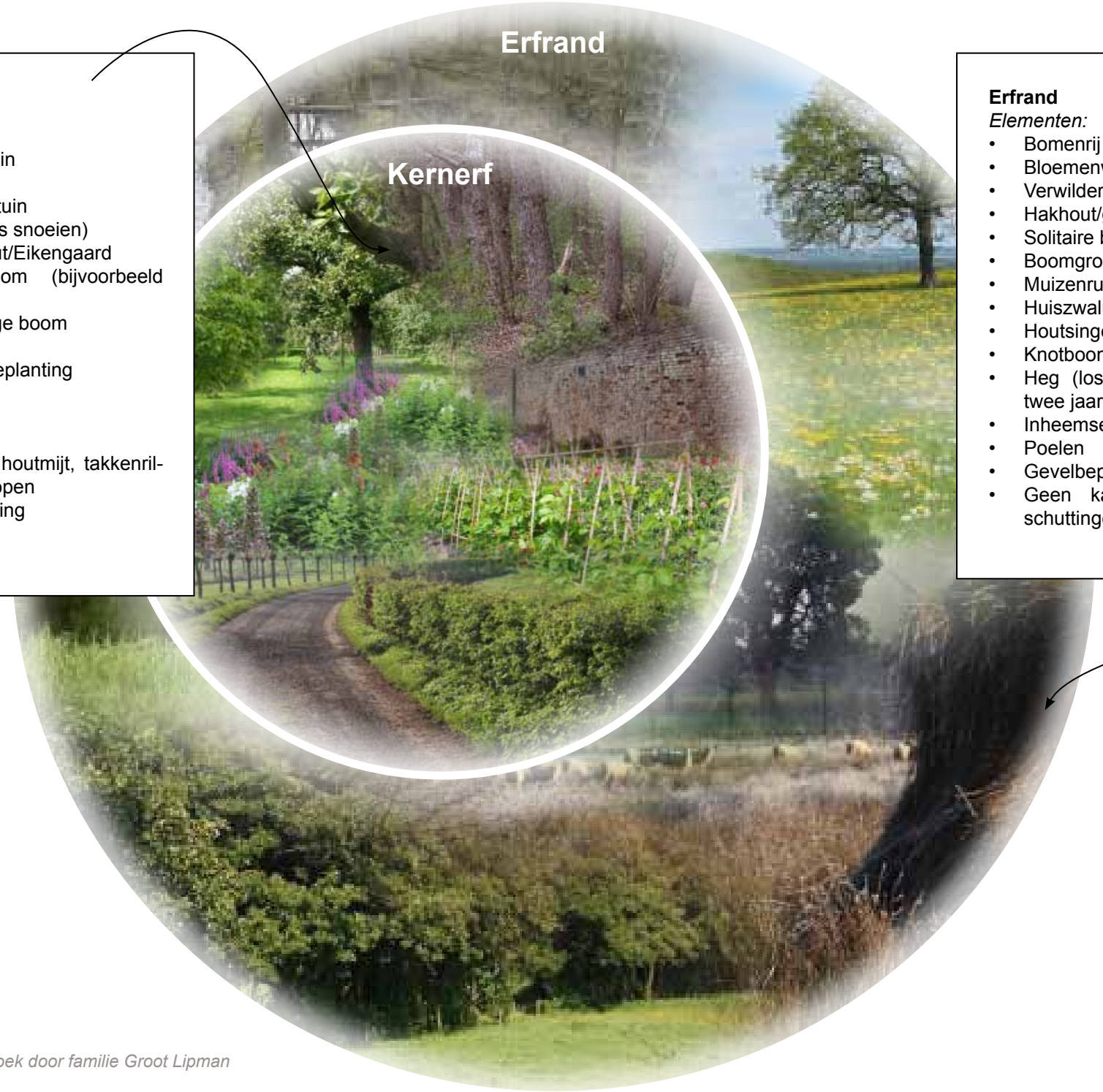
Afbeelding 29. Referentiebeeld: Schuur met dichte en open kant waar ook auto's uit het zicht worden onttrokken

Afbeelding 31. Referentiebeeld: Woning met hout in gevels en schuurvorm (beeld woning te Olst, ontwerp door Franz Ziegler)



Afbeelding 32. Referentiebeeld: Woning met subtiele detaillering en eenvoudig materiaalgebruik (beeld woning te Olst, ontwerp door Franz Ziegler)

Afbeelding 33. Referentiebeeld: Hoe ramen toe te passen in een 'dichte wand'. Het beeld geeft weer hoe de ramen onopgemerkt blijven vanaf buitenaf door de toepassing van lamellen ervoor van hout. Een subtiele toepassing voor de dichte wand richting de bestaande boerderij en weg.



Kernerf
Elementen:
- Bebouwing
- Siertuin/stijltuin
- Boomgaard
- Moestuin/nuttuin
- Haag (jaarlijks snoeien)
- Eiken hakhout/Eikengaard
- Solitaire boom (bijvoorbeeld noot)
- Meerstammige boom
- Leiboom
- Uitheemse beplanting
- Silo
- Hekwerk
- Muur
- Houtstapels, houtmijt, takkenrillen of broeihopen
- Gevelbeplanting
- Verlichting.

Erfrand
Elementen:
- Bomenrij
- Bloemenweide
- Verwilderingsbollen
- Hakhout/geriefbosje
- Solitaire boom
- Boomgroepen
- Muizenruiter
- Huiszwaluwentil
- Houtsingel/houtwal
- Knotboom
- Heg (losse haag, eens in de twee jaar snoeien)
- Inheemse beplanting
- Poelen
- Gevelbeplanting
- Geen kavelbegrenzing, zoals schuttingen e.d.

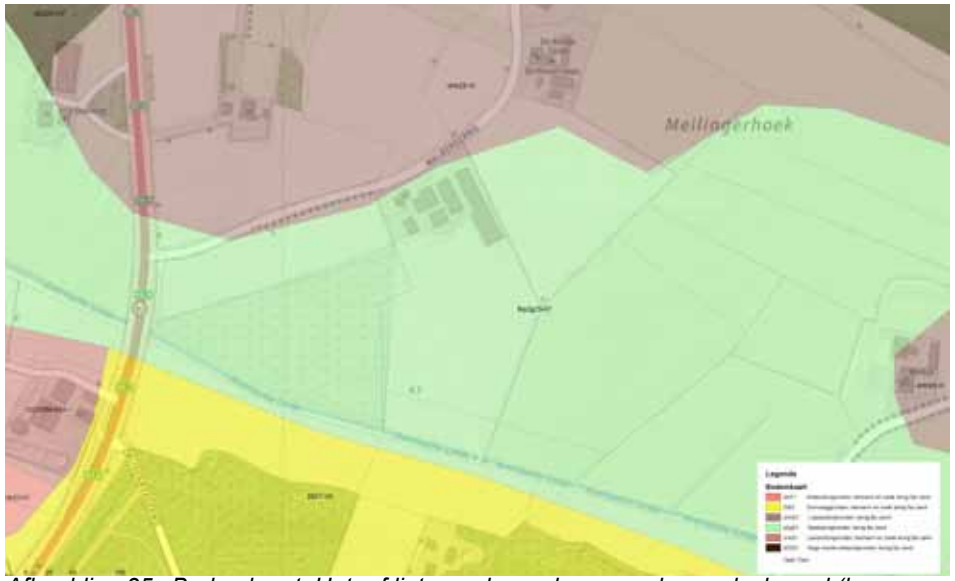
4

BEPLANTINGSADVIES

De tweedeling in het erf wordt gerealiseerd door specifieke erfelementen op de juiste plek te plaatsen en karakteristiek groen op de juiste plek te planten.

In dit hoofdstuk worden handvatten gegeven om de beplanting te kiezen die past bij de gebruikerswensen, maar ook past bij de plek op het erf, het kernerf of de erfrand.

Specifieke elementen voor zowel het kernerf als de erfrand zijn opgesomd. Per element wordt in dit hoofdstuk benoemd welke boom-, heester- of bolsoorten het element gestalte kunnen geven. De soorten passen bij de bodemgesteldheid van het erf (zie afbeelding 35). De soorten zijn inheems, of typisch voor een boerenerf.



Afbeelding 35. Bodemkaart: Het erf ligt aan de rand van een laarpodzolgrond (leemarm en zwak lemig fijn zand) en beekeerdgrond (Lemig fijn zand)

Afbeelding 34. <- Links: Verdeling van het erf in zogenaamd 'kernerf' en 'erfrand'. Het kernerf is het zoekgebied voor bebouwing.

Kernerf
Elementen:
- Bebouwing
- Siertuin/stijltuin
- Boomgaard
- Moestuin/nuttuin
- Haag (jaarlijks snoeien)
- Eiken hakhout/Eikengaard
- Solitaire boom (bijvoorbeeld noot)
- Meerstammige boom
- Leiboom
- Uitheemse beplanting
- Silo
- Hekwerk
- Muur
- Houtstapels, houtmijt, takkenrillen of broeihopen
- Gevelbeplanting
- Verlichting.

Afbeelding 36. Verbeelding van het 'kernerf'. Het kernerf is het zoekgebied voor bebouwing.

Landschapselement	Beplantingsadvies
Heesterborders	Hulst, lijsterbes, vlier, kamperfoelie, framboos, haagbeuk, krentenboompje en/of Gelderse roos;
Vasteplanten border	-
Boomgaard/Fruitgaard	Autochtoon plantmateriaal
Solitaire sierheester in de voortuin	Magnolia, sering, moerbij, of een meerstammig krentenboompje.
Hagen (ook om moestuin, om fruitgaard)	Beuk, haagbeuk, meidoorn, veldesdoorn, buxus, taxus of hulst.
Eiken hakhout/eikengaard	Zomereik (Quercus robur).
Solitaire bomen	Okkernoot, lijsterbes, ruwe berk, wintereik, winterlinde, zomereik of beuk.
Bijenbomen (bomen die in het voorjaar bijdragen aan voedselvoorziening van bijen)	Esdoorn (Acer), paardekastanje (Aesculus), appel (Malus), meidoorn (Craetaegus), mispel (Mespilus), kers (Prunus spinosa of Prunus avium), wilg (Salix).
Bijenbomen (bomen die in het najaar bijdragen aan voedselvoorziening van bijen)	Linde (Tilia), tulpenboom (Liriodendron), tamme kastanje (Castanea), trompetboom (Catalpa), bijenboom (Euodia), lederboom (Ptelea), honingboom (Sophora), kornoelje (Cornus).
Meerstammige boom	Krent (Amelanchier), esdoorn (Acer), berk (Betula), kornoelje (Cornus), zakdoekenboom (davidia), blazenboom (Koelreuteria), magnolia (Magnolia). kers (prunus).
Gevelbeplanting	Klimrozen, stokrozen en druiven e.d.;
Leilindes aan de zonkant (zuid of westkant)	Leilindes
Bolgewassen in het gazon	Holwordtel (corydalis), herfststijlloos (colchicum), kievitsbloem (fritillaria meleagris), zomerklokje (leucojum), zelfvermeerderende tulp (tulipa sylvestris), sneeuwklokjes (galanthus), anemoon (anemone), winteraconiet (Eranthis hyemalis), daslook (Allium ursinum), boshyacint (Hyacinthoides hispanica. bluebells), blauwe druifjes (muscari), oude wijfjes (Ipheion).

Erfrand
Elementen:

- Bomenrij
- Bloemenweide
- Verwilderingsbollen
- Geriefbosjes
- Solitaire bomen
- Boomgroepen
- Muizenruiter
- Huiszwaluwentil
- Houtsingel/houtwal
- Knotboom
- Heg (losse haag, eens in de twee jaar snoeien)
- Inheemse beplanting
- Poelen
- Gevelbeplanting
- Geen kavelbegrenzing, zoals schuttingen e.d.

Afbeelding 37. Verbeelding van de 'erfrand'. De erfrand is de overgang van het erf naar het landschap.

Landschapselement	Beplantingsadvies
Bomenrij (aan de weg)	Zomereik (Quercus robur)
Bomenrij (aan de landweg)	Koningslinde (Tilia europaea ‘Pallida’)
Bloemenweide	Bloemenweidemengsel
Verwilderingsbollen Geriefbosjes	Sneeuwklokjes (galanthus), anemoon (anemone), winteraconiet (Eranthis hyemalis), daslook (Allium ursinum), boshyacint (Hyacinthoides hispanica. bluebells), blauwe druifjes (muscari), oude wijfjes (Ipheion)
Solitaire bomen	Zomereik, beuk, haagbeuk, lijsterbes, meidoorn, peer, linde, fladderiep.
Bijenbomen (bomen die in het voorjaar bijdragen aan voedselvoorziening van bijen)	Esdoorn (Acer), paardekastanje (Aesculus), appel (Malus), meidoorn (Craetaegus), mispel (Mespilus), kers (Prunus spinosa of Prunus avium), wilg (Salix).
Bijenbomen (bomen die in het najaar bijdragen aan voedselvoorziening van bijen)	Linde (Tilia), tulpenboom (Liriodendron), tamme kastanje (Castanea), trompetboom (Catalpa), bijenboom (Euodia), lederboom (Ptelea), honingboom (Sophora), kornoelje (Cornus)
Boomgroepen	Ruwe berk, wintereik, winterlinde, zomereik, haagbeuk, veldesdoorn
Houtsingel/houtwal	Boomvormers: Appel, boswilg, lijsterbes, peer, ruwe berk, wintereik, winterlinde Heesterrand: Hulst, vuilboom, framboos, brem, vlier, taxus, rosa canina/corymbifera/glauca, wegedoorn
Knotboom	Wilg, elzen (afzetten ipv knotten)
Heg (losse haag, eens in de twee jaar snoeien)	Haagbeuk (Carpinus), meidoorn (Crataegus), hulst (ilex), liguster (ligustrum ovalifolium), iep (ulmus), zuurbes (Berberis thunbergii) in combinatie met rosa canina, kamperfoelie en framboos, wilde aardbei
Gevelbeplanting	Klimrozen, stokrozen en druiven e.d.;

Afbeelding 39. Verwilderende bolgewassen passen zowel op het Kernerf als de Erfrand. Vroegbloeiende bolgewassen verlengen het eetseizoen van bijen en vlinders.

Afbeelding 38. Een meidoornheg (of gemengde heg) is een passend landschapselement in de Erfrand.

Afbeelding 40. Referentiebeelden beukenhaag met zomer- en winterbeeld. Een haag is een passend landschapselement op het Kernerf.

Afbeelding 42. Referentiebeeld eikengaard als collectief groenelement in kernerf

Afbeelding 41. Referentiebeelden erfbomen hoogstamfruit (volgroeid): Prunus avium - Pyrus - Malus

Afbeelding 43. Referentie halfverharding erf van puin

Afbeelding 44. Referentie halfverharding erf van grasbeton

Afbeelding 45. Referentie halfverharding erf van dolomiet lijkt op een zandpad (van bijvoorbeeld Graustabiel of Nobrecál)

Afbeelding 46. Referentie halfverharding erf van fijn grind

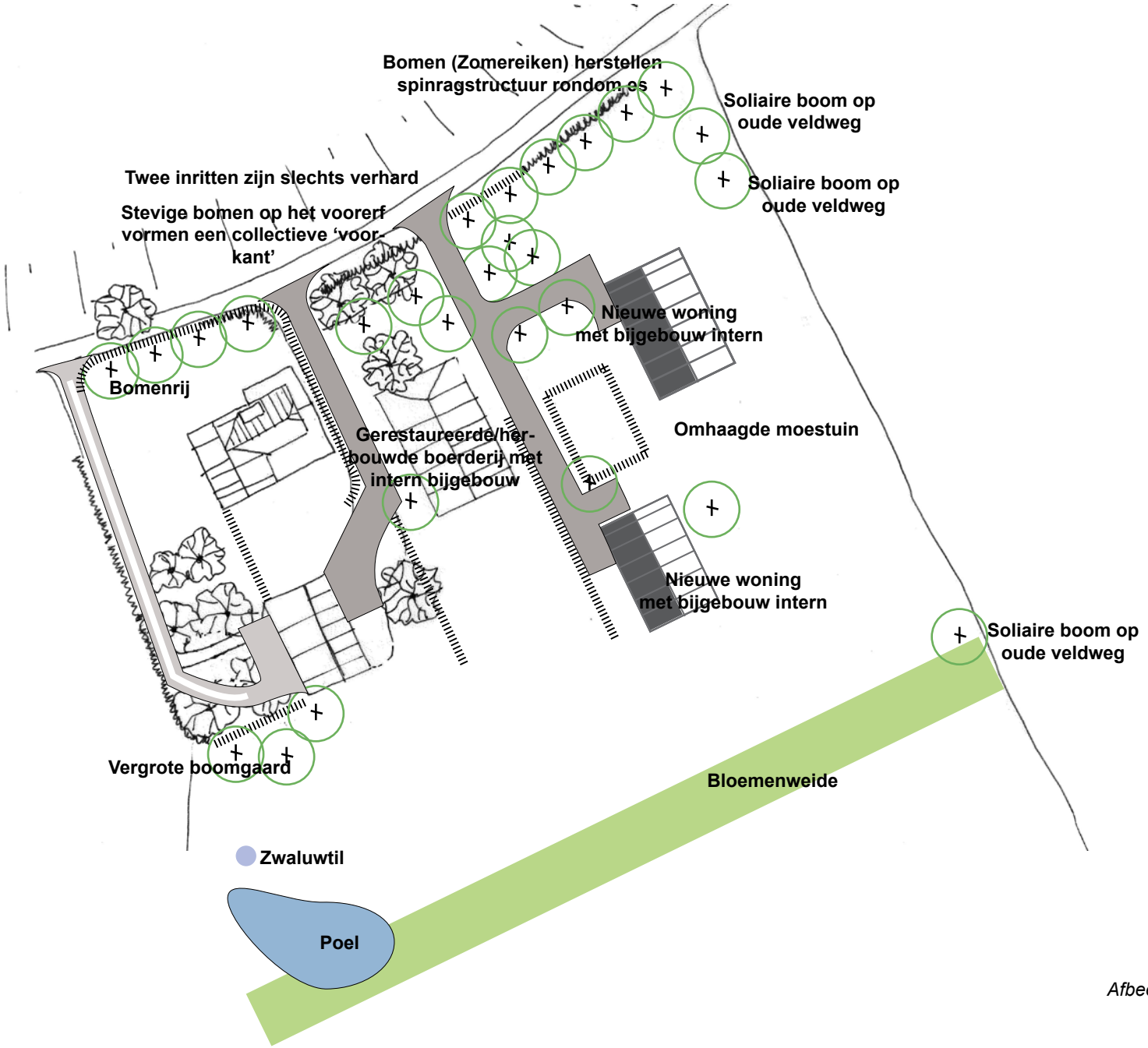
Afbeelding 48. Referentiebeeld winterlinde

Afbeelding 47. Streefbeeld: Graspad tussen de akkers laat zien waar de historische veldweg liep

Afbeelding 49. Referentiebeeld wintereik (jonge aanplant)

BIJLAGEN

Bijlage I :Voorbeelduitwerking



Afbeelding 50. Voorbeelduitwerking

BIJLAGE: VOORBEELDUITWERKING

Om toekomstige initiatiefnemers een idee van de mogelijkheden te laten zien, is er een voorbeelduitwerking opgesteld. Deze uitwerking voldoet aan de spelregels en in de twee zones (kernerf en erfrand) zijn de passende elementen geplaatst.

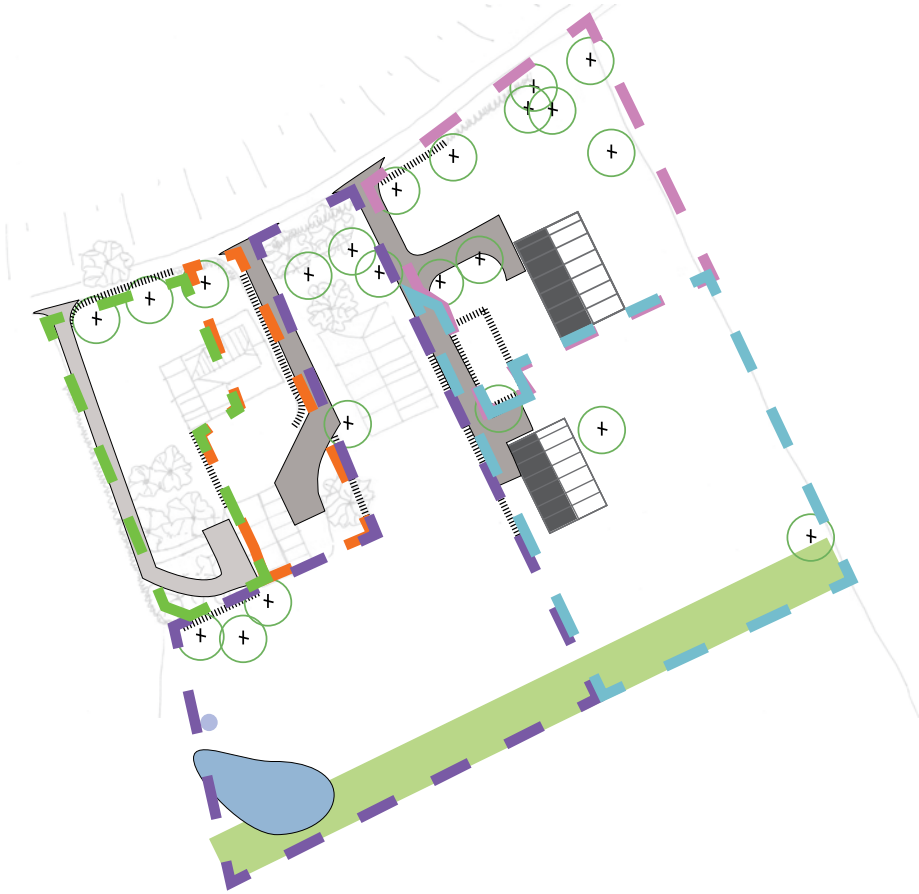
Voorbeelduitwerking

In de voorbeelduitwerking is er een duidelijke hiërarchie in de gebouwen, vanwege de eenvoudige kapvormen van de toegevoegde bebouwing. Alle nieuwe gebouwen liggen achter de rooilijn van de hoofdwoning (het huidige huis).

Ook voldoet het erf aan de eis dat het een compact erf moet zijn, want alle gebouwen staan op het kernerf. De bijgebouwen zijn bij drie woningen intern in de woningen opgenomen. Twee eigenaren delen hun schuur, althans, de schuren lijken één gebouw te zijn. Daarnaast kent het erf maar drie uitritten, geclusterd bij elkaar. Slechts twee inritten zijn verhard, één is opgeheven en de laatste is onverhard.

Het kernerf kent een erfscheiding van hagen. Solitaire bomen op het kernerf en boomgroepen aan de rand van het kernerf en de gebouwen vormen een rafelig silhouet van een afstand. Ook de laan aan de weg wordt hersteld, waardoor de spinragstructuur om de es wordt hersteld. De erfrand is open en luchtig gehouden. Hierin ligt een bloemenweide en een poel.

De uitwerking is een voorbeeld en hier mag dus vanaf geweken worden, mits de spelregels voor landschap en architectuur toegepast zijn.



Afbeelding 51. Kavelverdeling voorbeelduitwerking

Colofon

De KGO-rapportage is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:
Project: 8416
Redactie: Eelerwoude
Vormgeving Eelerwoude
Drukwerk: Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam: 181704_8188_js_KGO_Malbergerweg_GrootLipman.indd

Projectteam Eelerwoude:
Projectleider: Mark Elshof
Ontwerper: Jantine Schinkelshoek
Projectsecretaresse: Marjon Gelink

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever, Culemborg en Wassenaar.

© Eelerwoude 2017, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant	w	week
<	kleiner dan	j	jaar
>	groter	B	bodemverontreiniging
=	gelijk aan	C	continu
cat.	categorie	D	divers
e.d.	en dergelijke	L	luchtverontreiniging
kl.	klasse	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
n.e.g.	niet elders genoemd	R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
o.c.	opslagcapaciteit		
p.c.	productiecapaciteit	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
p.o.	productieoppervlak	G/P	verkeersaantrekkende werking goederenvervoer/personenvervoer:
b.o.	bedrijfsoppervlak		
v.c.	verwerkingscapaciteit		1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
u	uur		2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
d	dag		3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW													
0112	0	Tuinbouw:													
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30			2	1	G
0112	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30	C		10		100			3.2	1	G
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30	C		10		30			2	1	G
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30			2	1	G
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:													
014	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50	D		3.1	2	G
014	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30			10		30			2	1	G
014		- algemeen met opslag bestrijdingsmiddelen > 10 ton: zie SBI-code 51.55													
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50			3.1	2	G
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30			10		30			2	1	G
0142		KI-stations	30	10	30	C		0		30			2	1	G
05	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN													
0501.1		Zeevisserijbedrijven	100	0	100	C		50	R	100			3.2	2	G
0501.2		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	C		10		50			3.1	1	G
0502	0	Vis- en schaaldierkwekerijen													
0502	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50	C		0		100			3.2	1	G
0502	2	- visteeltbedrijven	50	0	50	C		0		50			3.1	1	G
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN													
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:													
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D		3.2	2	G
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1.000 m²	100	0	100	C		50	R	100			3.2	2	G
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1.000 m²	50	0	50	C		30		50			3.1	1	G
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50			10		50			3.1	1	G
151	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50			3.1	1	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50			10		50			3.1	2	G
152	0	Visverwerkingsbedrijven:													
152	5	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 1.000 m²	100	10	50			30		100			3.2	1	G
152	6	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30			10		50			3.1	1	G
1531	0	Aardappelproductenfabrieken:													
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50			50	R	50			3.1	1	G
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:													
1532, 1533	1	- jam	50	10	100	C		10		100			3.2	1	G
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100			3.2	2	G
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100			3.2	2	G
1551	0	Zuivelproductenfabrieken:													
1551	3	- melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 ton/jaar	50	0	100	C		50	R	100			3.2	2	G
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C		50	R	100			3.2	2	G
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30			0		30			2	1	G
1561	0	Meelfabrieken:													
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:													
1581	1	- v.c. < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30			2	1	G
1581	2	- v.c. >= 7.500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100			3.2	2	G
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100			3.2	2	G
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:													
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50			30		100			3.2	2	G
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30			2	1	G
1584	5	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50			30	R	100			3.2	2	G
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30			2	1	G
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10		50			3.1	2	G
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:													
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30			10		100			3.2	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:													
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10		100			3.2	2	G
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	10	0	30	C		0		30			2	1	G
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100			3.2	3	G
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL													
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100			3.2	2	G
172	0	Weven van textiel:													
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100			3.2	2	G
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50			3.1	2	G
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50			3.1	1	G
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50			3.1	1	G
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT													
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50			3.1	1	G
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50			3.1	1	G
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)													
192		Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D		3.1	2	G
193		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50			3.1	2	G
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE													
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100			3.2	2	G
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:													
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50			3.1	2	G
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100			3.2	3	G
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100			3.2	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50			0		50			3.1	1	G
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30			2	1	G
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN													
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:													
2112	1	- p.c. < 3 ton/uur	50	30	50	C		30	R	50			3.1	1	G
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100			3.2	2	G
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:													
2121.2	1	- p.c. < 3 ton/uur	30	30	100	C		30	R	100			3.2	2	G
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100			3.2	3	G
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10		100			3.2	3	G
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30			2	1	P
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10			1	1	G
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10			1	1	G
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN													
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100			3.2	2	G
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN													
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:													
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50			3.1	2	G
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:													
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50		100			3.2	3	G
2464		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100			50	R	100			3.2	3	G
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50			3.1	3	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND			CATEGORIE	VERKEER	
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF													
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:													
2512	1	- vloeroppervlak < 100 m²	50	10	30			30		50			3.1	1	G
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	R	100	D		3.2	1	G
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:													
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50			30		50			3.1	2	G
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN													
261	0	Glasfabrieken:													
261	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 ton/jaar	30	30	100			30		100			3.2	1	G
2612		Glas-in-loodzetterij	10	30	30			10		30			2	1	G
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10		50			3.1	1	G
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:													
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30			2	1	G
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30		100			3.2	2	G
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:													
2661.2	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	50	100			30		100			3.2	2	G
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30		100			3.2	2	G
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:													
2663, 2664	1	- p.c. < 100 ton/uur	10	50	100			10		100			3.2	3	G
2665, 2666	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:													
2665, 2666	1	- p.c. < 100 ton/dag	10	50	100			50	R	100			3.2	2	G
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:													
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100			0		100	D		3.2	1	G
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50			0		50			3.1	1	G
2681		Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	10	30	50			10		50	D		3.1	1	G
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol):													

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
2682	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50		100	D		3.2	2	G
28	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)													
281	0	Constructiewerkplaatsen:													
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100			3.2	2	G
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	30	30	50			10		50			3.1	1	G
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke	50	30	100			30		100	D		3.2	2	G
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	30	30	50			10		50	D		3.1	1	G
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:													
2851	1	- algemeen	50	50	100			50		100			3.2	2	G
2851	11	- metaalharden	30	50	100			50		100	D		3.2	1	G
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R	100	D		3.2	2	G
2851	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100			30	R	100	D		3.2	2	G
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50		100			3.2	2	G
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50		100			3.2	2	G
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30		100			3.2	2	G
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30		100			3.2	2	G
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30		100			3.2	2	G
2851	8	- emailleren	100	50	100			50	R	100			3.2	1	G
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen en dergelijke)	30	30	100			50		100			3.2	2	G
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30		100	D		3.2	1	G
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²	10	30	50			10		50	D		3.1	1	G
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:													
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30		100			3.2	2	G
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m²	30	30	50			10		50			3.1	1	G
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN													
29	0	Machine- en apparatenfabrieken inclusief reparatie:													

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
29	1	- p.o. < 2.000 m²	30	30	100			30		100	D		3.2	2	G
29		- reparatie van machines en apparaten, zonder proefdraaien verbrandingsmotoren ≥ 1 MW	30	30	50			30		50			3.1	1	G
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS													
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken, inclusief reparatie	30	10	30			10		30			2	1	G
31	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN													
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100			3.2	2	G
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30			2	1	G
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN -BENODIGDHEDEN													
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	50			30		50	D		3.1	2	G
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50			3.1	1	G
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN													
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	30			0		30			2	1	G
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS													
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven													
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100			3.2	2	G
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)													
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:													
351	1	- houten schepen	30	30	50			10		50			3.1	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
351	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100			3.2	2	G
351		- onderhoud/reparatie metalen schepen < 25 m, incidenteel bouwen	30	50	50			30		50			3.1	2	G
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:													
352	1	- algemeen	50	30	100			30		100			3.2	2	G
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:													
354		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100			30	R	100			3.2	2	G
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D		3.2	2	G
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.													
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D		3.2	2	G
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10			0		10			1	1	P
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	30	10	10			10		30			2	1	G
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50			3.1	2	G
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50			3.1	2	G
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30			0		30			2	1	P
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30		50	D		3.1	2	G
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER													
40	B0	Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:													
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, gft en reststromen voedingsindustrie	100	50	100			30	R	100			3.2	2	G
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100			30	R	100			3.2	2	G
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:													
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10		30			2	1	P
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30		50			3.1	1	P
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50		100			3.2	1	P
40	D0	Gasdistributiebedrijven:													
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties, categorie A	0	0	10	C		10		10			1	1	P
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	0	0	30	C		10		30			2	1	P

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE		VERKEER	
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	0	0	50	C		50	R	50		3.1		1	P
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:													
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50		100		3.2		1	P
40	E2	- blokverwarming	10	0	30	C		10		30		2		1	P
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER													
41	A0	Waterwinning-/bereidingbedrijven:													
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en/of straling	10	0	50	C		30		50		3.1		1	G
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:													
41	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30		2		1	P
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100		3.2		1	P
45	-	BOUWNIJVERHEID													
45		Bouwbedrijven/aannemers algemeen													
45	0	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10		100		3.2		2	G
45	1	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 1000 m²: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50		3.1		2	G
45	2	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. <= 1.000 m²	0	10	30			10		30		2		1	G
453		Bouwinstallatie algemeen	10	10	30			30		30		2		1	G
453		Installatie sanitair/centrale verwarmingsapparatuur indien met spuiterij	50	30	50			30		50		3.1		1	G
453		Elektrotechnische installatie	10	10	30			10		30		2		1	G
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS													
501		Groothandel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	10	10	100			10		100		3.2		2	G
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100		3.2		1	G
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10		1		1	G
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50		3.1		1	G
503, 504		Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2		1	P
51	-	GROOTHANDEL EN OPSLAG													
5121	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50			30	R	50		3.1		2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
5123		Groothandel in levende dieren	50	10	100	C		0		100		3.2	2	G
5124		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50		3.1	2	G
5125, 5131		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1	2	G
5132, 5133		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50		3.1	2	G
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:												
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50		3.1	2	G
5151.1	0	Groothandel in vaste brandstoffen:												
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1	2	P
5151.2	0	Groothandel in vloeibare brandstoffen:												
5151.2		- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	0	10			10		10		1	1	G
5151.2		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. < 10 m³	10	0	10			50	R	50		3.1	1	G
5151.2		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			100	R	100		3.2	1	G
5151.2		- bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m³	10	0	10			10		30		2	1	G
5151.2		- bovengronds, K3-klasse: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			50		50		3.1	1	G
5151.2	0	Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, lpg (in tanks)):												
5151.2		- bovengronds, < 2 m³	0	0	0			30		30		2	1	G
5151.2		- bovengronds, 2 - 8 m³	10	0	0			50	R	50		3.1	1	G
5151.2		- bovengronds, 8 - 80 m³	10	0	10			100	R	100		3.2	1	G
5151.2		- ondergronds, < 80 m³	10	0	10			50	R	50		3.1	1G	G
5151.2		Gasvormige brandstoffen in gasflessen												
5151.2		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10		1	1	G
5151.2		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	10	0	10			30	R	30		2	1	G
5151.2		Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10			50		50		3.1	1	G
5151.3		Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	100	0	30			50		100		3.2	2	G
5152.1	0	Groothandel in metaalertsen:												
5152.2 /.3		Groothandel in metalen en -halffabricaten	0	10	100			10		100		3.2	2	G
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:												
5153	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	10	50			10		50		3.1	2	G
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	10	30			10		30		2	1	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
5153.4	4	Zand en grind:													
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100			0		100			3.2	2	G
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30			0		30			2	1	G
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:													
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50			10		50			3.1	2	G
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30			0		30			2	1	G
5155.1		Groothandel in chemische producten	50	10	30			100	R	100	D		3.2	2	G
5155.2		Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30			2	1	G
5155.2		Groothandel in bestrijdingsmiddelen in emballage of gasflessen													
5155.2		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10			1	1	G
5155.2		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	0	0	0			30	R	30			2	1	G
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m²	10	30	100			30		100			3.2	2	G
5157	1	- autosloperijen: b.o. <= 1.000 m²	10	10	50			10		50			3.1	2	G
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m²	10	30	100			10		100	D		3.2	2	G
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1.000 m²	10	10	50			10		50			3.1	2	G
518	0	Groothandel in machines en apparaten:													
518	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100			3.2	2	G
518	2	- overige	0	10	50			0		50			3.1	2	G
518	3	- overig met oppervlak <= 2.000 m²	0	10	30			0		30			2	1	G
52	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN													
527		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10			1	1	P
60	-	VERVOER OVER LAND													
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100			3.2	2	G
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m²	0	0	100	C		30		100			3.2	3	G
6024	1	- goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1.000 m²	0	0	50	C		30		50			3.1	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE		VERKEER	
63	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER													
631		Loswal	10	30	50			30		50		3.1		2	G
6312	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1		2	G
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100		3.2		2	G
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN													
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	10	0	50			10		50	D	3.1		2	G
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D	3.1		2	G
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE													
725		Onderhoud en reparatie computers en kantoormachines	0	0	10			0		10		1		1	P
72	B	Datacentra	0	0	30	C		0		30		2		1	P
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK													
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30		2		1	P
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING													
74701		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D	3.1		1	P
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING													
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:													
9001	B	Rioolgemalen	30	0	10	C		0		30		2		1	P
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven en dergelijke	50	30	50			10		50		3.1		2	G
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50		3.1		2	G
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:													
9002.2	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2		1	G
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1		1	G
9002.2	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2		1	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30			2	1	G
9002.2	C0	Composteerbedrijven:													
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jaar	100	100	100			10		100			3.2	2	G
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING													
9301.1	A	Wasserijen en linnenverhuur	30	0	50	C		30		50			3.1	2	G
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50			3.1	2	G
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30			2	1	G