Bestemmingsplan "Oppen Swolle 5 te Vollenhove"

ID plan:	**NL.IMRO.1708.VLHOPPENSWOLLE5BP-ON01**
datum:	**november 2016**
status:	**ontwerp**
auteur:	**BJZ.nu**

Vastgesteld door de raad dd.

de griffier, **de voorzitter,**

BJZ.nu bestemmingsplannen

Steenwijkerland

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging van het plangebied 5
1.3 De bij het plan behorende stukken 6
1.4 Huidig planologisch regiem 6
1.5 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **9**
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Voorgenomen ontwikkeling 11

Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie en uitgangspunten **17**
3.1 Rijksbeleid 17
3.2 Provinciaal beleid 19
3.3 Gemeentelijk beleid 30

Hoofdstuk 4 Actuele waarden **34**
4.1 Inleiding 34
4.2 Ecologie 34
4.3 Archeologie 36
4.4 Cultuurhistorie 36

Hoofdstuk 5 Wateraspecten **38**
5.1 Vigerend beleid 38
5.2 Waterparagraaf 39

Hoofdstuk 6 Milieuhygiënische en planologische aspecten **41**
6.1 Bodem 41
6.2 Geluid 42
6.3 Luchtkwaliteit 43
6.4 Externe veiligheid 44
6.5 Milieuzonering 45
6.6 Geur 47

Hoofdstuk 7 Juridische opzet **49**
7.1 Inleiding 49
7.2 Opzet van de regels 49
7.3 Verantwoording van de regels 51

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid **53**
8.1 Economische uitvoerbaarheid 53
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 53

Hoofdstuk 9 Vooroverleg **54**
9.1 Het Rijk 54
9.2 Provincie Overijssel 54
9.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta 54

Bijlagen bij de toelichting **55**
Bijlage 1 Terreininrichtingstekening 55
Bijlage 2 Watertoets – Geen waterschapsbelangen 55
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek 55

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied betreft het perceel Oppen Swolle 5 te Vollenhove, gelegen op het Landgoed "de Oldenhof", in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland. In het plangebied bevindt zich een monumentale boerderij met enkele bijgebouwen welke eveneens gedeeltelijk zijn aangemerkt als rijksmonumenten. De boerderij is een Rijksmonument (401149) evenals het bakhuisje (401151), houten kapschuur (401152) en de gehele buitenplaats (401133).

In de geldende beheersverordening "Buitengebied Steenwijkerland 2014" heeft het plangebied een agrarische bestemming, maar vanwege de rijksmonumenten zijn er zeer beperkte mogelijkheden voor een eigentijdse renderende agrarische invulling. Om in de toekomst een duurzame en rendabele exploitatie van het landgoed te waarborgen en de monumentale bebouwing duurzaam te behouden is gezocht naar een passende vervolgfunctie.

Initiatiefnemer is voornemens de monumentale boerderij Oppen Swolle 5 en de gronden en bijgebouwen daaromheen te gebruiken ten behoeve van woondoeleinden met als nevenactiviteit een overnachtingmogelijkheid (Bed & Breakfast) en theeschenkerij. De monumentale boerderij zal ten behoeve daarvan intern worden verbouwd. Met gevoel voor de historie van Landgoed "de Oldenhof" draagt voorliggende ontwikkeling bij aan het behoud van de natuur, de cultuurhistorische waarden en monumentale kwaliteit van het perceel en het landgoed.

Voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende beheersverordening. Derhalve is een herziening noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Op 23 februari 2016 heeft het college positief besloten over het opstarten van een bestemmingsplanprocedure ten behoeve van voorliggende ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en zal aantonen dat de gewenste ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oppen Swolle 5 te Vollenhove, in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland en kadastraal bekend als gemeente Vollenhove, sectie L, nummer 408 (ged.). In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Vollenhove en de directe omgeving weergegeven.

Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Oppen Swolle 5 te Vollenhove" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1708.VLHOPPENSWOLLE5BP-ON01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

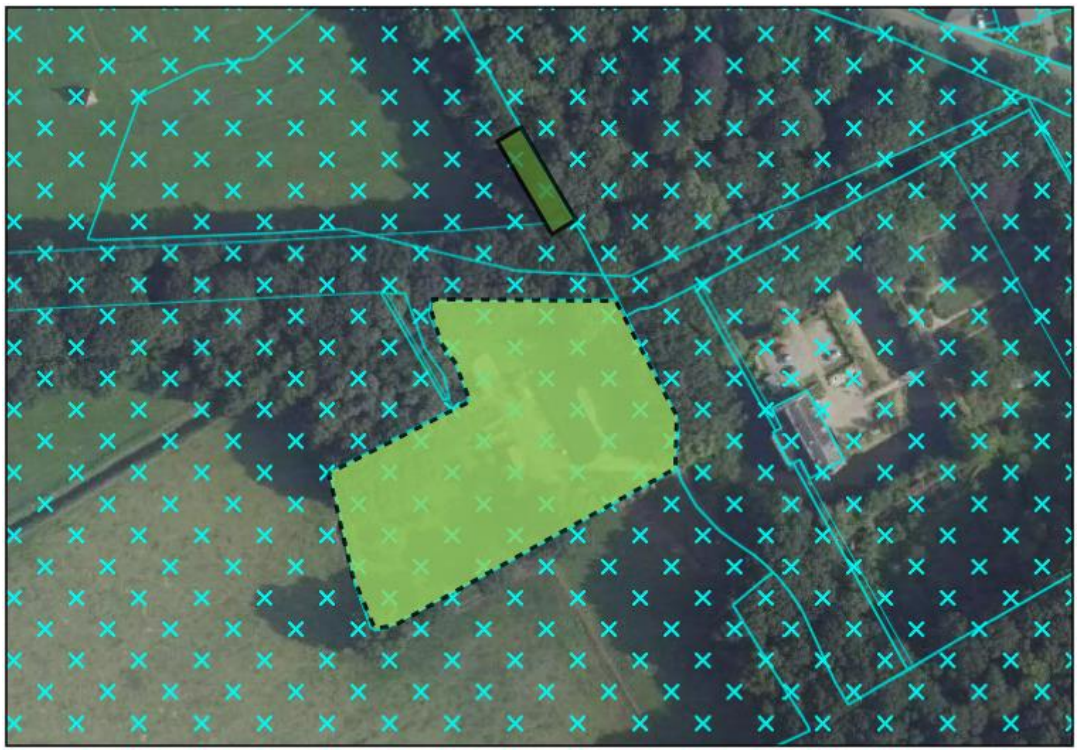
1.4 Huidig planologisch regiem

Het plangebied is opgenomen in de beheersverordening "Buitengebied Steenwijkerland 2014" van de gemeente Steenwijkerland.

1.4.1 Beheersverordening "Buitengebied Steenwijkerland 2014"

1.4.1.1 Algemeen

De beheersverordening "Buitengebied Steenwijkerland 2014" is op 9 december 2014 vastgesteld. Afbeelding 1.2 geeft een uitsnede weer van de verbeelding behorende bij de beheersverordening. Ter verduidelijking zijn met kleuren de relevante aspecten voor het perceel Oppen Swolle 5 weergegeven. Het plangebied betreft de globale begrenzing zoals aangegeven, voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede beheersverordening "Buitengebied Steenwijkerland 2014" (bron: Ruimtelijke plannen)

1.4.1.2 Bestemmingen en aanduidingen

In de geldende beheersverordening heeft het perceel Oppen Swolle 5 de bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1' en 'Waarde – Archeologie 2'. Het plangedeelte ten noorden van het perceel Oppen Swolle 5 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de aanduiding 'ecologische waarde'.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1' zijn voornamelijk bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en wonen in een bedrijfswoning met daaraan ondergeschikt tuinen, erven, groenvoorzieningen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Per bestemmingsvlak mag uitsluitend één bedrijf worden uitgeoefend, gebouwen ten behoeve hiervan mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken buiten de bebouwde kom met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2 dient door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport te worden overlegd.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn voornamelijk bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig/hobbymatig gebruik en bescherming, instandhouding en versterking en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke en/of ecologische waarden ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde'.

1.4.1.3 Strijdigheid

Het gebruik van de monumentale boerderij en de gronden en bijgebouwen daaromheen ten behoeve van woondoeleinden met als nevenactiviteit een overnachtingsmogelijkheid (Bed & Breakfast) en theeschenkerij zijn niet in overeenstemming met de agrarische bestemming in de geldende beheersverordening.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleid van de verschillende overheidsinstanties beschreven. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Steenwijkerland beschreven. In hoofdstuk 4 worden de actuele waarden benoemd. In hoofdstuk 5 is de waterparagraaf beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de ontwikkeling getoetst aan de milieuhygiënische en planologische aspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 het juridische systeem toegelicht. In hoofdstuk 8 en 9 wordt respectievelijk ingegaan op de uitvoerbaarheid en het vooroverleg.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Landgoed "de Oldenhof"

Zoals aangegeven is het plangebied gelegen op het Landgoed "de Oldenhof". De Oldenhof is gelegen in Noordwest Overijssel, ten zuiden van de kern Vollenhove. Het landgoed betreft een statige havezate, die door Gerhard Sloet omstreeks 1635 werd opgericht. Sindsdien is de buitenplaats bewoond, verbouwd, vernieuwd, gerestaureerd en verder ontwikkeld. Het huidige landgoed met havezate, de gracht met ophaalbrug, de tuin, het parkbos, een boerenhofstede en landerijen, samen 54 hectare, vormen een waardevol ensemble en een natuur- en cultuurhistorisch monument. In 1992 kreeg De Oldenhof het predicaat 'beschermd complex historische buitenplaats' als rijksmonument. Daarnaast is het landgoed gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928.

De Oldenhof heeft een ruime gebruikstuin met een omvang van circa driekwart hectare met diverse historische elementen zoals een padenstructuur, stelsel van hagen en heggen, een boomgaardgedeelte en enkele mooie bomen en heestergroepen.

Het parkbos is circa 11 hectare groot en heeft een gemengde samenstelling waarbij eveneens zeldzame planten voorkomen. Het is heel rijk aan vogels, vleermuizen en andere (kleine) zoogdieren. Het parkbos is grotendeels vrij toegankelijk voor wandelaars en fietsers, zoals voorgeschreven door de Natuurschoonwet 1928. In het parkbos bevindt zich een klein en eenvoudig natuurkampeerterrein met een grootte van circa 0,5 hectare en ruimte voor 15 staanplaatsen.

Afbeelding 2.1 geeft een luchtfoto weer van de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving.

Afbeelding 2.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

2.1.2 *Plangebied*

Het plangebied betreft het perceel van boerenhofstede Oppen Swolle 5 en is gelegen aan de overkant van de gracht aan de toegangsweg naar de havezate. Voorheen vervulde het pand Oppen Swolle 5 de functie van koetshuis met paardenstal voor de bewoners van de havezate.

De monumentale boerderij in het plangebied dateert uit 1788. De boerderij is een fors L-vormig gebouw, met aangebouwde schuur, gedekt door een kap met zwarte pannen. Inpandig is een woning (circa 200 m^2) en voormalige veestal (circa 500 m^2) aanwezig. De voorgevel van het woongedeelte is drie vensterassen breed. De vensters met 19^e-eeuws 12-ruitsschuifvensters en natuurstenen waterdorpels. In de zijgevel van het woongedeelte is een steen ingemetseld met het opschrift: *Jan Arend Godard de Vos van Steenwijk heeft den eersten steen gelegd den 6. Sept. 1788.* Aangebouwd bedrijfsgedeelte, de veestal, met enkelvoudige toegang en twee 19^e-eeuwse 12-ruitsschuiframen met natuurstenen waterdorpels. Rond de boerderij loop een bestrating met flinten.

Naast de monumentale boerderij zijn eveneens het bakhuisje (bakstenen 19^e-eeuws met pannen gedekt, gelegen achter de boerderij), de houten kapschuur (19^e-eeuws met riet gedekt en sporenkap ter lengte van vier vakken, gelegen terzijde van de boerderij) en de gronden rondom aangewezen als Rijksmonument. In totaal is er circa 920 m^2 bebouwing aanwezig met kapschuur, werktuigberging en enkele kleinere schuurruimten.

In afbeelding 2.2 zijn foto's van de bebouwing in het plangebied weergegeven.

Afbeelding 2.2 Foto's bestaande situatie (Bron: B+O Architectuur en interieur B.V.)

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

2.2.1 Inleiding

Zoals aangegeven is het plangebied gelegen op het Landgoed "de Oldenhof" en is er monumentale bebouwing aanwezig. Vanwege de rijksmonumenten zijn er zeer beperkte mogelijkheden voor een eigentijdse renderende agrarische invulling. Om in de toekomst een duurzame en rendabele exploitatie van het landgoed te waarborgen en de monumentale bebouwing duurzaam te behouden is daarom het voornemen de boerderij intern te verbouwen en zowel de gronden en bijgebouwen daaromheen te gebruiken ten behoeve van woondoeleinden met als nevenactiviteiten een overnachtingsmogelijkheid (Bed & Breakfast) en theeschenkerij. Ter waarborging is een erfpachtovereenkomst gesloten tussen de eigenaren van het landgoed en de initiatiefnemers.

2.2.2 Ontwikkeling

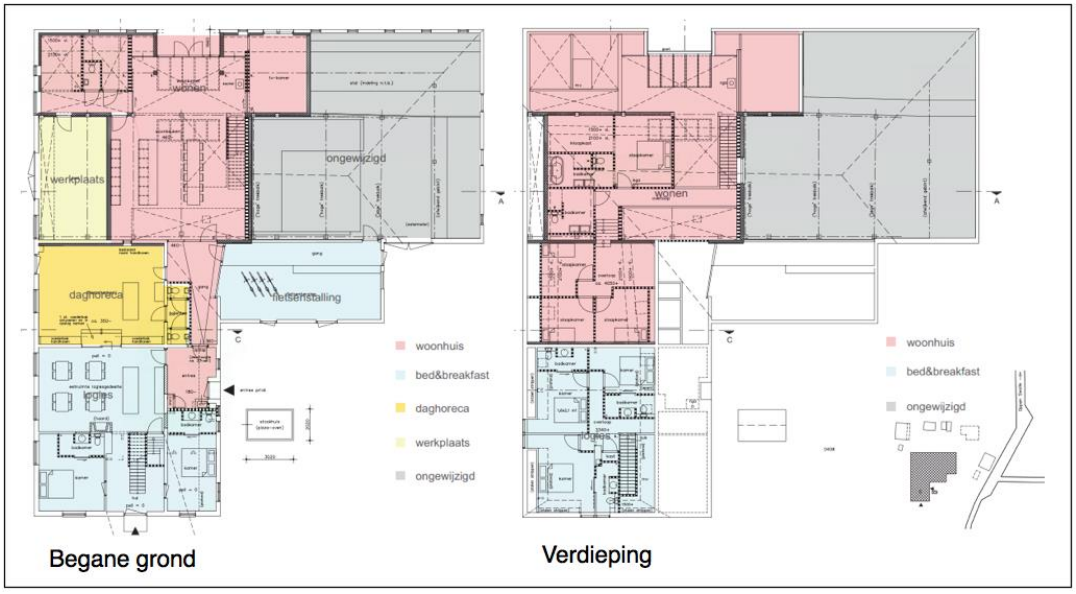
Het voornemen betreft het inpandig verbouwen van de monumentale boerderij ten behoeve van een woning en nevenactiviteiten in de vorm van overnachtingsmogelijkheden (Bed & Breakfast) en een theeschenkerij. Een gedeelte van de stal in de monumentale boerderij wordt verbouwd tot woning. Het overige gedeelte van de stal en de werkplaats zullen grotendeels worden gehandhaafd.

Het voorhuis van de boerderij wordt verbouwd ten behoeve van de Bed & Breakfast en theeschenkerij. Er worden een vijftal kamers (10 slaapplaatsen) geschikt gemaakt voor de Bed & Breakfast accommodatie, drie op de verdieping en twee op de begane grond. Bij elke kamer zal een douche- en toiletvoorziening worden gerealiseerd. Op de begane grond wordt eveneens een gemeenschappelijke verblijfsruimte gerealiseerd. Ontbeten kan worden in de theeschenkerij welke eveneens in het voorhuis van de boerderij wordt

gerealiseerd. De theeschenkerij (met terras en bijbehorende sanitaire en facilitaire voorzieningen) is een kleinschalige dag-horecavoorziening, die uitsluitend tot doel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken en versnaperingen. De oppervlakte van de theeschenkerij inpandig bedraagt 65 m² en circa 135 m² buiten om te kunnen zitten op een terras, ergens in de tuin of onder een van de bestaande overkappingen. De positie van het buiten zitten van de theeschenkerij is afhankelijk van de weersituatie (zon, schaduw, regen, etc.) en dus niet vast te leggen op een tekening. De totale oppervlakte voor de theeschenkerij bedraagt maximaal 200 m².

De doelgroep bestaat voornamelijk uit Vrienden op de Fiets welke na een mooie wandel- of fietstocht behoefte hebben aan een gespreid bed en een stevig ontbijt. Stichting Vrienden op de Fiets heeft een netwerk van overnachtingsadressen voor sportievelingen die meerdaagse tochten maken. De gewenste voorzieningen in het plangebied gaan hier onderdeel van uitmaken.

Een plattegrond met het voorlopig ontwerp voor de nieuwe invulling van de monumentale boerderij is weergegeven in afbeelding 2.3. De hoofdvorm van het gebouw blijft bestaan, er is geen sprake van een uitbreiding.



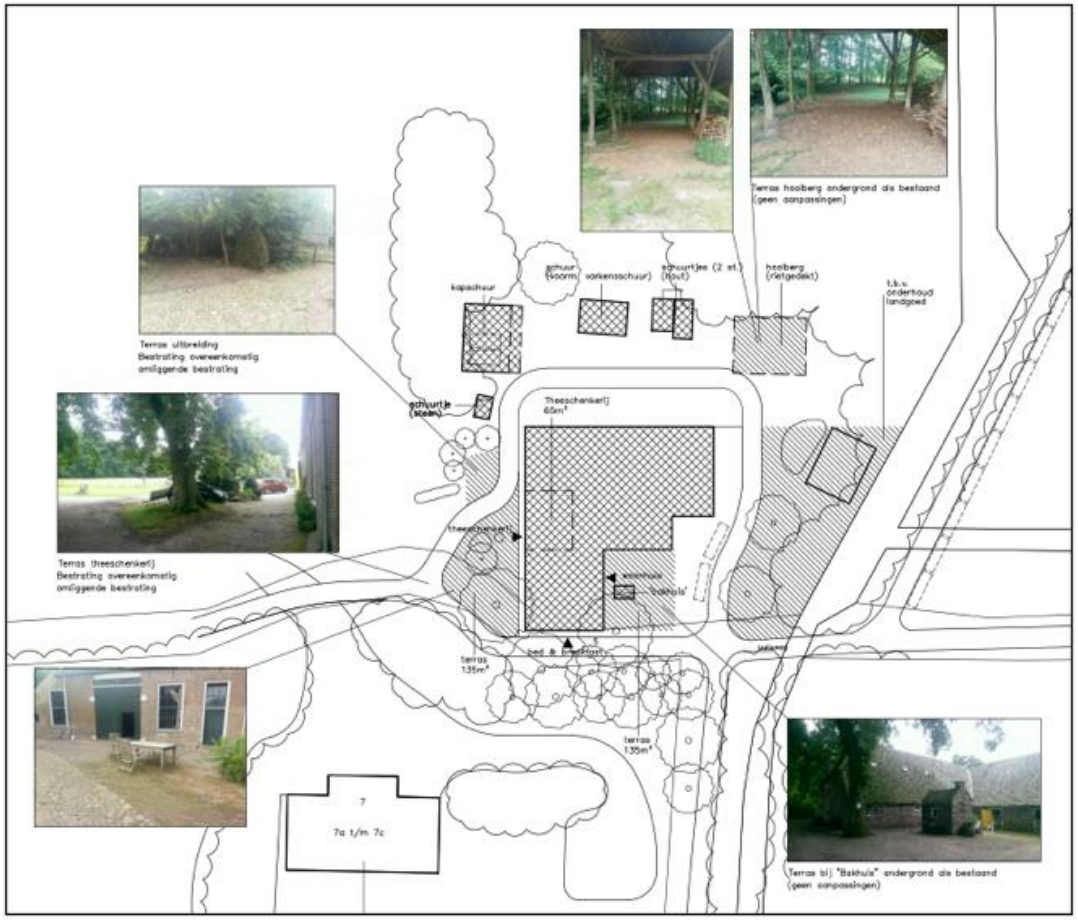
Afbeelding 2.3 Plattegronden voorlopig ontwerp nieuwe situatie (Bron: B+O Architectuur en interieur B.V.)

2.2.3 Erf en landschap

Voorliggend plan voorziet in een bestemmingsplanherziening met een functiewijziging met (positief) effect op de omliggende gronden. Er is slechts sprake van een kleinschalige ontwikkeling waarbij geen sprake is van negatieve impact op het landschap. Voorliggende ontwikkeling draagt bij aan het behoud van de monumentale boerderij en daarmee de kwaliteit van het Landgoed en het landschap. Dit heeft een positieve uitwerking op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Zo worden in de huidige situatie auto's in de laan geparkeerd en wordt in de nieuwe situatie een kwaliteitsslag gemaakt door nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen.

Voorliggende ontwikkeling is op 16 februari 2016 en 22 november 2016 besproken in het Steunpunt met daarin de Rijksdienst Cultureel Erfgoed en de Provincie Overijssel. Zij hebben het initiatief positief beoordeeld.

Om een impressie te geven van de terreinindeling in de nieuwe situatie is in afbeelding 2.4 een uitsnede van de terreininrichtingstekening opgenomen, voor de volledige tekening wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting. Op de tekening zijn meerdere zones aangegeven waar het terras zich kan bevinden. Welke zone of deel van een zone gebruikt wordt is afhankelijk van het weer, of mensen in de zon dan wel in de schaduw willen zitten of overdekt. De oppervlakte van de zone zal nooit meer dan 135 m² bedragen.



Afbeelding 2.4 Terreininrichtingstekening Oppen Swolle 5 (Bron: B+O Architectuur en interieur B.V.)

2.2.4 Verkeer en parkeren

2.2.4.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de gemeentelijke parkeernota. De gemeentenota gebruikt de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' als basis. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Voor wat betreft de stedelijkheidsgraad geeft de Nationale Atlas Volksgezondheid (Bron: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) aan dat ter zake van de gemeente Steenwijkerland sprake is van een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Qua stedelijke zone wordt uitgegaan van 'buitengebied'.

2.2.4.2 Uitgangspunten

In de CROW-uitgave worden de functies 'Bed & Breakfast' en 'Theeschenkerij' niet specifiek genoemd. Voor wat betreft de Bed & Breakfast functie wordt wel de nagenoeg vergelijkbare functie 'hotel' genoemd. In de CROW-uitgave wordt onderscheid gemaakt in een hotel-classificatiesysteem. Ze zijn daarbij ingedeeld van 1 ster tot 5 sterren. In voorliggend geval kan, gezien de beperkte voorzieningen, worden uitgegaan van 1 ster. Voor wat betreft de theeschenkerij komt deze functie het meest overeen met de functie 'café/bar/cafetaria'. Voor de categorie 'buitengebied' zijn voor deze functie geen normen opgenomen, daarom wordt aangesloten bij de normen voor de categorie 'rest bebouwde kom'. Onderstaande tabel geeft de gemiddelde parkeernorm en verkeersgeneratie weer voor de verschillende functies waarin voorliggende ontwikkeling voorziet.

Functie	Aantal	Parkeernorm	Verkeersgeneratie
Wonen	Eén woning	2 per woning	7,4 per woning
Bed & Breakfast	5 kamers	0,4 per kamer	1,24 per kamer
Theeschenkerij	Max. 200 m²	6 per 100 m²	13,0 per 100 m²

2.2.4.3 Parkeerbehoefte

Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten zal in het plangebied sprake zijn van de volgende parkeerbehoefte.

Functie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Wonen	Eén woning	2 per woning	2 parkeerplaatsen
Bed & Breakfast	5 kamers	0,4 per kamer	2 parkeerplaatsen
Theeschenkerij	Max. 200 m²	6 per 100 m²	12 parkeerplaatsen
Totaal			16 parkeerplaatsen

Om een impressie te geven van het parkeren in de toekomstige situatie is in afbeelding 2.5 een uitsnede van de terreininrichtingstekening opgenomen met daarin specifiek aandacht voor het parkeren. Voor de volledige tekening wordt verwezen naar bijlage 2 van de regels van dit bestemmingsplan.

De parkeerplaatsen van de woning en de bed & breakfast worden opgevangen op het eigen terrein (zoals weergegeven in afbeelding 2.5). Het parkeren van de woning vindt plaats onder de kapschuur op het achterterrein. Het parkeren voor de bed & breakfast vindt plaats aan de voorzijde van de boerderij.

Voor het parkeren ten behoeve van de theeschenkerij wordt een overeenkomst gesloten met het stichtingsbestuur van het landgoed. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd langs de laan in een nieuw aan te leggen 'parkeerkoffer' tussen de bomen langs de laan (zoals weergegeven in afbeelding 2.6). Hier kunnen circa 9 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze parkeervoorziening zal deels door bezoekers van het landgoed worden gebruikt en deels door bezoekers aan de theeschenkerij.

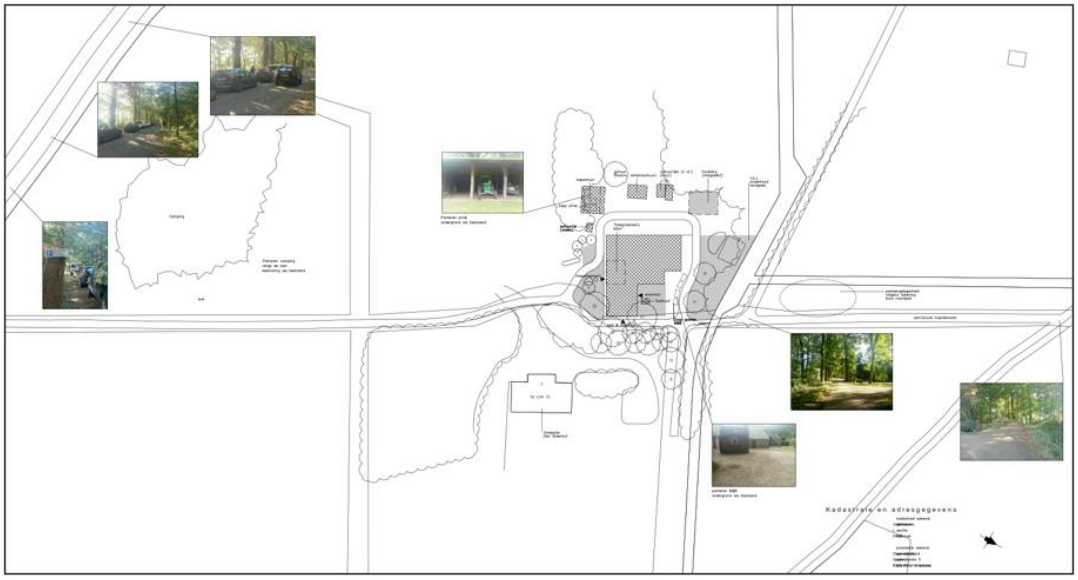
Cumulatief worden er dus te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd. Echter doordat er een synergie van de verschillende functies kan worden toegepast is deze parkeervoorziening toch toereikend. Immers, er is voor een aantal functies een dubbeltelling:

- Gasten van de camping maken ook gebruik van de theeschenkerij (de camping heeft een eigen parkeervoorziening elders op het landgoed, zie afbeelding 2.5),
- Dit geldt ook voor gasten van de bed & breakfast (hiervoor worden reeds 2 parkeerplaatsen aan de voorzijde van de boerderij gerealiseerd, zie afbeelding 2.5),
- De verwachting is dat bezoekers van het landgoed aan de Engelse Tuin ook gebruik zullen gaan maken van de theeschenkerij.

Daarnaast is de doelgroep van de theeschenkerij een groep die (hoogstwaarschijnlijk) lang niet altijd met de auto zal komen. De verwachting is dat dit vooral wandelaars en fietsers (Vrienden op de Fiets) zullen zijn. Ook dit is een argument dat de daadwerkelijke parkeerbehoefte daardoor waarschijnlijk veel lager zal zijn dan de norm voorschrijft.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat de 200 m² bvo dag-horeca is opgedeeld in 65 m² binnen en 135 m² terras. In de verschillende seizoenen is de verwachting dat het gebruik waarschijnlijk niet gelijktijdig zal plaatsvinden. Tijdens de winterdagen zal er geen gebruik gemaakt worden van het terras. In het zomerseizoen zal de theeschenkerij (binnen) juist waarschijnlijk niet geheel bezet zijn, aangezien de bezoekers dan op het terras zullen plaats nemen. Daarbij is op mooie dagen de kans groter dat mensen op de fiets komen.

Opgemerkt wordt dat in de regels van voorliggend bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting is opgenomen om de realisatie en instandhouding van de parkeerplaatsen te waarborgen.



Afbeelding 2.5 Terreininrichtingstekening m.b.t. parkeren (Bron: B+O Architectuur en interieur B.V.)

Afbeelding 2.6 Tekening parkeerplaatsen (Bron: Groene Heritage)

2.2.4.4 Verkeersgeneratie

Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten brengt voorliggende ontwikkeling de volgende verkeersgeneratie met zich mee.

Functie	Aantal	Norm	Verkeersgeneratie
Wonen	Eén woning	7,4 per woning	7,4 verkeersbewegingen
Bed & Breakfast	5 kamers	1,24 per kamer	6,2 verkeersbewegingen
Theeschenkerij	Max. 200 m²	(geen norm)	-
Totaal			13,6 verkeersbewegingen

De verkeersaantrekkende werking zal naar verwachting gering zijn, daarbij bestaat de doelgroep voor de theeschenkerij voornamelijk uit passerende fietsers. De extra verkeersbewegingen zullen via de huidige ontsluiting worden ontsloten. Van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegen is geen sprake. Gelet op de beperkte toename van verkeersbewegingen zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren tegen de in dit plan besloten ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie en uitgangspunten

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

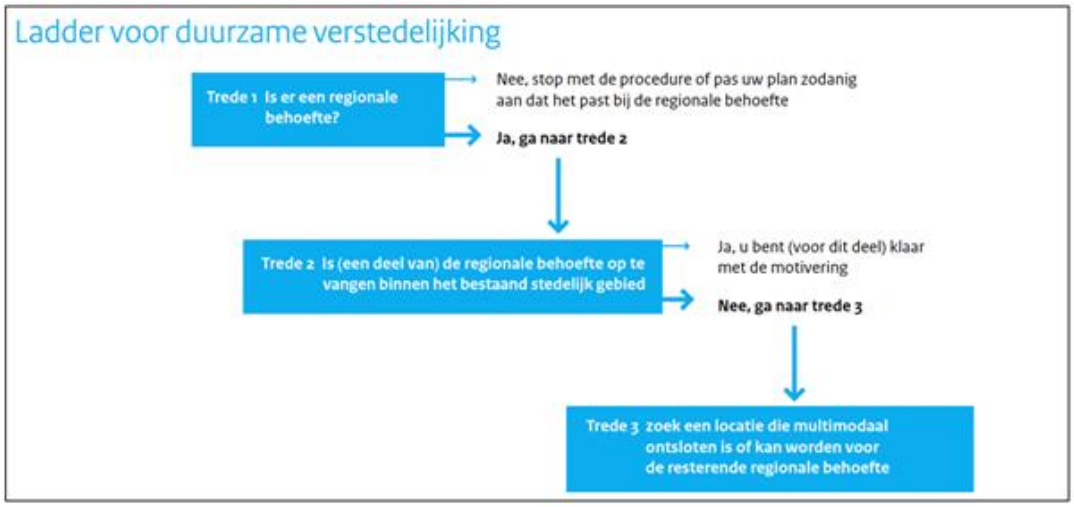
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijntakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

3.1.3 *Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid*

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe "stedelijke ontwikkelingen" mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouwmogelijkheden van enige omvang kwalificeren zich als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijvoorbeeld bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014 (201310814/1/R1):

"12.6. Het betoog van Lunchroom Deli en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden."

Dit wordt echter enigszins genuanceerd in een recente uitspraak van de Raad van State d.d. 18 februari 2015 (201311211/1/R3), waarbij sprake is van een uitbreiding van de planologische gebruiksmogelijkheid van feitelijk bestaande units in een bedrijfsverzamelgebouw. De Afdeling overweegt: *"Voor zover [appellant sub 1] en anderen*

betogen dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten deels bedrijfsactiviteiten staan genoemd waarvoor de units in de bedrijfsverzamelgebouwen niet eerder mochten worden verhuurd, oordeelt de Afdeling dat het plan hiermee niet voorziet in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1) is daarbij van belang dat met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt."

Het onderstreepte "zodanige functiewijziging" suggereert dat er functiewijzigingen – zonder enige toename van bebouwing – zijn die wel een zodanige omvang/impact kunnen hebben, dat zij kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een functiewijziging "sec" die van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders, door die invloed kan kwalificeren als "zodanige functiewijziging", zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het feit dat in voorliggende ontwikkeling:
- geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte;
- sprake is van een passende vervolgfunctie, waarmee de duurzame instandhouding van de monumentale bebouwing kan worden gewaarborgd;
- sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en kan toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege blijven.

3.1.4 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkst plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2013 in werking getreden.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:
- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieus; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;

- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staat;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

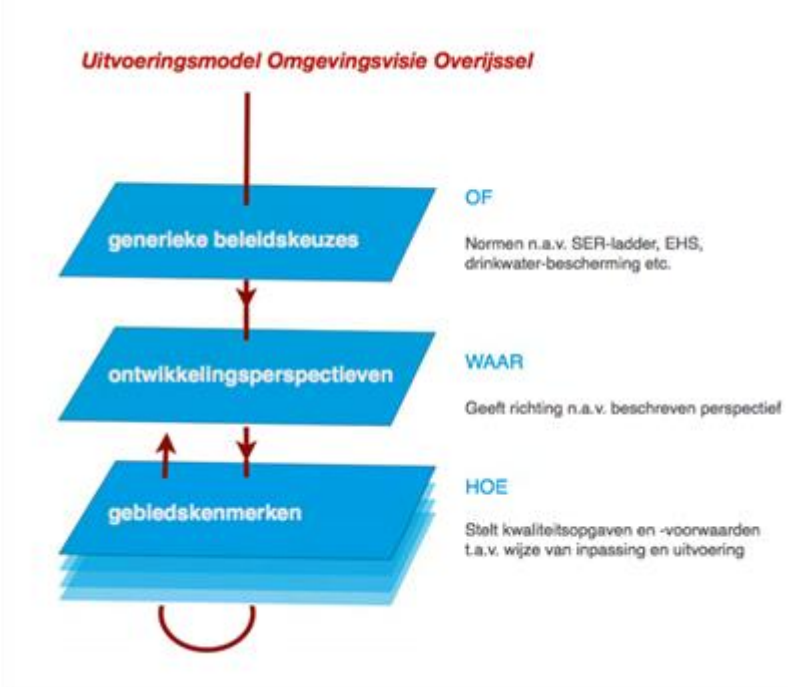
3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Afbeelding 3.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Beoordeeld wordt of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. In het voorliggende plan zijn bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' voornamelijk artikel 2.1.4 (Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving), artikel 2.7.3 en 2.7.4 lid 3 (EHS) en artikel 2.11 (Cultuurhistorie) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

<u>Artikel 2.1.4 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik</u>
Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. In het voorliggende geval wordt

echter geen extra ruimtebeslag gelegd op de groene omgeving door bouwen en verharden. De in dit plan besloten ontwikkeling vindt namelijk in zijn geheel plaats binnen de monumentale bestaande bebouwing in de groene omgeving. Daarbij wordt er op het bestaande erf in het plangebied een combinatie gezocht van verschillende functies. Samenvattend wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling bijdraagt aan de principes van zuinig en zorgvuldige ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vierlagenbenadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing.

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening

Aanleiding voor voorliggende ontwikkeling is de vraag naar een nieuwe duurzame en rendabele exploitatie van het landgoed. In voorliggend initiatief is deze duurzame en rendabele exploitatie gevonden voor het landgoed en vastgelegd in een erfpachtovereenkomst tussen de eigenaren van het landgoed en de initiatiefnemers. Daarbij wordt voorzien in de instandhouding van de monumentale bebouwing en daarmee het behoud van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en het landgoed. Een nadere uitwerking van de provinciale 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' is opgenomen in paragraaf 3.2.4. Geconcludeerd kan worden dat de investeringen in balans zijn met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden en de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.7.3 en 2.7.4, lid 3 Ecologische Hoofdstructuur

(Art. 2.7.3, lid 1) Het beschermingsregime voor gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 zijn aangeduid als gebiedscategorie 'Bestaand' wordt vastgelegd in een bestemmingsplan of in een beheersverordening. (…)

(Art. 2.7.4, lid 3) De gemeenteraad is bevoegd om bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor relatief kleinschalige ontwikkelingen binnen de EHS af te wijken van het beschermingsregime zoals vastgelegd in artikel 2.7.3 mits is aangetoond en verzekerd dat deze wijziging:

a. de wezenlijke kenmerken en waarden slechts in beperkte mate aantast,

b. per saldo gepaard gaat met een versterking van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS, of een vergroting van de oppervlakte van de EHS,
c. plaatsvindt na een zorgvuldige afweging van alternatieve locaties.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.7.3 en 2.7.4 lid 3 van de Omgevingsverordening

De nieuw te realiseren parkeerplaatsen zijn gelegen in de EHS. Voor ontwikkelingen in de EHS is een beschermingsregime van toepassing, tenzij er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling. Voorliggende ontwikkeling valt onder deze categorie. Middels artikel 2.7.3, lid 3 van de verordening kan van het beschermingsregime van de EHS afgeweken worden.

Auto's parkeren in de huidige situatie op verschillende plekken op het landgoed (zie afbeelding 2.5 en bijlage 2 van de regels van dit bestemmingsplan). Uitgesproken is dat het parkeren conform de bestaande situatie niet meest gewenst is, omdat de auto's in de berm van de hoofdlaan geparkeerd worden. Vanuit de ruimtelijke kwaliteit voor het landgoed is dit niet wenselijk, omdat de laanstructuren dragers van het landgoed zijn. Om deze reden is de situatie ter plaatse bekeken en gezocht naar een goede locatie voor parkeren. Vanuit de gemeente waren hierbij aanwezig de regisseur openbare ruimte en de planoloog, vanuit Stichting Oldenhof de voorzitter, de heer P. Bos, en een landschapsarchitect. Er zijn verschillende locaties op het landgoed bekeken en de meest gewenste situatie is als weergegeven in afbeelding 2.6 en bijlage 2 van de regels. Op deze locatie kunnen 9 parkeerplaatsen aangelegd worden. Het beste alternatief om parkeerplaatsen aan te leggen ligt op een locatie waar de EHS is ingetekend. Voor ontwikkelingen in de EHS geldt een beschermingsregime. De omgevingsverordening geeft de mogelijkheid om af te wijken van de verordening als er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling.

Het gedeelte van de ontwikkeling in de EHS is klein (circa 200 m^2). Per saldo is er sprake van een versterking, er worden drie bomen gekapt en zes bomen aangeplant, ook worden waar nodig enkele inheemse struiken in de bosrand aangebracht ter versterking van de bosrand. Met de aanplant van deze bomen en struiken wordt de bosstrook versterkt en blijft het geheel een aaneengesloten bosstrook. Door de aanplant blijven de ecologische waarden geborgd. De voorgesteld ingreep heeft geen significant effect op het leefgebied van de aanwezige flora en fauna in het gebied, daarvoor is de ingreep klein en de hele bosstrook blijft nagenoeg in tact. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.7.3 en 2.7.4, lid 3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.11 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden wordt verstaan: het samenspel van historische landschappen, historisch geografische elementen en structuren, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken en archeologische vindplaatsen die iets vertellen over het verleden.

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

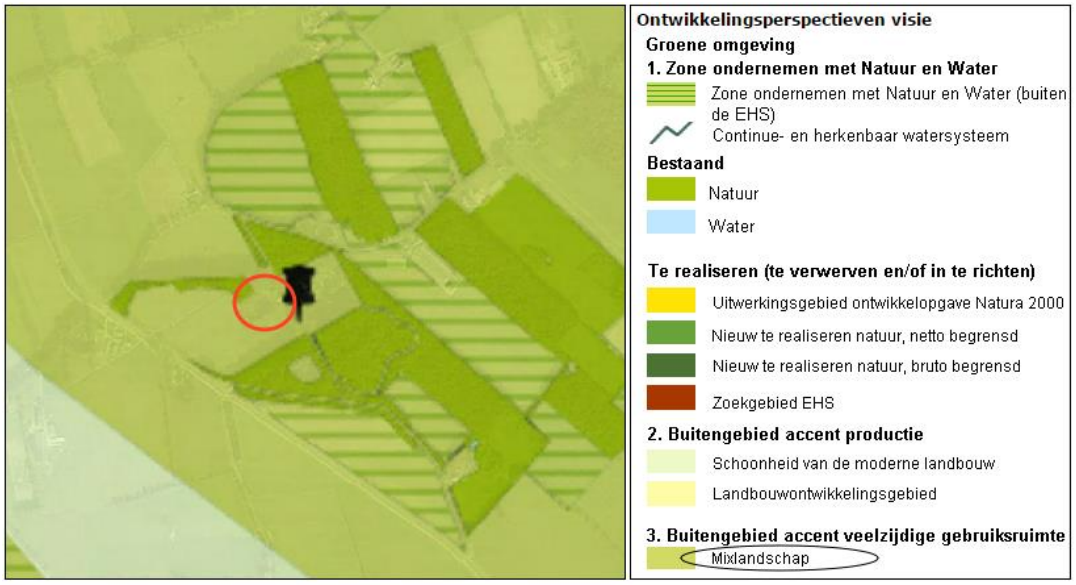
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.11 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals blijkt uit hoofdstuk 2 draagt voorliggende ontwikkeling bij aan een duurzame instandhouding van de monumentale bebouwing in het plangebied en is dit vastgelegd in de erfpachtovereenkomst tussen de eigenaren van het landgoed en de initiatiefnemers.

Daarin is tevens vastgelegd dat de uitstraling van het gebied niet mag worden aangetast. Hierdoor blijft de monumentale kwaliteit behouden en wordt bijgedragen aan het behoud en versterken van de cultuurhistorische waarde van zowel het erf als het landgoed waarvan het erf onderdeel uitmaakt. In paragraaf 4.4 wordt het aspect cultuurhistorie verder uitgewerkt. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.11 van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.3.2 *Ontwikkelingsperspectieven*

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap'. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen en het plangebied aangegeven.



Afbeelding 3.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap'
In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Gebieden aangewezen als 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur, landbouw- water en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig; wonen, (agrarische) bedrijvigheid, agrarische grond en bos. Als gevolg van voorliggende ontwikkeling is er geen sprake van belemmering van omliggende agrarische bedrijven ten aanzien van de bedrijfsvoering. Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar hoofdstuk 6, waar nader wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Daarbij wordt met de ontwikkeling de duurzame instandhouding van de monumentale bebouwing

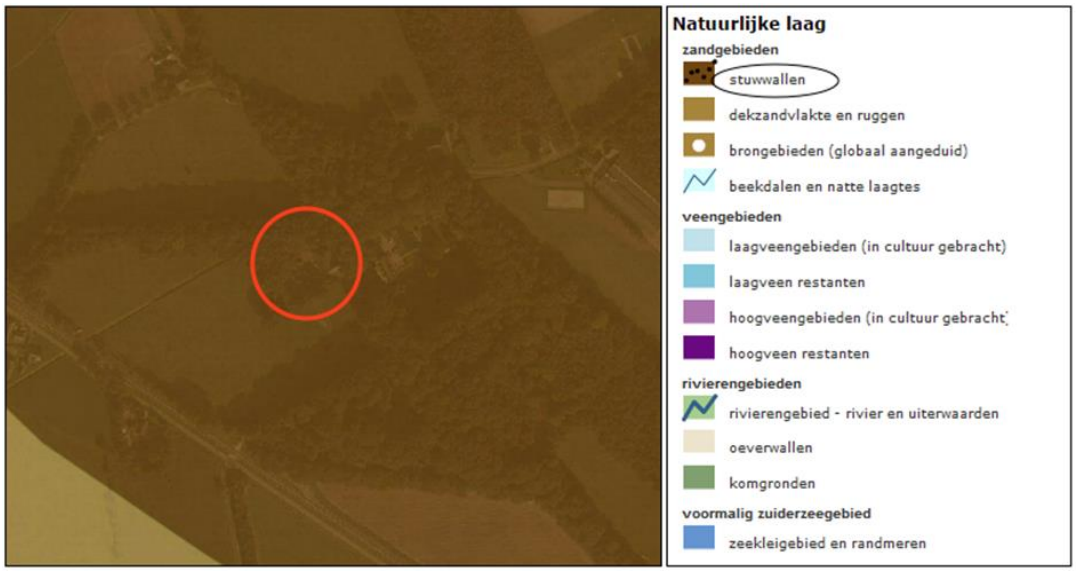
gewaarborgd en zo bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen voorliggende ontwikkeling.

3.2.3.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Stedelijke laag' wordt buiten beschouwing gelaten, omdat er ter plaatse van het plangebied of in de directe omgeving geen specifieke en relevante eigenschappen voor deze laag geldt.

1. De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Stuwwallen', zie afbeelding 3.4.



Afbeelding 3.4 Natuurlijke laag 'Stuwwallen' (Bron: Provincie Overijssel)

'Stuwwallen'
De opgestuwde aardlagen, ontstaan in de ijstijd, zijn in de tijd vrij ongeschonden gebleven. Het reliëf en het hoogteverschil met de omgeving zijn nog steeds goed zichtbaar en beleefbaar. De stuwwallen zijn rijk aan archeologische waarden. De stuwwallen met haar bos- en heidegebieden zijn belangrijke inzijggebieden van regenwater voor de lokale en regionale grondwaterstromen. De kwelzones aan de voet van de stuwwallen bieden potenties voor kwelafhankelijke vegetatie. Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

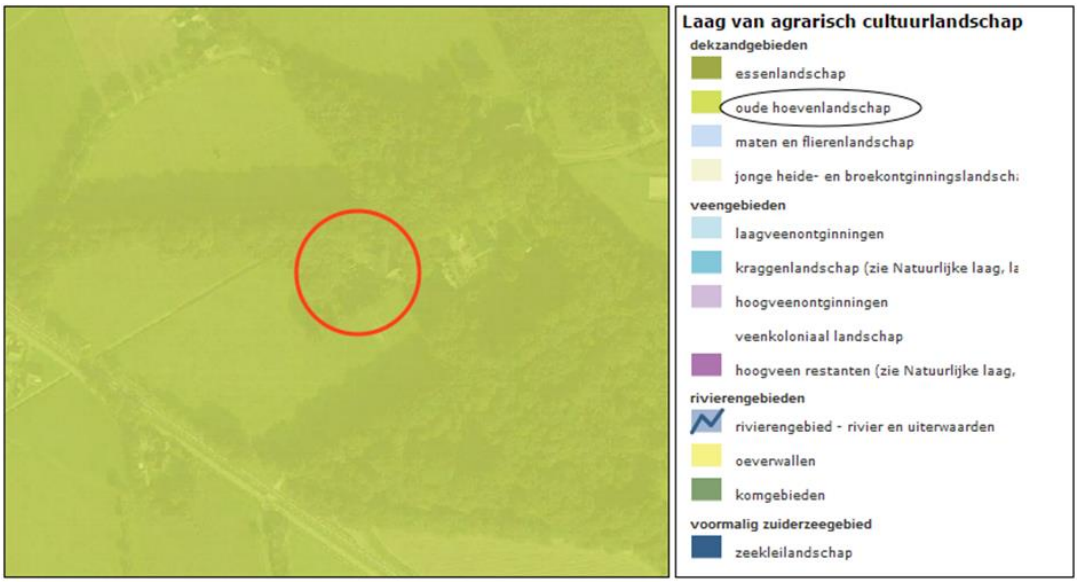
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Op deze locatie zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Hier wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmeringen vormt voor de in dit plan besloten ontwikkeling.

2. *De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'*

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Oude Hoevenlandschap', zie afbeelding 3.5.



Afbeelding 3.5 Laag van het agrarisch cultuurlandschap 'Oude Hoevenlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

'Oude Hoevenlandschap'

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het Oude Hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het

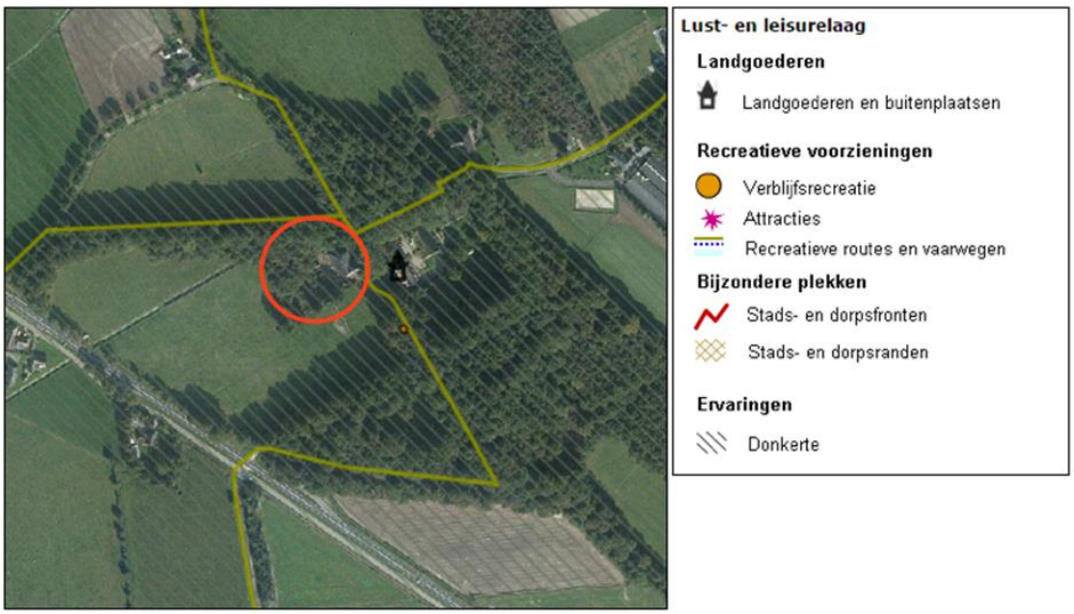
Oude Hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Voorliggend initiatief voorziet in de interne verbouwing van de boerderij en tevens het gebruik van de gronden en bijgebouwen daaromheen ten behoeve van woondoeleinden met nevenactiviteiten. Hierdoor krijgt de monumentale bebouwing en het erf een passende vervolgfunctie en wordt het behoud en de kwaliteit ervan gewaarborgd. Er wordt geen bebouwing gesloopt of nieuw gebouwd. De kenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' worden door de ontwikkeling niet belemmerd.

3. De 'Lust- en leisurelaag'

De 'Lust- en leisurelaag' is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze leefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijkere pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' aangeduid met 'landgoederen en buitenplaatsen' en 'donkerte'. Daarnaast zijn er in de directe omgeving meerdere recreatieve routes gelegen.



Afbeelding 3.6 Laag Lust- en leisure (Bron: Provincie Overijssel)

'Landgoederen en buitenplaatsen'

Het monumentale en historische karakter van bebouwing, tuinen, parken en het landgoederenlandschap is de belangrijkste kwaliteit van de landgoederen en buitenplaatsen. De publieke toegankelijkheid maakt de landgoederen belangrijk voor de recreatie.

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

Toetsing van het initiatief aan de 'Lust- en leisurelaag'

Voorliggende ontwikkeling draagt bij aan het behoud en versterken van de monumentale bebouwing in het plangebied en het landgoed waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt. Wat lichtuitstraling betreft wordt onnodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk vermeden. Geconcludeerd wordt dat hetgeen gesteld in de 'Lust- en leisurelaag' wordt versterkt.

3.2.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

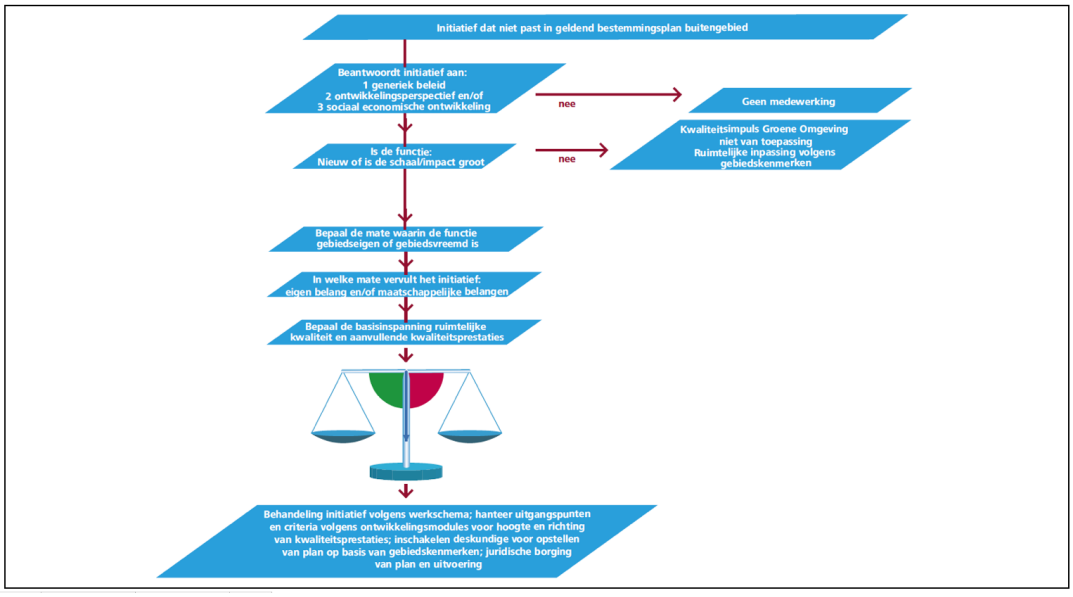
3.2.4.1 Algemeen

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving.

3.2.4.2 Methodiek

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dient het volgende model gevolgd te worden:



Afbeelding 3.7 Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4.3 Toetsing aan de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Generiek beleid

Zoals blijkt uit de toetsing aan de generieke beleidskeuzes in paragraaf 3.2.3.1 brengen de generieke beleidskeuzes geen belemmering met zich mee. Kortheidshalve wordt verwezen naar die paragraaf.

Ontwikkelingsperspectieven

In paragraaf 3.2.3.2 wordt getoetst aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling passend is binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. Kortheidshalve wordt verwezen naar die paragraaf.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.).

In voorliggend geval is er sprake van een passende vervolgfunctie voor de monumentale voormalige agrarische bebouwing. De functie is planologisch gezien nieuw, de impact op de omgeving is echter niet groot. Er is geen sprake van nieuwbouw, de nieuwe activiteiten vinden gedeeltelijk inpandig in de monumentale bebouwing plaats. De parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast zoals in hoofdstuk 2 beschreven en de bouwwerkzaamheden worden opgepakt in overleg met zowel de gemeentelijke welstandsmonumentencommissie als het Steunpunt met daarin de Rijksdienst Cultureel Erfgoed en de Provincie Overijssel.

Eigen belang of maatschappelijk belang

In voorliggende ontwikkeling wordt een nieuwe duurzame en rendabele exploitatie voor het landgoed gevonden en draagt daarmee bij aan het behoud en instandhouding van het landgoed. Hierdoor kunnen deze cultuurhistorische kwaliteiten van de gemeente behouden blijven. Daarbij wordt bijgedragen aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied. Gezien het vorenstaande is met de gewenste ontwikkeling voor een groot deel een maatschappelijk belang gemoeid, daarnaast is er echter ook gedeeltelijk sprake van een eigen belang.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestatie

Voor iedere ontwikkeling in het landelijk gebied is de basisinspanning van toepassing. Het gaat daarbij om een goede landschappelijke inpassing van de toekomstige inrichting. Voor ontwikkelingen in de groene omgeving is bepaald dat de meerwaarde dient te worden geïnvesteerd in de omgeving (aanvullende kwaliteitsprestaties). In voorliggend geval wordt een basisinspanning geleverd door landschappelijke inpassing van het geheel. De aanvullende kwaliteitsprestaties worden geleverd door het bouwvlak aanzienlijk te verkleinen, een bijdrage te leveren in het behoud van de monumentale bebouwing en de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen. Voorliggende ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve aanvulling ter plaatse, voor het landgoed en voor de gemeente. Daarbij biedt de nieuwe functie een aanvulling voor het landgoed om deze meer kenbaar en beleefbaar te maken met kwalitatief behoud van monumenten en cultuurhistorische waarden.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland

3.3.1.1 Algemeen

De gemeenteraad van Steenwijkerland heeft op 22 maart 2012 de 'Beleidsnotitie bestemmingsplan buitengebied Steenwijkerland' vastgesteld. De beleidsnotitie geeft weer waar de gemeente Steenwijkerland zich op richt bij de verdere ontwikkeling van haar buitengebied. De beleidsnotitie geeft de uitgangspunten en randvoorwaarden en bepaalt daarmee het kader waarbinnen in een later stadium de keuzes gemaakt kunnen worden.

3.3.1.2 Vrijkomende agrarische bebouwing

Het aantal agrarische bedrijven daalt, zowel landelijk als in Steenwijkerland. In de meeste gevallen blijft de ondernemer ter plaatse wonen en worden de schuren voor al dan niet bedrijfsmatige opslag of agrarische hobbyactiviteiten benut. In andere gevallen wordt na bedrijfsbeëindiging het totale complex in de verkoop gebracht. Naast de woonfunctie

wordt door de nieuwe eigenaren, afhankelijk van de kwaliteit van de aanwezige bebouwing, ook gezocht naar een nieuwe (vaak niet agrarische) bedrijfsfunctie.

Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten zijn in principe strijdig met de functie van het landelijk gebied. Tegen dergelijke, zich vaak geleidelijk ontwikkelende activiteiten, dient te worden opgetreden. De markt zoekt naar mogelijkheden om de vrijkomende panden zinvol te gebruiken. Niet in de laatste plaats om kapitaalvernietiging zowel in economische als in cultuurhistorische zin te voorkomen. De vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing vormt voor veel marginale of startende ondernemers een aantrekkelijke oplossing voor het vestigen van een bedrijf. Dit komt onder andere door het aanbod en de samenstelling van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (veelal grote oppervlakten met relatief goedkope schuren), de relatief hoge prijzen van vestiging op een bedrijventerrein en de koppeling van een woonhuis met bedrijfsbebouwing in een vaak aantrekkelijk landschap. In veel gevallen willen de ondernemers in de vrijkomende agrarische bebouwing niet-agrarische bedrijfsactiviteiten ontwikkelen. In sommige gevallen zijn de nieuwe bedrijfsactiviteiten verwant aan de voormalige agrarische bedrijfsactiviteiten.

In beginsel medewerking verlenen aan de omschakeling van beëindigde agrarische bedrijfsactiviteiten naar lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2), mits daaraan goede randvoorwaarden worden gesteld. Hierbij ligt de nadruk op activiteiten met een ambtelijk of dienstverlenend karakter. Ook is wijziging naar de bestemming 'Wonen' mogelijk. In de bestemming wonen zijn nevenactiviteiten mogelijk, mits de ondergeschiktheid met de hoofdfunctie geborgd is.

3.3.1.2 Toetsing initiatief aan de 'Beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland'

Behoud en instandhouding van landgoederen en buitenplaatsen en de gronden en objecten die daar bij horen is belangrijk. De landgoederen en buitenplaatsen vormen belangrijke cultuurhistorische en monumentale elementen in de gemeente. Voor landgoederen en buitenplaatsen specifiek is geen beleid. Kenmerkend voor landgoederen en buitenplaatsen is de aanwezigheid van verschillende functies op het terrein, waaronder bij landgoederen de aanwezigheid van agrarische bedrijvigheid in de vorm van een boerenhofstede. In zijn algemeenheid realiseert elke generatie een toevoeging op een landgoed of buitenplaats, dit kan in de vorm van gebouwen of functies zijn. Zeker voor landgoederen en buitenplaatsen geldt dat er gezocht moet worden naar economische dragers om stilstand te voorkomen wat achteruitgang tot gevolg heeft.

Uitgangspunt is dat in beginsel medewerking wordt verleend aan omschakeling van beëindigde agrarische bedrijfsactiviteiten naar andere activiteiten conform de beleidsnotitie buitengebied. Hierbij is een omschakeling naar dag- of verblijfsrecreatie, mits daaraan goede randvoorwaarden worden gekoppeld, ook mogelijk.

Initiatieven op het gebied van logiesverstrekking, dagrecreatie, bed & breakfast, complementaire dag-horeca al dan niet in combinatie met elkaar komen regelmatig voor. De beleidsnotitie buitengebied kent een aantal randvoorwaarden voor functiewijziging. Hierbij worden de belangrijkste randvoorwaarden benoemd zijnde 'kwaliteitsverbetering', 'passende functie' en 'ondergeschiktheid van de nevenfuncties bed & breakfast en complementaire dag-horeca en borging van de nevenfuncties'. Hierna worden voornoemde randvoorwaarden uitgewerkt.

Kwaliteitsverbetering

Voorliggend plan is een kwaliteitsverbetering door renovatie en verbouw van de boerderij en het (her)gebruik van de gronden en bijgebouwen. Hiermee wordt de monumentale bebouwing duurzaam behouden en is een duurzame en rendabele exploitatie van deze voormalige agrarische locatie en het Landgoed gewaarborgd. Ook de landschappelijke inrichting rondom de bebouwing wordt verankerd in het bestemmingsplan.

Voor het parkeren ten behoeve van de theeschenkerij wordt een overeenkomst gesloten met het stichtingsbestuur van het landgoed. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de Melkallee in een nieuw aan te leggen 'parkeerkoffer' tussen de bomen langs de laan. Deze parkeervoorziening zal deels door bezoekers aan het landgoed worden gebruikt en deels door bezoekers aan de theeschenkerij. De nieuwe parkeervoorziening is een mooie kwaliteitsverbetering, omdat de auto's niet meer aan de kant van de weg, in de laan worden geparkeerd. De laanstructuren zijn de dragers van het landgoed.

Hierdoor is voor zowel het landgoed als de nieuwe functie een kwaliteitsslag behaald.

Passende functie

De gevraagde functies 'wonen', 'bed & breakfast' en 'complementaire dag-horeca' zijn passend binnen het beleid. Voor reguliere horeca wordt in principe een clustering in de kernen nagestreefd. Er wordt terughoudend omgegaan voor wat betreft het ontstaan van volwaardige horecavestigingen buiten de daarvoor beoogde gebieden. Complementaire dag-horeca als nevenactiviteit is toegestaan in het landelijk gebied. Onder complementaire dag-horeca wordt verstaan een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren.

Ondergeschiktheid van de nevenfuncties bed & breakfast en complementaire dag-horeca en borging van de nevenfuncties.

De gevraagde overnachtingsmogelijkheid, in de vorm van een bed & breakfast past binnen de voorwaarden van het huidige beleid. Maximaal 35% van de bedrijfsbebouwing mag gebruikt worden voor een bed & breakfast met maximaal 10 slaapplaatsen. De aanvraag behelst een oppervlakte van 182 m² en 10 slaapplaatsen. Het huidige hoofdgebouw heeft een oppervlakte van 620 m², hiervan mag 217 m² worden gebruikt voor een bed & breakfast, de initiatiefnemers blijven binnen deze oppervlakte en het aantal bedden. De bed en breakfast is aangegeven op de verbeelding. In de regels van dit bestemmingsplan is benoemd dat de bed & breakfast ter plaatse van de aanduiding plaatsvindt en dat het aantal maximaal 10 slaapplaatsen bedraagt.

De gevraagde complementaire dag-horeca is 200 m². De theeschenkerij in de bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van 65 m², het terras buiten is 135 m². Het terras is niet ingetekend om flexibiliteit te behouden om op meerdere plekken buiten te kunnen zitten, naar wens in de zon of de schaduw. In de beleidsnotitie wordt voor complementaire dag-horeca, bij voormalige agrarische bedrijven, een maximale oppervlakte van 100 m² aangehouden. In deze is geen sprake van regulier voormalig agrarisch bedrijf, maar van een boerenhofstede op een landgoed. De theeschenkerij is ten behoeve van verschillende activiteiten op het landgoed. Complementaire dag-horeca van 200 m² is voor dit initiatief ondergeschikt vanwege het feit dat het op het landgoed is gelegen.

De nieuwe functie past op hoofdlijnen in de Beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied. Er is een mooie kwaliteitsslag gemaakt door de parkeerfunctie een goede plek op het landgoed te geven. De nieuwe functies zijn voor wat betreft het gebruik passend. Voor de omvang van de theeschenkerij is maatwerk verricht, omdat hier sprake is van een landgoed.

Hoofdstuk 4 Actuele waarden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de actuele waarden die aanwezig zijn in het plangebied. Specifiek wordt achtereenvolgend ingegaan op de ecologische waarden, archeologie en cultuurhistorie.

4.2 Ecologie

4.2.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.2.2 Gebiedsbescherming

4.2.2.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de directe omgeving van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Zwarte Meer' is gelegen op een afstand van circa 1,2 kilometer van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling en de afstand tot de Natura 2000 wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de in dit plan besloten ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.2.2.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). De EHS is in de provinciale Actualisatie Omgevingsvisie en –verordening uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 4.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.

Afbeelding 4.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het perceel Oppen Swolle 5 is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. De nieuw te realiseren parkeerplaatsen zijn wel gelegen in de EHS en ter plaatse begrensd als 'Bestaande natuur'. Voor ontwikkelingen in de EHS is een beschermingsregime van toepassing, tenzij er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling. Middels toepassing van artikel 2.7.3, lid 3 van de omgevingsverordening Overijssel kan van het beschermingsregime van de EHS afgeweken worden. In paragraaf 3.2.3.1 is dit nader toegelicht. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen belemmeringen met zich mee brengt.

4.2.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval is sprake van functiewijziging van de monumentale boerderij en de gronden en bijgebouwen daaromheen ten behoeve van woondoeleinden. Er worden geen gebouwen gesloopt of nieuwe bebouwing gerealiseerd en geen bomen gekapt of groenelementen verwijderd. In voorliggend geval is het uitvoeren van een quickscan Flora en fauna dan ook niet noodzakelijk.

4.2.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op Flora en fauna, Natura 2000-gebieden of de EHS.

4.3 Archeologie

4.3.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenweg 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.3.2 Situatie plangebied

De gemeente Steenwijkerland heeft de archeologische verwachtingswaarden doorvertaald in dubbelbestemmingen. Het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming voorziet in het behoud en de bescherming van de eventueel te verwachten archeologische waarden. Indien in gebieden met deze dubbelbestemming bodemverstorende activiteiten plaatsvinden met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2, dan is een archeologisch onderzoek vereist.

In voorliggend geval is slechts sprake van een interne verbouwing en vinden er geen bodemingrepen plaats. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van voorliggend initiatief niet noodzakelijk.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is, er zijn geen belemmeringen te verwachten.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

4.4.2 Situatie plangebied

Zoals reeds beschreven zijn de betreffende boerderij, de kapschuur, het bakhuisje en de gronden (Landgoed) aangewezen als Rijksmonument. Voorliggende ontwikkeling is op 16 februari 2016 besproken in het Steunpunt met daarin de Rijksdienst Cultureel Erfgoed en Provincie Overijssel. Zij hebben het initiatief positief beoordeeld.

Het toestaan van een andere functie in de boerderij en ander gebruik van de gronden en bijgebouwen daaromheen voorziet in een duurzame instandhouding van de monumenten en zo kan deze worden gewaarborgd. Zonder functionele invulling bestaat de kans dat de technische staat achteruit gaat en op den duur niet meer te handhaven is met alle consequenties van dien. De ontwikkeling heeft een grote bijdrage in het behouden en versterken van de cultuurhistorische waarden op het erf en het Landgoed "de Oldenhof".

Opgemerkt wordt dat de monumentale bebouwing en gronden vanuit de Monumentenwet is beschermd. Behalve de panden zelf verdient ook de omgeving van monumenten en karakteristieke panden aandacht, aangezien ze voor een groot deel de belevingswaarde van die panden bepalen. Het plangebied is daarom voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende ontwikkeling voorziet in het behoud van de monumentale bebouwing en behoud en versterking van de cultuurhistorische waarde.

Hoofdstuk 5 Wateraspecten

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. 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.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.1.3 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.

5.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta, voorheen waterschappen Reest en Wieden en Groot Salland, hebben nog geen eigen waterbeheerplan. Daarom wordt terug gevallen op het waterbeheerplan van Reest en Wieden. Het waterbeleid van het waterschap is met name

gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Het plan betreft alleen een functieverandering van de bestaande bebouwing met daarbij behorende gronden en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het waterschap heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. De watertoets is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hierna worden kort enkele wateraspecten nader toegelicht.

Afvalwaterzorgplicht

Het plangebied is gelegen in een gebied waar afvalwater wordt afgevoerd middels drukriolering. Uitsluitend het afvalwater mag worden afgevoerd via het drukriool. Inhoudende dat hemelwaterafvoer niet op het riool mag worden aangesloten.

Hemelwaterzorgplicht

Het hemelwater is schoon genoeg om rechtstreeks teruggebracht te worden in het milieu.

Grondwaterzorgplicht

Het voornemen voorziet in hergebruik van bestaande bebouwing. Het grondwaterpeil zal door het initiatief niet veranderen.

Overstromingsrisicoparagraaf

Het plangebied ligt binnen dijkring 9 'Vollenhove'. Voor plannen in deze dijkring is een overstromingsrisicoparagraaf vereist. Uit de Omgevingsverordening blijkt dat dijkring 9 'Vollenhove' is gelegen in de overstromingsrisicozone 'minder snel en ondiep'.

Voor de keringen van dijkring 9 geldt een overstromingsrisico van 1/1250 per jaar. Gezien de ligging van het plangebied op een oude stuwwal kent het initiatief bij een eventuele dijkdoorbraak geen overstromingsdiepte. De voorgenomen ontwikkeling is dan binnen de dijkring toelaatbaar.

Hoofdstuk 6 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en de ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en geur.

6.1 Bodem

6.1.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

6.1.2 Situatie plangebied

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo b.v. heeft ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek worden hierna behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat de grond licht verontreinigd is met Lood en PAK en het grondwater licht verontreinigd is met Barium en Naftaleen. Het is bekend dat in de bodem en in het grondwater zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen. Zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

De verhoogde gehalten PAK in de grond worden (deels) waarschijnlijk veroorzaakt door antropogene bestanddelen (puin-/kooldeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bijv. roet). Het betreffen dan diffuus verspreide verontreinigingen.

Voor zover bekend is op de onderzoekslocatie geen bronlocatie aanwezig of aanwezig geweest, die een dergelijke verontreiniging met naftaleen veroorzaakt kan hebben. Mogelijk is de verontreiniging afkomstig van een bron elders. Gezien het slechts licht verhoogde gehalte is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

6.1.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggende ontwikkeling.

6.2 Geluid

6.2.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarden bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

6.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt voor bestaande bebouwing toegestaan dat deze wordt gebruikt ten behoeve van woondoeleinden met nevenactiviteiten. Een woning wordt aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Hierna zal nader worden ingegaan op de aspecten industrielawaai, railverkeerslawaai en wegverkeerslawaai als bedoeld in de Wgh.

6.2.2.1 Industrielawaai en railverkeerslawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen industriële of gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Derhalve is het aspect industrielawaai buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 6.5 wordt nader ingegaan op (individuele) milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied.

Railverkeerslawaai kan in dit geval tevens buiten beschouwing worden gelaten, aangezien de dichtstbijzijnde spoorweg op zeer ruime afstand is gelegen.

6.2.2.2 Wegverkeerslawaai

Ingevolge de Wgh hebben alle wegen en zone waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk). In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB.

De omliggende infrastructuur betreft de Oppen Swolle ten zuiden van het plangebied en de Halleweg ten noorden en westen van het plangebied. Deze laatstgenoemde weg wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteit op deze weg is laag. De gevelbelasting als gevolg van deze weg – mede gelet op de afstand tot de weg – zal aanzienlijk lager zijn dan 48 dB. Ten aanzien van de Oppen Swolle bedraagt de afstand tot de monumentale boerderij ruim 200 meter. Gelet op deze grote afstand is aannemelijk

dat de geluidbelasting op de gevels gelijk of lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai.

6.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

6.3 Luchtkwaliteit

6.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

6.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

6.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

6.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 6.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

6.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

6.4 Externe veiligheid

6.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

6.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

6.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project vanuit oogpunt externe veiligheid verantwoord is.

6.5 Milieuzonering

6.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s)

toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

6.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor en langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied en aan te merken als het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

6.5.3 Situatie plangebied

6.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:
1. past de functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de functie toe? (interne werking).

6.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Als gevolg van de woonfunctie is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Naast de woondoeleinden worden als nevenactiviteit overnachtingsmogelijkheden (bed & breakfast) en een theeschenkerij gerealiseerd. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zijn dergelijke activiteiten onder te brengen in milieucategorie 1 waarvoor een grootste richtafstand geldt van 10 meter. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning van derden bedraagt circa 28 meter, hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden.

6.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied wordt onder andere een milieugevoelig object (woning) toegestaan.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich nauwelijks milieubelastende functies, het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf bevindt zich op ruim 250 meter afstand van het plangebied. Bij agrarische bedrijven geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op in gegaan.

Voor grondgebonden agrarische bedrijven geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid. Voor intensieve veehouderijen geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Dichtstbijzijnd agrarisch bedrijf is gelegen op een afstand van ruim 250 meter en daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden. De gewenste ontwikkeling brengt dan ook geen belemmeringen met zich mee.

6.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

6.6 Geur

6.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en

veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 2 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 8 odour units per kubieke meter lucht.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

6.6.2 Geurverordening gemeente Steenwijkerland

De Wgv maakt het voor gemeenten mogelijk om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van (grootschalige) veehouderij te sturen. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wgv afwijken (artikel 6 Wgv), binnen bepaalde grenzen. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde “gebiedsvisie”. De gemeente Steenwijkerland heeft op 11 maart 2014 de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Steenwijkerland vastgesteld. Op basis van deze verordening geldt voor vaste afstandsdieren ten opzichte van geurgevoelige objecten gelegen binnen de bebouwde kom een minimale afstand van 100 meter en voor geurgevoelige objecten gelegen buiten de bebouwde kom een minimale afstand van 25 meter.

6.6.3 Situatie plangebied

In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het plangebied en het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf ruim 250 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstandseis en mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast brengt de ontwikkeling geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf met zich mee. Dit vanwege het feit dat er woningen van derden op kortere afstand gelegen zijn en hierdoor maatgevend zijn.

6.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 7 Juridische opzet

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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 digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:
- Begrippen (Artikel 1)
  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: in dit artikel is het strijdig gebruik geregeld en de voorwaardelijke verplichting opgenomen;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden / Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk: omgevingsvergunningenstelsel.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- Algemene bouwregels (Artikel 10)

Deze regel is opgenomen om ten aanzien van geluidsgevoelige objecten een bepaalde afstand tot wegen te garanderen.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 11)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- Overige regels (Artikel 13)

In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van parkeren en laden/lossen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels 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.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

7.3.1 'Agrarisch met waarden' (Artikel 3)

Overeenkomstig het huidige planologisch regiem zijn de gronden ter plaatse van de te realiseren parkeerplaatsen bestemd als 'Agrarisch met waarden'. De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – parkeren' is toegevoegd om ter plaatse parkeerplaatsen mogelijk te maken.

7.3.1 'Landgoedschuur' (Artikel 4)

De meest noordelijke schuur en de gronden rondom zijn bestemd als 'Landgoedschuur'. Gronden met deze bestemming zijn bestemt voor de landgoedschuur die voorziet in opslag van machines ten behoeve van het onderhoud en beheer van het landgoed.

7.3.2 'Tuin' (Artikel 5)

De gronden voor (en gedeeltelijk naast) de naar de weg gekeerde gevel van de monumentale boerderij krijgen overeenkomstig de andere woonerven in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland de bestemming 'Tuin'. Gronden met deze bestemming zijn voornamelijk bestemd voor tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, parkeren en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.3.3 'Wonen - Buitengebied' (Artikel 6)

Het agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen – Buitengebied'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen met daaraan ondergeschikt een Bed & Breakfast ter plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast', een theeschenkerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – dag-horeca', tuinen, erven,

groenvoorzieningen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Teneinde verrommeling om de monumenten en karakteristieke panden tegen te gaan en belangrijke zichtlijnen intact te laten is de situering van de bijgebouwen vastgelegd door de aanduiding 'bijgebouwen'.

7.3.4 'Waarde – Archeologie 2' (Artikel 7)

Overeenkomstig de situatie in het huidige bestemmingsplan is de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Er zijn nadere bepalingen ten aanzien van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden.

7.3.5 'Waarde – Cultuurhistorie' (Artikel 8)

Monumentale bebouwing is vanuit de Monumentenwet beschermd en in voorliggend bestemmingsplan tevens voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument'. Behalve de panden zelf verdient ook de omgeving van monumenten en karakteristieke panden aandacht, aangezien ze voor een groot deel de belevingswaarde van die panden bepalen. Het plangebied is daarom voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch waardevolle karakteristieke bebouwing en de daaraan gerelateerde patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, stedenbouwkundig beeld). De karakteristieke verschijningsvorm van de landbouwschuur kenmerkt zich door een hoofdvolume met zadeldak met wolfseinden op de kopgevel en een aangebouwd volume met lessenaarsdak.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning 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 wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven. Daarbij is de duurzame en rendabele exploitatie om het landgoed (en de monumentale bebouwing) in stand te houden vastgelegd in een overeenkomst.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente hecht grote waarde aan (maatschappelijk) draagvlak voor ruimtelijke plannen. De initiatiefnemers hebben omwonenden, natuurmonumenten en buurtbewoners schriftelijk uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op donderdagavond 13 oktober 2016. Er is een presentielijst bijgehouden. Onder de genodigden waren een deel van de buren van Oppen Swolle en Halleweg, natuurmonumenten en de vleermuizenwerkgroep. Daarnaast waren het stichtingsbestuur van De Oldenhof en de gemeente Steenwijkerland vertegenwoordigd. B+O Architectuur en Interieur uit Meppel heeft de presentatie gehouden. Het was een goedbezochte avond. Er zijn goede vragen gesteld en de algehele indruk is positief.

Hoofdstuk 9 Vooroverleg

9.1 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 wordt dat dit plan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.2 Provincie Overijssel

Indien dit van belang wordt geacht zal het plan worden voorgelegd aan de provincie Overijssel.

9.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is over het plan geïnformeerd middels de digitale watertoets via de website www.dewatertoets.nl. Uit de uitkomsten van de watertoets wordt geconcludeerd dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Nader vooroverleg met het waterschap kan dan ook achterwege blijven.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Terreininrichtingstekening

Bijlage 2 Watertoets – Geen waterschapsbelangen

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 1 Terreininrichtingstekening

Kadastrale en adresgegevens

kadastraal bekend:	
gemeente:	Vollenhove
sectie:	L
nummer:	0408
plaatselijk bekend:	
gemeente:	Steenwijkerland
adres:	Oppen Swolle 5
postcode + plaats:	8325 PE Vollenhove

B+O geeft liefde en passie in ruil voor schoonheid en herinneringen

opdrachtgever

Bouwbedrijf Jongman Productieweg 4 8325 EZ Vollenhove

project

Verbouw boerderij bij 'Den Oldenhof' Oppen Swolle 5 8325 PE Vollenhove

onderwerp

Voorontwerp; situatie terras zones/bestrating

getekend	formaat	schaal	datum
tl	594 x 420 mm	1:500	13-09-2016
a 14-09-2016 tl	c 10-10-2016 deg	e	g
b 07-10-2016 tl	d	f	h
projectnummer	**blad**	**status**	
LS15127	**V-00-B**	**definitief**	maatvoering ed. bestaand in het werk te controleren

B+O Architectuur en Interieur B.V.
Gasfabriek: Gasgracht 3, 7941 KG Meppel NL
Postbus 264, 7940 AG Meppel NL tel 0522 246625 fax 0522 241355
e-mail info@bureaubeno.nl website www.bureaubeno.nl

Landschap en Stedenbouw
Architectuur en Interieur
Management en Advies
Bouwkunde en Techniek

B+O

Bijlage 2 Watertoetsresultaat

datum	31-5-2016
dossiercode	20160531-35-13076

Geachte M. de Gunst,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets wordt in uw plan geen waterschapsbelangen geraakt. U volgt de procedure geen waterschapsbelang. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan en onderstaande tekst kunt opnemen in het plan.

waterparagraaf Geen Waterschapsbelang

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Bestemmingsplan "Oppen Swolle 5 te Vollenhove".

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III.

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

De WaterToets 2014

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv
Postbus 74 Den Sliem 93
7140 AB Groenlo 7141 JG Groenlo
TEL. 0544-474040 FAX. 0544-474049

Verkennend bodemonderzoek
Oppen Swolle 5
te Vollenhove

Opdrachtgever	:	BJZ
Contactpersoon	:	Dhr. W. Bekke
Adres	:	Twentepoort Oost 16a
Postcode & plaats	:	7609 RG Almelo

Rapportnummer : MT.16304

Groenlo, 12 september 2016

Opgesteld: W. Egging	*Paraaf:*
Geautoriseerd: N. Looman	*Paraaf:*

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Milieutechniek Rouwmaat Groenlo b.v.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING ---------- 3

2 VOORINFORMATIE ---------- 4

2.1 LOCATIESPECIFIEKE INFORMATIE ---------- 4
2.2 OMGEVINGSGEGEVENS ---------- 5
2.3 GEOHYDROLOGISCHE GEGEVENS ---------- 5
2.4 VOORGAANDE BODEMONDERZOEKEN ---------- 5
2.5 AFBAKENING LOCATIE VOOR BODEMONDERZOEK ---------- 5

3 VERWACHTINGSPATROON ---------- 6

3.1 BODEMONDERZOEK ---------- 6
3.2 ASBEST ---------- 6

4 ONDERZOEKSOPZET ---------- 7

4.1 ALGEMEEN ---------- 7
4.2 BOOR- EN ANALYSEFREQUENTIE ---------- 7

5 RESULTATEN ---------- 8

5.1 TOETSINGSKADER ---------- 8
5.2 VERRICHTE WERKZAAMHEDEN ---------- 8
5.3 LOKALE BODEMOPBOUW ---------- 8
5.4 ZINTUIGLIJKE WAARGENOMEN BIJZONDERHEDEN ---------- 8
5.5 METINGEN WATERMONSTERNAME ---------- 9
5.6 SAMENSTELLING (MENG)MONSTERS EN CHEMISCHE ANALYSES ---------- 9
5.7 ANALYSERESULTATEN ---------- 9
5.8 INTERPRETATIE ANALYSERESULTATEN ---------- 10

6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN ---------- 11

6.1 ALGEMEEN ---------- 11
6.2 VERWACHTINGSPATROON ---------- 11
6.3 RESULTATEN ---------- 11
6.4 SLOTCONCLUSIE EN AANBEVELINGEN ---------- 11

BIJLAGEN

BIJLAGE 1[a] Topografische kaart
BIJLAGE 1[b] Kadastrale kaart met gegevens
BIJLAGE 1[c] Situatietekening met monsternamepunten
BIJLAGE 2 Boorbeschrijvingen
BIJLAGE 3 Analysecertificaten grond
BIJLAGE 4 Analysecertificaten grondwater
BIJLAGE 5 Toetsingstabellen
BIJLAGE 6 Projectfoto's
BIJLAGE 7 Informatie vooronderzoek
BIJLAGE 8 Onafhankelijkheidsverklaring
BIJLAGE 9 Toegepaste normen

1 INLEIDING

In opdracht van BJZ heeft Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv op 23 augustus en 2 september 2016 een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van het perceel aan de Oppen Swolle 5 te Vollenhove (gemeente Steenwijkerland).

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 1.500 m^2. In bijlage 1 zijn de topografische en de kadastrale kaart met de ligging en het overzicht van de locatie opgenomen.

Aanleiding voor het bodemonderzoek is een bestemmingsplanwijziging. Doel van dit onderzoek is om de algemene bodemkwaliteit te bepalen ter plaatse van de onderzoekslocatie, waarmee bekeken kan worden in hoeverre deze bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor het beoogde gebruik en/of de voorgenomen ontwikkelingen.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse Norm 5740 (NEN 5740). Het vooronderzoek, dat parallel loopt aan deze norm, is uitgevoerd conform de Nederlandse Norm 5725 (NEN 5725).

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo b.v. conform de beoordelingsrichtlijn BRL-SIKB 2000, veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek. Milieutechniek Rouwmaat Groenlo b.v. is gecertificeerd en erkend voor het uitvoeren van milieuhygiënisch bodemonderzoek conform deze beoordelingsrichtlijn. Het toepassingsgebied van dit certificaat betreft de BRL-SIKB protocollen 2001, 2002 en 2018. De grond- en/of grondwateranalyses zijn uitgevoerd door een RVA-gecertificeerd en door de overheid erkend laboratorium.

Tussen Milieutechniek Rouwmaat Groenlo b.v. en de opdrachtgever is geen sprake van een relatie, die de onafhankelijkheid en de integriteit zouden beïnvloeden en/of haar werkzaamheden zou kunnen belemmeren. De onafhankelijkheidsverklaring van het uitgevoerde veldwerk is op genomen in bijlage 8.

In het voorliggende rapport wordt verslag gedaan van het uitgevoerde bodemonderzoek. In hoofdstuk 2 is de locatie beschreven. Aan de hand van deze gegevens is in hoofdstuk 3 het verwachtingspatroon gedefinieerd omtrent de verontreinigingssituatie. Hoofdstuk 4 behandelt de onderzoeksopzet, terwijl in hoofdstuk 5 de veldwaarnemingen en de analyseresultaten kort samengevat zijn weergegeven. Ten slotte zijn in hoofdstuk 6 de conclusies en aanbevelingen gedefinieerd.

2 VOORINFORMATIE

Voor aanvang van het bodemonderzoek zijn de (historische) gegevens, die relevant zijn voor het onderzoek, verzameld op basisniveau. Het vooronderzoek heeft plaatsgevonden op het onderhavige perceel en de aangrenzende terreinen (maximaal tot 50 meter afstand).

Hierbij zijn de volgende bronnen geraadpleegd:
- informatie bodematlas
- informatie van de gemeente
- informatie van de opdrachtgever
- locatie inspectie

In bijlage 7 is de informatie van het vooronderzoek opgenomen.

2.1 Locatiespecifieke informatie

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Oppen Swolle 5 te Vollenhove (gemeente Steenwijkerland). De locatie is kadastraal bekend als gemeente Vollenhove, sectie L, nummer 408.

Omschrijving van de onderzoekslocatie
De onderzoekslocatie is gelegen in het buitengebied van Vollenhove. De locatie is in de huidige situatie in gebruik als woonboerderij. De initiatiefnemer is voornemens de woonboerderij inpandig te verbouwen.

Figuur 1: Overzichtsfoto

Historisch gebruik
Er zijn geen relevante gegevens van de historie van het terrein bekend welke van invloed zouden kunnen zijn op de onderzoeksstrategie (zie figuur 2, Bodemloket.nl). De locatie is in het verleden in gebruik geweest ten behoeve van agrarische- en/of natuurdoeleinden en is hierna bebouwd met een melkrundveehouderij. Er is tevens een ondergrondse dieseltank (1000 l.) aanwezig geweest op het perceel, de tank is tijdens actie tankslag verwijderd.

Figuur 2: Bodemloket.nl

Figuur 3: Historische kaart 1880

Figuur 4: Historische kaart 2015

Verhardingen, ophogingen, calamiteiten
Het terrein is gedeeltelijk verhard met klinkers. Het terrein is niet opgehoogd. Op de locatie hebben zich in het verleden, voor zover bekend, geen calamiteiten voorgedaan.

Asbest
Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie.

2.2 Omgevingsgegevens

De directe omgeving van de locatie is in gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden.

2.3 Geohydrologische gegevens

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

diepte (m-mv)	omschrijving
0 - 3	Veen en kleiig zand Formatie van Twente en Kreftenheye (1e watervoerend pakket)
3 - 15	Fijne tot matig grove dekzanden, grove rivierzanden Eemformatie (1e scheidende laag)
15 - 20	Klei
	Formatie van Urk (2e watervoerend pakket)
20 - 70	Grove zanden

Regionale grondwaterstroming
De grondwaterstand in Vollenhove ligt gemiddeld op zo'n 1,0 meter onder maaiveld. De werkelijke grondwaterstromingsrichting kan hiervan afwijken door de lokale bodemopbouw, ondergrondse infrastructuur, grondwateronttrekkingen, watergangen e.d.. Het grondwater onder de onderzoekslocatie is, voor zover bekend, niet onderhevig aan invloeden van buitenaf.

2.4 Voorgaande bodemonderzoeken

Op en in de nabije omgeving van de onderzoekslocatie hebben voorzover bekend geen voorgaande bodemonderzoeken plaatsgevonden.

2.5 Afbakening locatie voor bodemonderzoek

Het vooronderzoek heeft plaatsgevonden op het onderhavige perceel en de aangrenzende terreinen (maximaal tot 50 meter afstand). De geografische afbakening van het besluitvormingsgebied betreft het (gedeelte van het) perceel waarop de bestemmingsplanwijziging van toepassing is. Het onderzoek heeft plaatsgevonden op het (gedeelte van het) perceel waarop de bestemmingsplanwijziging van toepassing is. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 1.500 m^2.

3 VERWACHTINGSPATROON

3.1 Bodemonderzoek

Op basis van de in hoofdstuk 2 verstrekte (historische) informatie is vooraf bekeken in hoeverre de bodem op de onderzoekslocatie verontreinigd kan zijn. Volgens de NEN 5740 dient dan een aanname te worden gemaakt omtrent de kans op bodemverontreiniging. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in verdachte en niet verdachte locaties.

Op basis van het vooronderzoek zijn geen deellocaties te onderscheiden. De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. De hypothese luidt dan ook: De gehele locatie is onverdacht.
Ten behoeve van de gehele locatie wordt de 'Onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV)' gehanteerd.

Indien in geen van de monsters één van de onderzochte stoffen aanwezig is in een concentratie boven de streefwaarde van de toetsingstabel uit de circulaire "Circulaire bodemsanering 2009, Staatscourant nr. 6563 3 april 2012", wordt de hypothese aangenomen.

3.2 Asbest

Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie.

Teneinde een uitspraak te kunnen doen over de concentratie aan asbest kan een asbestonderzoek uitgevoerd worden conform de NEN 5707 (bodem) en/of NEN 5897 (granulaten). Asbest is in dit onderzoek verder niet beschouwd.

Wel wordt tijdens de veldwerkzaamheden gelet op het voorkomen van asbestverdachte materialen, in het opgeboorde materiaal en op de bodem van de onderzoekslocatie.

4 ONDERZOEKSOPZET

4.1 Algemeen

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 1.500 m^2. Het aantal boringen per laag, het aantal peilbuizen en het aantal te analyseren grond- en grondwatermonsters is omschreven in de NEN 5740 en is afhankelijk van de oppervlakte en eventuele verdachte (deel)locaties.

4.2 Boor- en analysefrequentie

De veldwerkzaamheden worden uitgevoerd conform de beoordelingsrichtlijn BRL-SIKB 2000 veldwerk voor milieuhygiënisch bodemonderzoek, Milieutechniek Rouwmaat Groenlo b.v. is hiervoor gecertificeerd. Het veldwerk is uitgevoerd volgens de van toepassing zijnde normen die in bijlage 9 staan vermeld.

In de onderstaande tabel is de onderzoeksopzet weergegeven.

Aantal boringen (excl. peilbuizen)	Aantal peilbuizen	Analyses grond	Analyses water
6 tot ± 50 cm-mv 1 tot ± 200 cm-mv	1	2 AS3000-pakketten grond	1 AS3000-pakket grondwater

Standaardpakket grondmonsters:

- Lutum en organische stof (volgens AS3010)(bovengrond en optioneel in de ondergrond)
- Zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni, Zn) (volgens AS3010)
- PCB's (volgens AS3010 en AS3020)
- Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (10 PAK uit Leidraad Bodembescherming, volgens AS3010)
- Minerale olie (C10-40))(volgens AS3010)

Standaardpakket grondwatermonsters:

- Zuurgraad (pH) en Geleidbaarheid (EC)
- Zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni, Zn)(volgens AS3110)
- Vluchtige aromaten (benzeen, tolueen, ethylbenzeen, xylenen, styreen, naftaleen) (volgens AS3110 en AS3130)
- Vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (vinylchloride, chloorethenen, chloormethaan, chloroform, chloorethanen, chloorpropanen en bromoform) (volgens AS3110)
- Minerale olie (C10-40), (volgens AS3110)

De boringen worden in trajecten van maximaal 50 cm bemonsterd, of anders afhankelijk van de veldwaarnemingen.

De analyses voor milieuhygiënisch bodemonderzoek zullen worden uitgevoerd volgens het accreditatieschema AS3000. De AS3000 is een richtlijn waarin de kwaliteitseisen voor laboratoria zijn vastgelegd voor al het milieuhygiënisch bodemonderzoek. AS3000 vormt één van de centrale instrumenten voor bodemonderzoek in het kader van de nieuwe Regeling Bodemkwaliteit van het ministerie voor Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieu. Alleen analysecertificaten van AS3000 erkende laboratoria worden dan nog geaccepteerd. Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv besteedt haar analyses uit aan een RVA-gecertificeerd laboratorium, welke de AS3000 erkenning in haar bezit heeft.

Een week na plaatsing wordt uit de geplaatste peilbuis met behulp van een slangenpomp een grondwatermonster genomen. Ten behoeve van de bepaling van de zware metalen wordt het grondwater in het veld gefiltreerd door een filter met een poriëngrootte van 0,45 micron.

5 RESULTATEN

5.1 Toetsingskader

De meetwaarden worden gecorrigeerd naar een standaard bodemtype met 25% lutum en 10% organische stof. Deze gestandaardiseerde meetwaarden worden berekend en getoetst conform de landelijke toetsingsmodule BoToVa (Bodem Toets- en Validatieservice). De gemeten waarden staan vermeld op het analysecertificaat welke als bijlage zijn toegevoegd.

De omgerekende waarden van de onderzochte monsters worden vergeleken met de waarden van de toetsingstabel uit de "Circulaire bodemsanering 2009, Staatscourant nr. Staatscourant nr. 6563 3 april 2012"".

De in deze tabel genoemde toetsingswaarden hebben de volgende betekenis:
achtergrond-/streefwaarde = referentiewaarde
toetsingswaarde = toetsingswaarde voor nader onderzoek (½(S- + I- waarde))
interventiewaarde = toetsingswaarde voor sanering of saneringsonderzoek

Voor de beoordeling van de verontreinigingssituatie wordt behalve met de toetsingstabel, ook rekening gehouden met de zintuiglijke waarnemingen en eventueel met het gebruik van de bodem.

Bij de beoordeling worden de volgende termen toegepast:
kleiner dan de achtergrond-/streefwaarde = niet verontreinigd
tussen achtergrond-/streefwaarde en toetsingswaarde = licht verontreinigd
tussen toetsingswaarde en interventiewaarde = matig verontreinigd
groter dan de interventiewaarde = sterk verontreinigd

De locatie wordt als verontreinigd beschouwd, indien in een (meng)monster stoffen aanwezig zijn in een concentratie hoger dan de streefwaarde. Overschrijding van de toetsingswaarde houdt in dat er een vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bestaat en dat een nader onderzoek moet worden uitgevoerd. Als voor tenminste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m^3 grond of 100 m^3 grondwater hoger is dan de interventiewaarde is het vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bevestigd.

5.2 Verrichte werkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo b.v. (de heer A. Ellmann) uitgevoerd op 23 augustus en 2 september 2016.

In de volgende tabel zijn de verrichte werkzaamheden weergegeven:

Aantal boringen (excl. peilbuizen)	Aantal peilbuizen
6 boringen (03, 04, 05, 06, 07, 08) tot ± 50 cm-mv 1 boring (02) tot ± 200 cm-mv	1 peilbuis (01) filterstelling 134-234 cm-mv

Op de tekening in bijlage 1c staan de diverse boringen weergegeven. De boorbeschrijvingen staan beschreven in bijlage 2.

Het opgeboorde materiaal is beoordeeld op korrelgrootte (=textuur), kleur, geur en andere bijzonderheden. De eventuele aanwezigheid van olie is aan de hand van een afwijkende bodemkleur (veelal blauwgrijs) en oliegeur beoordeeld. Bovendien is de grond ondergedompeld in water. Indien er een oliefilm op het water ontstaat, kan aan de hand van de dikte en de kleurschakering van de oliefilm het olieproduct indicatief beoordeeld worden. Deze test wordt een oliewaterreactie genoemd. De geur, kleur en de oliewaterreactie geven samen een indruk van de mate en soort olieverontreiniging.

5.3 Lokale bodemopbouw

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Tijdens de monstername bedroeg de grondwaterstand 80 cm-mv voor peilbuis 01. De complete omschrijvingen van de boorprofielen staan vermeld in bijlage 2.

5.4 Zintuiglijke waargenomen bijzonderheden

In onderstaande tabel zijn de zintuiglijk waargenomen bijzonderheden weergegeven:

Boring	Traject (cm-mv)	Zintuiglijke afwijking
07	0-50	sporen baksteen

Tevens is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Teneinde een uitspraak te kunnen doen over de concentratie aan asbest kan een asbestonderzoek uitgevoerd worden conform de NEN 5707 (bodem) en/of NEN 5897 (granulaten). Asbest is in dit onderzoek verder niet beschouwd.

5.5 Metingen watermonstername

Tijdens bemonstering van het grondwater, zijn de volgende metingen uitgevoerd:

Code	Plaatsingsdatum	Bemonste-ringsdatum	Filterstelling (cm-mv)	Grondwater-stand (cm-mv)	Zuurgraad pH	Geleidbaarheid EGV (µS/cm)	Troebelheid (NTU)
01	23-8-2016	2-9-2016	134-234	80	6,74	690	92,7

Geen van de gemeten waarden van de zuurgraad en de geleidbaarheid wijkt duidelijk af van de waarde, welke gezien de natuurlijke omstandigheden verwacht kan worden. De waarde van de troebelheid is verhoogd t.o.v. de natuurlijke achtergrondwaarde (tussen 0 en 10 NTU). Door deze hoge troebelheid kan een overschatting van organische parameters ten gevolg hebben.

5.6 Samenstelling (meng)monsters en chemische analyses

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen zijn (meng)monsters samengesteld van de grond. Bij het samenstellen van mengmonsters bedraagt de laagdikte waarover wordt gemengd in principe 0,5 meter; alleen bij een gelijke bodemkarakteristiek kunnen monsters worden gemengd over een grotere laagdikte. Verschillende grondsoorten (bijvoorbeeld klei, zand en veen) mogen niet worden vermengd.

In onderstaande tabel zijn de verschillende (meng)monsters en de uitgevoerde analyses weergegeven.

Monster	Samenstelling	Traject (cm-mv)	Analyse
MM1	01-1, 02-1, 03-1, 04-1, 05-1, 06-1, 07-1, 08-1	0-50	AS3000-pakket grond
MM2	01-2, 01-3, 02-2, 02-3, 02-4	50-200	AS3000-pakket grond
01		134-234	AS3000-pakket grondwater

Motivatie:
MM1 is samengesteld uit de individuele grondmonsters van de bovengrond.
MM2 is samengesteld uit de individuele grondmonsters van de ondergrond.

5.7 Analyseresultaten

In bijlage 3 zijn de analyserapporten van de grond opgenomen en in bijlage 4 van het grondwater. De toetsingstabellen van de complete analyseresultaten zijn weergegeven in bijlage 5. Indien een "kleiner dan (< en <d)" teken vermeld staat bij de uitslag van een analyse, is de aangetroffen waarde kleiner dan de detectiegrens van het analysetoestel.

In de onderstaande tabel(len) worden de concentraties aangegeven, die de Achtergrondwaarde/Streefwaarde van de betreffende component overschrijden.

Grond (AS3000)	Achtergrondwaarde overschrijding	Tussenwaarde overschrijding	Interventiewaarde overschrijding
MM1	lood pak-totaal	-	-
MM2	-	-	-
Grondwater (AS3000)	**Streefwaarde overschrijding**	**Tussenwaarde overschrijding**	**Interventiewaarde overschrijding**
01	Barium naftaleen	-	-

MM1: 01-1, 02-1, 03-1, 04-1, 05-1, 06-1, 07-1, 08-1 (0-50 cm-mv)
MM2: 01-2, 01-3, 02-2, 02-3, 02-4 (50-200 cm-mv)
01: (134-234 cm-mv)

Betekenis van de tekens en afkortingen:
Blanco: geen toetsingswaarde vastgesteld, i: indicatieve norm, !: overschrijding echter niet alle normen bekend,
-*: separate gehalten zijn onder achtergrondwaarde of detectiegrens,

---

5.8 Interpretatie analyseresultaten

Uit de analyseresultaten met betrekking tot de grond blijkt dat:

- grondmengmonster MM1 licht verontreinigd is met Lood en PAK.

In het grondmengmonster MM2 is geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof.

Uit de analyseresultaten met betrekking tot het grondwater blijkt dat:

- het grondwatermonster 01 licht verontreinigd is met Barium en Naftaleen.

6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

6.1 Algemeen

In opdracht van BJZ heeft Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv op 23 augustus en 2 september 2016 een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van het perceel aan de Oppen Swolle 5 te Vollenhove (gemeente Steenwijkerland).

Aanleiding voor het bodemonderzoek is een bestemmingsplanwijziging. Doel van dit onderzoek is om de algemene bodemkwaliteit te bepalen ter plaatse van de onderzoekslocatie, waarmee bekeken kan worden in hoeverre deze bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor het beoogde gebruik en/of de voorgenomen ontwikkelingen.

6.2 Verwachtingspatroon

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd.Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie. Het is niet bekend of op de onderzoekslocatie asbest in de bodem aanwezig is.

Teneinde een uitspraak te kunnen doen over de concentratie aan asbest kan een asbestonderzoek uitgevoerd worden conform de NEN 5707 (bodem) en/of NEN 5897 (granulaten). Asbest is in dit onderzoek verder niet beschouwd.

6.3 Resultaten

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Tijdens de monstername bedroeg de grondwaterstand 80 cm-mv voor peilbuis 01.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Op zintuiglijke wijze is ter plaatse van boring 07 (van 0-50 cm-mv) sporen baksteenaangetroffen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

(a) de grond licht verontreinigd is met Lood en PAK;

(b) het grondwater licht verontreinigd is met Barium en Naftaleen.

Het is bekend dat in de bodem en in het grondwater zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

De verhoogde gehalten PAK in de grond worden (deels) waarschijnlijk veroorzaakt door antropogene bestandsdelen (puin-/kooldeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bijv. roet). Het betreffen dan diffuus verspreide verontreinigingen.

Voor zover bekend is op de onderzoekslocatie geen bronlocatie aanwezig of aanwezig geweest, die een dergelijke verontreiniging met naftaleen veroorzaakt kan hebben. Mogelijk is de verontreiniging afkomstig van een bron elders. Gezien het slechts licht verhoogde gehalte is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

6.4 Slotconclusie en aanbevelingen

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er ons inziens op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

BIJLAGE 1[A]

TOPOGRAFISCHE KAART

0 m 125 m 625 m

Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object VOLLENHOVE L 408
Oppen Swolle 5, 8325 PE VOLLENHOVE
CC-BY Kadaster.

BEBOUWING
a bebouwd gebied
b gebouwen
c hoogbouw
d kas

WEGEN
autosnelweg
hoofdweg met gescheiden rijbanen
hoofdweg
regionale weg met gescheiden rijbanen
regionale weg
lokale weg met gescheiden rijbanen
lokale weg
weg met losse of slechte verharding
onverharde weg
straat/overige weg
voetgangersgebied
fietspad
pad, voetpad
weg in aanleg
viaduct
aquaduct
tunnel
vaste brug
beweegbare brug
brug op pijlers

SPOORWEGEN
spoorweg: enkelspoor
spoorweg: meersporig
a station b spoorweg in tunnel
tramweg
a sneltram b sneltramhalte
a metro bovengronds
b metrostation

HYDROGRAFIE
waterloop: smaller dan 3 m
waterloop: 3-6 m breed
waterloop: breder dan 6 m
a schutsluis b stuwen
c koedam
a duiker b grondduiker
c afsluitbare duiker

BODEMGEBRUIK
a grasland met sloten
b akkerland met greppels
c boomgaard
d fruitkwekerij
e boomkwekerij
f grasland met populierenopstand
g loofbos
h naaldbos
i gemengd bos
j griend
k heide
l zand
m drasland, moeras
n rietland
o dodenakker, begraafplaats
p overig bodemgebruik

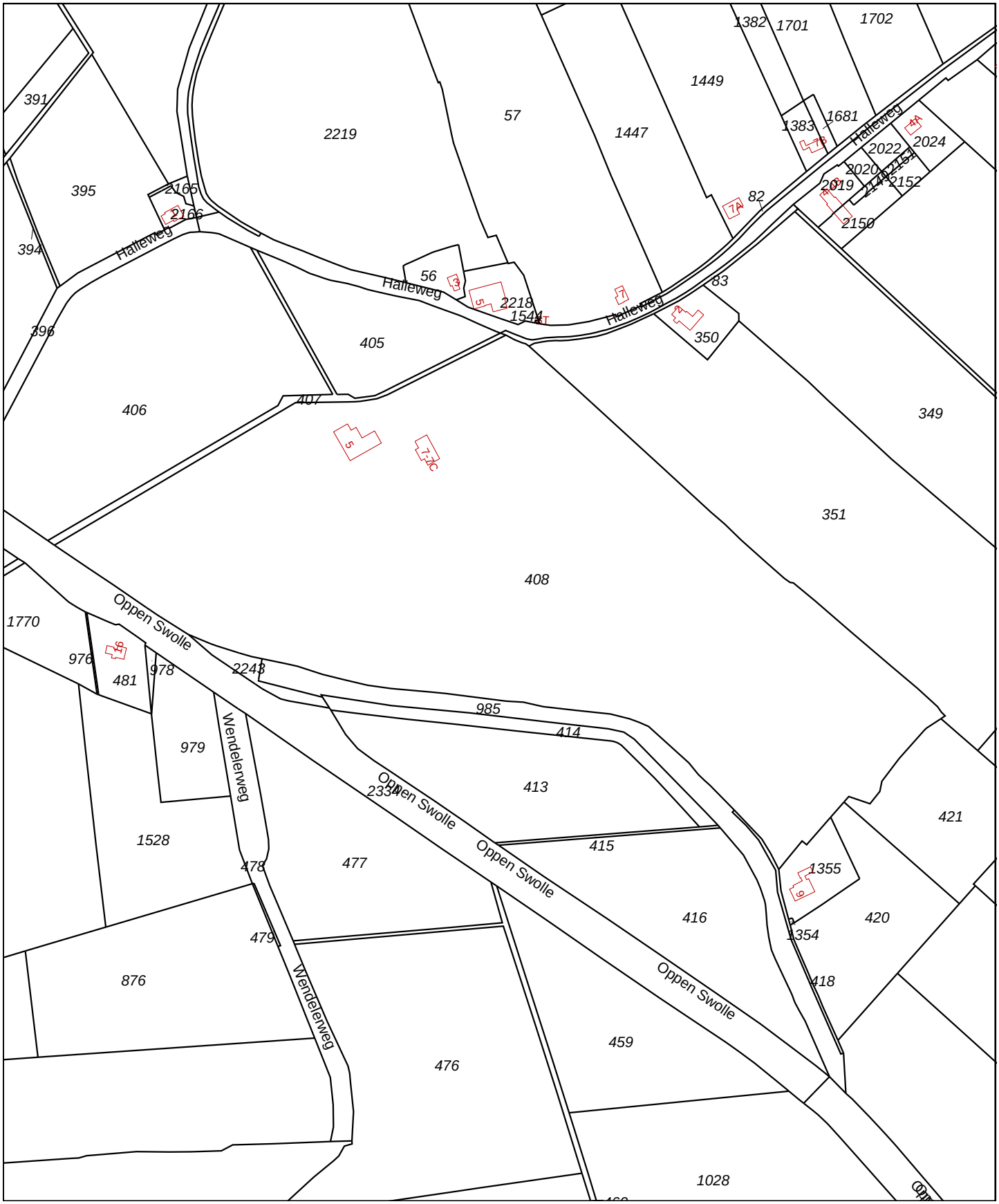
OVERIGE SYMBOLEN
a religieus gebouw
b toren, hoge koepel
c religieus gebouw met toren
d markant object
e watertoren
f vuurtoren
a gemeentehuis
b postkantoor
c politiebureau
d wegwijzer
a kapel
b kruis
c vlampijp
d telescoop
a windmolen
b waterradmolen
c windmotor
d windturbine
a oliepompinstallatie
b seinmast
c zendmast
a hunebed
b monument
c gemaal
a kampeerterrein
b sportcomplex
c ziekenhuis
a paal b grenspunt c boom
schietbaan
afrastering
hoogspanningsleiding met mast
muur
geluidswering

BIJLAGE 1[B]

KADASTRALE KAART MET GEGEVENS

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 16304



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 28 juli 2016
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

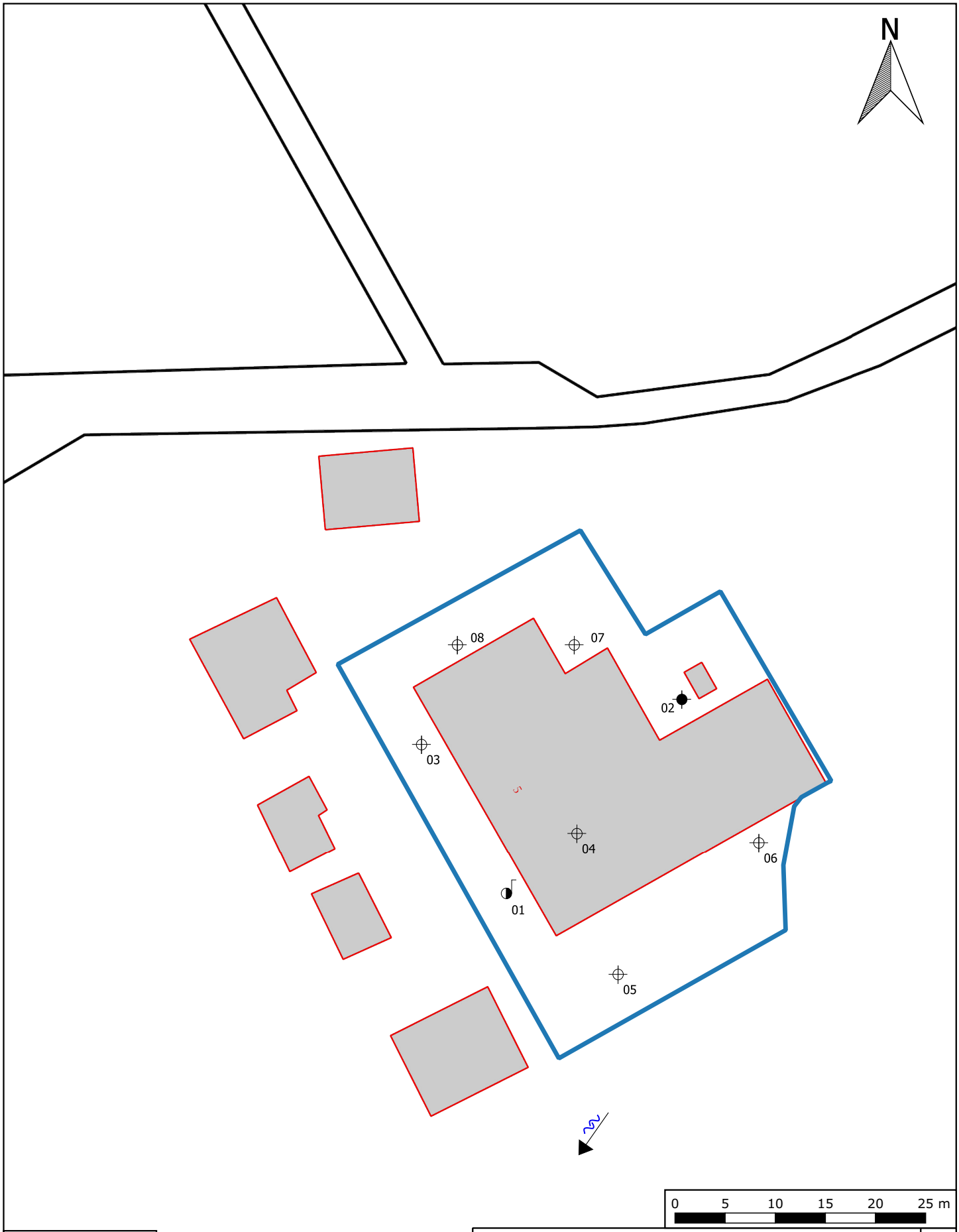
Schaal 1:4500

Kadastrale gemeente	VOLLENHOVE
Sectie	L
Perceel	408

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

BIJLAGE 1C

SITUATIETEKENING MET MONSTERNAMEPUNTEN



Legenda

- Bebouwing
- Locatiegrens
- Boring ondiep
- Boring diep
- Peilbuis

Situatietekening met monsternamepunten	A4
Bodemonderzoek Oppen Swolle 5 Vollenhove	SCHAAL:1:500
PROJECTNUMMER: 16304	GETEKEND: JNI
ROUWMAAT groep	DATUM: 24-8-2016
	BIJLAGE: 1C

BIJLAGE 2

BOORBESCHRIJVINGEN

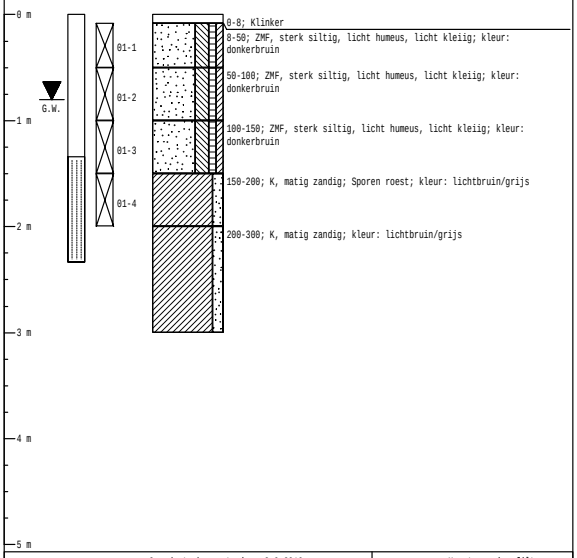
Betekenis van afkortingen

G/g	: grind/grindig	O/o	: Olie	Blinde buis	:
Z/z	: zand/zandig	P/p	: Puin		
L/s	: leem/siltig	T/t	: Stoeptegels	Filter	:
K/k	: klei/kleiig				
V/h	: veen/humeus			Grondwaterst.	:
m	: mineraal arm				
	Overig				
			Ongeroerd monster :	Geroerd monster	:

ROUWMAAT groep

Projectcode	Projectnaam	Boornummer	Locatie	Datum
16304	Oppen Swolle 5 Vollenhove	01	Gehele terrein	23-8-2016
Beschrijver	**Boorfirma**	**Boormethode**	**Maaiveldhoogte**	**Globale grondwaterstand**
A. Ellmann	Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.	Edelmanboor		50 cm-mv

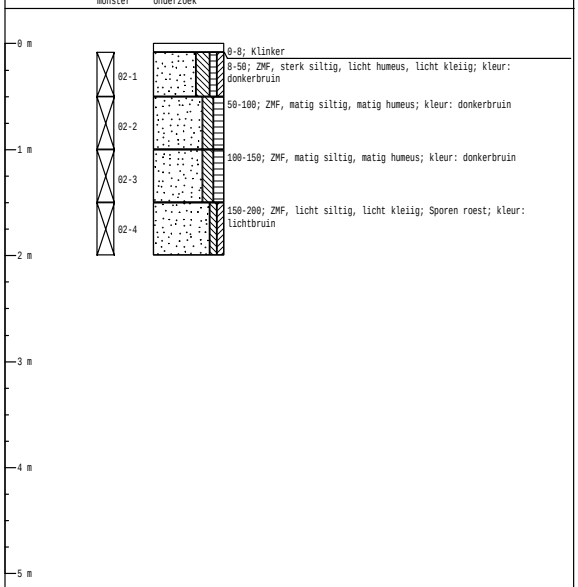
Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



		Grondwaterbemonstering:	2-9-2016		Monsternemingsfilter
pH:	6.74	Grondwaterstand:	80 cm-mv	Diepte	Perforatie
EGV:	690 µS/cm	Troebelheidmeting:	92,7 NTU	234 cm-mv	134-234 cm-mv
Temp.:	12,7 °C	Zuurstofmeting:			

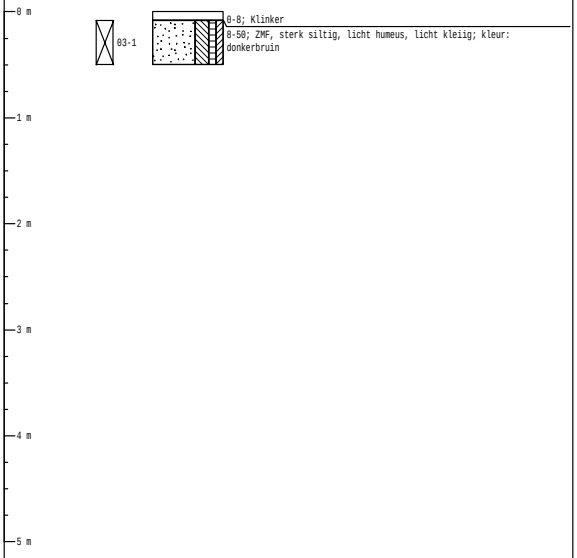
Projectcode	Projectnaam	Boornummer	Locatie	Datum
16304	Oppen Swolle 5 Vollenhove	02	Gehele terrein	23-8-2016
Beschrijver	**Boorfirma**	**Boormethode**	**Maaiveldhoogte**	**Globale grondwaterstand**
A. Ellmann	Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.	Edelmanboor		

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



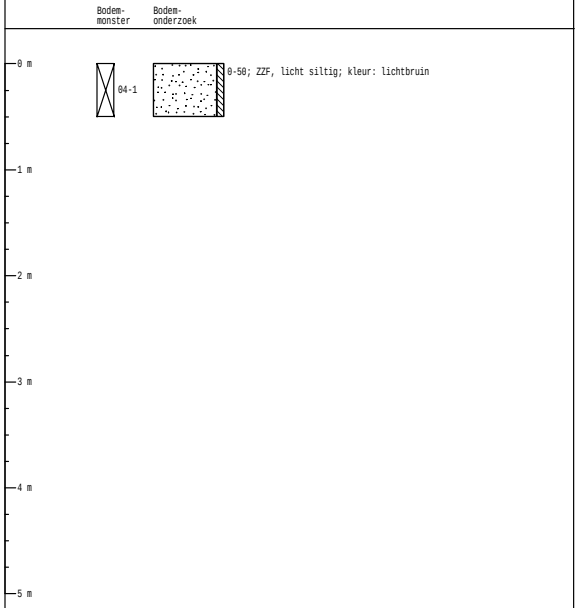
Projectcode	Projectnaam	Boornummer	Locatie	Datum
16304	Oppen Swolle 5 Vollenhove	03	Gehele terrein	23-8-2016
Beschrijver	**Boorfirma**	**Boormethode**	**Maaiveldhoogte**	**Globale grondwaterstand**
A. Ellmann	Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.	Edelmanboor		

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



Projectcode	Projectnaam	Boornummer	Locatie	Datum
16304	Oppen Swolle 5 Vollenhove	04	Gehele terrein	23-8-2016
Beschrijver	**Boorfirma**	**Boormethode**	**Maaiveldhoogte**	**Globale grondwaterstand**
A. Ellmann	Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.	Edelmanboor		

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



Projectcode	Projectnaam	Boornummer	Locatie	Datum
16304	Oppen Swolle 5 Vollenhove	05	Gehele terrein	23-8-2016

Beschrijver	Boorfirma	Boormethode	Maaiveldhoogte	Globale grondwaterstand
A. Ellmann	Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.	Edelmanboor		

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104

Bodem-monster	Bodem-onderzoek	
05-1		0-50; ZMF, matig siltig, matig humeus, licht grindig; kleur: donkerbruin

0 m
1 m
2 m
3 m
4 m
5 m

Projectcode	Projectnaam	Boornummer	Locatie	Datum
16304	Oppen Swolle 5 Vollenhove	06	Gehele terrein	23-8-2016

Beschrijver	Boorfirma	Boormethode	Maaiveldhoogte	Globale grondwaterstand
A. Ellmann	Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.	Edelmanboor		

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104

Bodem-monster	Bodem-onderzoek	
06-1		0-8; Klinker
		8-50; ZMF, sterk siltig, licht humeus, licht kleiig; kleur: lichtbruin

0 m
1 m
2 m
3 m
4 m
5 m

Projectcode	Projectnaam	Boornummer	Locatie	Datum
16304	Oppen Swolle 5 Vollenhove	07	Gehele terrein	23-8-2016

Beschrijver	Boorfirma	Boormethode	Maaiveldhoogte	Globale grondwaterstand
A. Ellmann	Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.	Edelmanboor		

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104

Bodem-monster	Bodem-onderzoek	
07-1		0-50; ZMF, sterk siltig, matig humeus, licht kleiig, matig grindig; Sporen baksteen; kleur: donkerbruin

0 m
1 m
2 m
3 m
4 m
5 m

Projectcode	Projectnaam	Boornummer	Locatie	Datum
16304	Oppen Swolle 5 Vollenhove	08	Gehele terrein	23-8-2016

Beschrijver	Boorfirma	Boormethode	Maaiveldhoogte	Globale grondwaterstand
A. Ellmann	Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.	Edelmanboor		

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104

Bodem-monster	Bodem-onderzoek	
08-1		0-50; ZMF, sterk siltig, matig humeus, matig kleiig, licht grindig; kleur: donkerbruin

0 m
1 m
2 m
3 m
4 m
5 m

BIJLAGE 3

ANALYSERAPPORTEN GROND

ALcontrol Laboratories

ALcontrol B.V.
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.alcontrol.nl

Analyserapport

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.
Wout Egging
Den Sliem 93
7141 JG GROENLO

Uw projectnaam	: Oppen Swolle 5 Vollenhove
Uw projectnummer	: 16304
ALcontrol rapportnummer	: 12363275, versienummer: 1
Rapport-verificatienummer	: V7JMKKWD

Rotterdam, 29-08-2016

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 16304. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 7 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

R. van Duin
Laboratory Manager

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

ALcontrol Laboratories

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.
Wout Egging

Analyserapport

Projectnaam	Oppen Swolle 5 Vollenhove	Orderdatum	24-08-2016
Projectnummer	16304	Startdatum	24-08-2016
Rapportnummer	12363275 - 1	Rapportagedatum	29-08-2016

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM1
002	Grond (AS3000)	MM2

Analyse	Eenheid	Q	001	002
droge stof	gew.-%	S	87.4	88.0
gewicht artefacten	g	S	46	7.7
aard van de artefacten	-	S	stenen	stenen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	1.9	1.5
KORRELGROOTTEVERDELING				
lutum (bodem)	% vd DS	S	6.5	6.0
METALEN				
barium	mg/kgds	S	24	<20
cadmium	mg/kgds	S	<0.2	<0.2
kobalt	mg/kgds	S	2.5	2.4
koper	mg/kgds	S	12	6.5
kwik	mg/kgds	S	0.08	0.06
lood	mg/kgds	S	56	14
molybdeen	mg/kgds	S	<0.5	<0.5
nikkel	mg/kgds	S	5.3	5.5
zink	mg/kgds	S	31	<20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN				
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01
fenantreen	mg/kgds	S	0.05	<0.01
antraceen	mg/kgds	S	0.05	<0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	0.29	<0.01
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.22	<0.01
chryseen	mg/kgds	S	0.23	<0.01
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.14	<0.01
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.25	<0.01
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.18	<0.01
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.17	<0.01
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	1.587 [1)]	0.07 [1)]
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)				
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 138	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 153	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 180	µg/kgds	S	<1	<1
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 [1)]	4.9 [1)]
MINERALE OLIE				

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

ALcontrol Laboratories

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.
Wout Egging

Analyserapport

Projectnaam	Oppen Swolle 5 Vollenhove	Orderdatum	24-08-2016
Projectnummer	16304	Startdatum	24-08-2016
Rapportnummer	12363275 - 1	Rapportagedatum	29-08-2016

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM1
002	Grond (AS3000)	MM2

Analyse	Eenheid	Q	001	002
fractie C10-C12	mg/kgds		<5	<5
fractie C12-C22	mg/kgds		<5	<5
fractie C22-C30	mg/kgds		<5	<5
fractie C30-C40	mg/kgds		5	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

ALcontrol Laboratories

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.
Wout Egging

Analyserapport

Projectnaam	Oppen Swolle 5 Vollenhove	Orderdatum	24-08-2016
Projectnummer	16304	Startdatum	24-08-2016
Rapportnummer	12363275 - 1	Rapportagedatum	29-08-2016

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
002	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1	De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

ALcontrol Laboratories

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.
Wout Egging

Analyserapport

Projectnaam	Oppen Swolle 5 Vollenhove	Orderdatum	24-08-2016
Projectnummer	16304	Startdatum	24-08-2016
Rapportnummer	12363275 - 1	Rapportagedatum	29-08-2016

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: Gelijkwaardig aan ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934. Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000 en conform NEN-EN 16179
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010-3
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966) eigen methode (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform ISO 22036).
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN-ISO 16772)
lood	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966) eigen methode (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform ISO 22036).
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform prestatieblad 3010-7 Gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 16703

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y5789334	24-08-2016	23-08-2016	ALC201
001	Y5789326	24-08-2016	23-08-2016	ALC201
001	Y5789331	24-08-2016	23-08-2016	ALC201
001	Y5789332	24-08-2016	23-08-2016	ALC201
001	Y5789328	24-08-2016	23-08-2016	ALC201
001	Y5789320	24-08-2016	23-08-2016	ALC201
001	Y5789291	24-08-2016	23-08-2016	ALC201

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

ALcontrol Laboratories

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.
Wout Egging

Analyserapport

Projectnaam	Oppen Swolle 5 Vollenhove	Orderdatum	24-08-2016
Projectnummer	16304	Startdatum	24-08-2016
Rapportnummer	12363275 - 1	Rapportagedatum	29-08-2016

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y5789309	24-08-2016	23-08-2016	ALC201
002	Y5789329	24-08-2016	23-08-2016	ALC201
002	Y5789330	24-08-2016	23-08-2016	ALC201
002	Y5789292	24-08-2016	23-08-2016	ALC201
002	Y5789288	24-08-2016	23-08-2016	ALC201
002	Y5789295	24-08-2016	23-08-2016	ALC201

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

ALcontrol Laboratories

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.
Wout Egging

Analyserapport

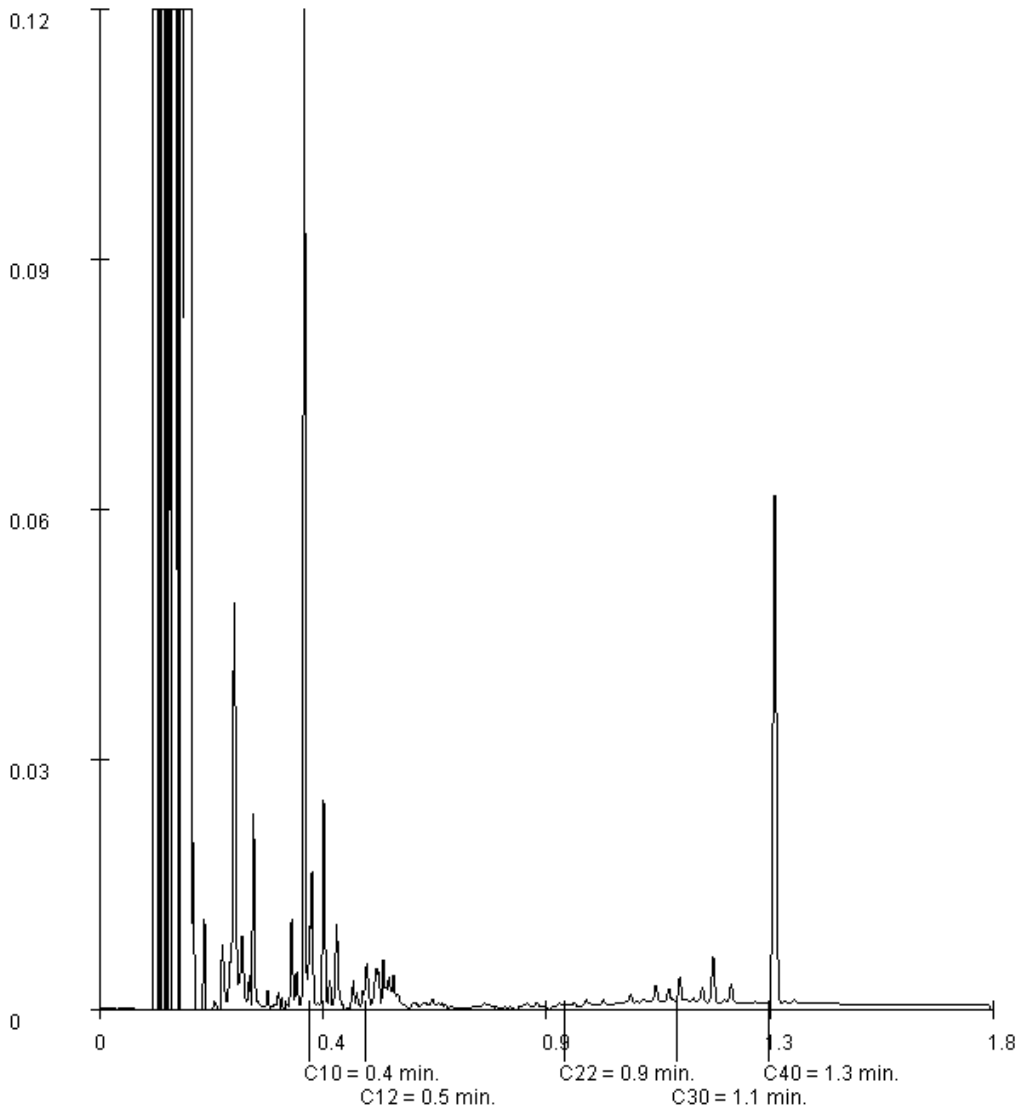
Projectnaam	Oppen Swolle 5 Vollenhove	Orderdatum	24-08-2016
Projectnummer	16304	Startdatum	24-08-2016
Rapportnummer	12363275 - 1	Rapportagedatum	29-08-2016

Monsternummer:	001
Monster beschrijvingen	MM1

Karakterisering naar alkaantraject

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

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

BIJLAGE 4

ANALYSERAPPORTEN GRONDWATER

ALcontrol Laboratories

ALcontrol B.V.
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.alcontrol.nl

Analyserapport

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.
Wout Egging
Den Sliem 93
7141 JG GROENLO

Uw projectnaam	: Oppen Swolle 5 Vollenhove
Uw projectnummer	: 16304
ALcontrol rapportnummer	: 12368839, versienummer: 1
Rapport-verificatienummer	: 628FPMPN

Rotterdam, 07-09-2016

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 16304. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 5 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

R. van Duin
Laboratory Manager

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

ALcontrol Laboratories

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.
Wout Egging

Analyserapport

Projectnaam	Oppen Swolle 5 Vollenhove	Orderdatum	02-09-2016
Projectnummer	16304	Startdatum	02-09-2016
Rapportnummer	12368839 - 1	Rapportagedatum	07-09-2016

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	01

Analyse	Eenheid	Q	001
METALEN			
barium	µg/l	S	130
cadmium	µg/l	S	<0.20
kobalt	µg/l	S	<2
koper	µg/l	S	<2.0
kwik	µg/l	S	<0.05
lood	µg/l	S	<2.0
molybdeen	µg/l	S	<2
nikkel	µg/l	S	<3
zink	µg/l	S	64
VLUCHTIGE AROMATEN			
benzeen	µg/l	S	<0.2
tolueen	µg/l	S	<0.2
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.2
o-xyleen	µg/l	S	<0.1
p- en m-xyleen	µg/l	S	<0.2
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.21 [1)]
styreen	µg/l	S	<0.2
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN			
naftaleen	µg/l	S	0.12
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN			
1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2
1,1-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14 [1)]
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2
1,1-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
1,3-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
som dichloorpropanen (0.7 factor)	µg/l	S	0.42 [1)]
tetrachlooretheen	µg/l	S	<0.1
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.2
chloroform	µg/l	S	<0.2
vinylchloride	µg/l	S	<0.2
tribroommethaan	µg/l	S	<0.2

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

ALcontrol Laboratories

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.
Wout Egging

Analyserapport

Projectnaam	Oppen Swolle 5 Vollenhove	Orderdatum	02-09-2016
Projectnummer	16304	Startdatum	02-09-2016
Rapportnummer	12368839 - 1	Rapportagedatum	07-09-2016

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	01

Analyse	Eenheid	Q	001
MINERALE OLIE			
fractie C10-C12	µg/l		<25
fractie C12-C22	µg/l		<25
fractie C22-C30	µg/l		<25
fractie C30-C40	µg/l		<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<50

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

ALcontrol Laboratories

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.
Wout Egging

Analyserapport

Projectnaam	Oppen Swolle 5 Vollenhove	Orderdatum	02-09-2016
Projectnummer	16304	Startdatum	02-09-2016
Rapportnummer	12368839 - 1	Rapportagedatum	07-09-2016

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1	De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

ALcontrol Laboratories

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.
Wout Egging

Analyserapport

Projectnaam	Oppen Swolle 5 Vollenhove	Orderdatum	02-09-2016
Projectnummer	16304	Startdatum	02-09-2016
Rapportnummer	12368839 - 1	Rapportagedatum	07-09-2016

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
barium	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
kobalt	Grondwater (AS3000)	Idem
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 (meting conform NEN-EN-ISO 17852)
lood	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
benzeen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
styreen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-4
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
tribroommethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	G6139190	02-09-2016	02-09-2016	ALC236
001	B1440330	02-09-2016	02-09-2016	ALC204
001	G6139189	02-09-2016	02-09-2016	ALC236

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

BIJLAGE 5

TOETSINGSTABELLEN

In de onderstaande tabellen worden de omgerekende waarden aangegeven. De analyseresultaten voor grond zijn omgerekend naar een standaardbodem met in achtneming van de bepaalde organische stof- en lutumpercentages zoals deze in de tabellen zijn gepresenteerd.

Verbinding	Grondmonsters MM1 (mg/kg.ds)		MM2 (mg/kg.ds)		AW	½(AW+I)	I
Organische stof (% d.s.)	2		2				
Lutum (% d.s.)	6,5		6				
Droge stof							
Droge stof (% d.s.)	87,4		88				
Metalen							
Barium	59,5		<20	-			
Cadmium	<0,2	-	<0,2	-	0,60	6,80	13,0
Kobalt	5,89	-	5,87	-	15,0	103	190
Koper	21,5	-	11,8	-	40,0	115	190
Kwik	0,11	-	0,081	-	0,15	2,08	4,00
Lood	**81,4**	**+**	20,5	-	50,0	290	530
Molybdeen	<0,5	-	<0,5	-	1,50	95,8	190
Nikkel	11,2	-	12,0	-	35,0	67,5	100,0
Zink	59,9	-	<20	-	140	430	720
PAK							
Naftaleen	<0,01	-	<0,01	-			
Anthraceen	0,05		<0,01	-			
Fenanthreen	0,05		<0,01	-			
Fluorantheen	0,29		<0,01	-			
Benzo(a)anthraceen	0,22		<0,01	-			
Chryseen	0,23		<0,01	-			
Benzo(a)pyreen	0,25		<0,01	-			
Benzo(g,h,i)peryleen	0,18		<0,01	-			
Benzo(k)fluorantheen	0,14		<0,01	-			
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	0,17		<0,01	-			
PAK (10) (0.7 factor)	**1,587**	**+**	0,07	-	1,50	20,8	40,0
Polychloorbifenylen (PCB)							
PCB 52	<0,001	-	<0,001	-			
PCB 28	<0,001	-	<0,001	-			
PCB 101	<0,001	-	<0,001	-			
PCB 118	<0,001	-	<0,001	-			
PCB 138	<0,001	-	<0,001	-			
PCB 153	<0,001	-	<0,001	-			
PCB 180	<0,001	-	<0,001	-			
PCB (7) (som, 0.7 factor)	0,025	-*	0,025	-*	0,020	0,51	1,00
Minerale olie							
Minerale olie C10-C12	<5	-	<5	-			
Minerale olie C12 - C22	<5	-	<5	-			
Minerale olie C22 - C30	<5	-	<5	-			
Minerale olie C30 - C40	25,0		<5	-			
Minerale olie (totaal)	<20	-	<20	-	190	2595	5000

MM1: 01-1, 02-1, 03-1, 04-1, 05-1, 06-1, 07-1, 08-1 (0-50 cm-mv)
MM2: 01-2, 01-3, 02-2, 02-3, 02-4 (50-200 cm-mv)

Betekenis van de tekens en afkortingen:
Blanco: geen toetsingswaarde vastgesteld, i: indicatieve norm, !: overschrijding echter niet alle normen bekend,
-*: separate gehalten zijn onder achtergrondwaarde of detectiegrens,
-: onder achtergrondwaarde of detectiegrens, +: tussen achtergrondwaarde en ½(AW+I),
++: tussen ½(AW+I) en interventiewaarde, +++: boven interventiewaarde, n.b.: niet bepaald.

Verbinding	Grondwatermonster 01 (µg/liter)		S	½(S+I)	I
Metalen					
Barium	**130**	**+**	50,0	338	625
Cadmium	<0,2	-	0,40	3,20	6,00
Kobalt	<2	-	20,0	60,0	100,0
Koper	<2	-	15,0	45,0	75,0
Kwik	<0,05	-	0,050	0,18	0,30
Lood	<2	-	15,0	45,0	75,0
Molybdeen	<2	-	5,00	153	300
Nikkel	<3	-	15,0	45,0	75,0
Zink	64	-	65,0	433	800
Vluchtige aromaten					
Benzeen	<0,2	-	0,20	15,1	30,0
Tolueen	<0,2	-	7,00	504	1000
Ethylbenzeen	<0,2	-	4,00	77,0	150
o-xyleen	<0,1	-			
p- en m-xyleen	<0,2	-			
Xylenen (som, 0.7 factor)	0,21	-*	0,20	35,1	70,0
Styreen (Vinylbenzeen)	<0,2	-	6,00	153	300
PAK					
Naftaleen	**0,12**	**+**	0,0100	35,0	70,0
Gehalogeneerde koolwaterstoffen					
1,1-Dichloorethaan	<0,2	-	7,00	454	900
1,2-Dichloorethaan	<0,2	-	7,00	204	400
1,1-Dichlooretheen	<0,1	-	0,0100	5,01	10,00
cis-1,2-Dichlooretheen	<0,1	-			
trans-1,2-Dichlooretheen	<0,1	-			
Dichloormethaan	<0,2	-	0,0100	500	1000
1.2-Dichloorethenen (som, 0.7 factor)	0,14	-*	0,0100	10,0	20,0
1,1-Dichloorpropaan	<0,2	-			
1,2-Dichloorpropaan	<0,2	-			
1,3-Dichloorpropaan	<0,2	-			
Dichloorpropanen (0,7 som, 1,1+1,2+1,3)	0,42	-	0,80	40,4	80,0
Tetrachlooretheen (Per)	<0,1	-	0,0100	20,0	40,0
Tetrachloormethaan (Tetra)	<0,1	-	0,0100	5,01	10,00
1,1,1-Trichloorethaan	<0,1	-	0,0100	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	<0,1	-	0,0100	65,0	130
Trichlooretheen (Tri)	<0,2	-	24,0	262	500
Trichloormethaan (Chloroform)	<0,2	-	6,00	203	400
Vinylchloride	<0,2	-	0,0100	2,51	5,00
Tribroommethaan (bromoform)	<0,2	-	-	315	630
Minerale olie					
Minerale olie C10-C12	<25	-			
Minerale olie C12 - C22	<25	-			
Minerale olie C22 - C30	<25	-			
Minerale olie C30 - C40	<25	-			
Minerale olie (totaal)	<50	-	50,0	325	600

01: (134-234 cm-mv)

Betekenis van de tekens en afkortingen:
Blanco: geen toetsingswaarde vastgesteld, i: indicatieve norm, !: overschrijding echter niet alle normen bekend,
-*: separate gehalten zijn onder streefwaarde of detectiegrens,
-: onder streefwaarde of detectiegrens, +: tussen streefwaarde en ½(S+I),
++: tussen ½(S+I) en interventiewaarde, +++: boven interventiewaarde, n.b.: niet bepaald.

BIJLAGE 6

PROJECTFOTO'S

Afbeelding 1: Overzichtsfoto

Afbeelding 2: Overzichtsfoto

Afbeelding 3: Overzichtsfoto

Afbeelding 4: Overzichtsfoto

Afbeelding 5: Overzichtsfoto

Afbeelding 6: Overzichtsfoto

Afbeelding 7: Overzichtsfoto

BIJLAGE 7

INFORMATIE VOORONDERZOEK

Jeroen Nijenhuis

Van: Peter Oldersma <Peter.Oldersma@steenwijkerland.nl>
Verzonden: dinsdag, augustus 02, 2016 10:37
Aan: Jeroen Nijenhuis
Onderwerp: Historische informatie Oppen Swolle 5 te Vollenhove

Geachte heer Nijenhuis,

Ik heb even gekeken in ons archief m.b.t. bodem en milieu informatie over de locatie aan de Oppen Swolle 5 te Vollenhove.

Op deze locatie heeft in het verleden een melkrundveehouderij gezeten met een ondergrondse dieseltank van 1000 liter. Deze tank is tijdens actie tankslag verwijderd.
Ik heb trouwens geen bodemrapportje van deze tanksanering in ons archief gevonden.
Verder heb ik geen relevante bodem/milieu informatie in ons archief gevonden.

Ik hoop u zo voldoende te hebben geinformeerd.

Mochten er nog vragen/opmerkingen zijn dan kunt altijd contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groeten,

Peter Oldersma
Allround medewerker milieu

Steenwijkerland

Afdeling: IO - Toetsen en Advies
Postadres: Postbus 162, 8330 AD Steenwijk
Bezoekadres: Vendelweg 1, 8331 XE Steenwijk
Telefoon: 14 0521
www.steenwijkerland.nl

---------- Dit emailbericht kan vertrouwelijke informatie bevatten, die mogelijk gedekt is door geheimhoudingsplicht of om andere redenen rechtens beschermd is. Indien u dit emailbericht abusievelijk hebt ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk de afzender op de hoogte te stellen en het bericht te vernietigen. De gemeente Steenwijkerland staat niet in voor de inhoud en tijdige ontvangst van verzonden email. Aan dit emailbericht kunnen geen rechten worden ontleend. Bij enige twijfel over dit bericht kunt u contact opnemen met de afzender. De gemeente Steenwijkerland bewaakt dagelijks de veiligheid van haar elektronisch berichtenverkeer. Desondanks kan de gemeente Steenwijkerland niet garanderen dat e-mailberichten virusvrij worden overgebracht. De gemeente Steenwijkerland aanvaardt geen enkele vorm van aansprakelijkheid voor onvolkomenheden en schade als gevolg van elektronisch berichtenverkeer. Uw persoonlijke gegevens worden door de gemeente Steenwijkerland vastgelegd. Op de website www.steenwijkerland.nl vindt u het privacybeleid van de gemeente Steenwijkerland. Hierin is aangegeven waarvoor uw gegevens worden gebruikt en op welke wijze deze worden vastgelegd. ----------

BIJLAGE 8

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo b.v.

ROUWMAAT groep

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING

Projectnummer: MT-16304

Project 16-375 Bodemonderzoek Oppen Swolle 5 Vollenhove

Eis BRL SIKB 2000

Degene die de kritische functie heeft, de opdrachtnemer, dient er aantoonbaar, transparant en controleerbaar voor zorg te dragen dat aan de eisen van het Besluit bodemkwaliteit is voldaan.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de beoordelingsrichtlijn BRL-SIKB 2000, veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek. Milieutechniek Rouwmaat B.V. is gecertificeerd en erkend onder het procescertificaat met het kenmerk VB-031 voor het uitvoeren van milieuhygiënisch bodemonderzoek conform deze beoordelingsrichtlijn. Het toepassingsgebied van dit certificaat betreft de BRL-SIKB protocollen 2001, 2002 en 2018.

Ik verklaar dat het veldwerk ten behoeve van bovengenoemd project onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd conform de eisen van AS SIKB 2000 en de daarin genoemde NEN-normen.

Met vriendelijke groet,
Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.

Veldmedewerker

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

Datum:	04-02-16	
Formulier	B.7.15	Onafhankelijkheidsverklaring versie 2, blad 1

RG1-02_2009

BIJLAGE 9

Toegepaste normen (behalve voor laboratoriumonderzoek)

NEN 5104	Geotechniek	Classificatie van onverharde grondmonsters
NEN 5707	Asbest	Bodem- Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem
NEN 5709	Bodem	Monstervoorbehandeling voor de bepaling van organische en anorganische parameters in grond
NEN 5725	Bodem	Richtlijn voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, orienterend en nader onderzoek
NEN 5740	Bodem	Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek
NPR 5741	Bodem	Boorsystemen en monsternemingstoestellen voor grond, sediment en grondwater, die worden toegepast bij bodemverontreinigingsonderzoek
NPR 6616	Water en slib	Routinebepaling van de pH
NEN 5742	Bodem	Monsterneming van grond en sediment t.b.v. de bepaling van metalen, anorganische verbindingen, matig vluchtige organische verbindingen en fysisch/chemische bodemkenmerken.
NEN 5743	Bodem	Monsterneming van grond en sediment t.b.v. de bepaling van vluchtige verbindingen.
NEN 5744	Bodem	Monsterneming van grondwater t.b.v. de bepaling van metalen, anorganische verbindingen, matig vluchtige organische verbindingen en fysisch/chemische eigenschappen.
NEN 5745	Bodem	Monsterneming van grondwater t.b.v. de bepaling van vluchtige verbindingen.
NEN 5120	Geotechniek	Bepaling van stijghoogten van grondwater door middel van peilbuizen .
NEN 5751	Bodem	Voorbereiding van het monster voor fysisch-chemische analyses
NEN 5733	Bodem	Bepaling van de korrelgrootte m.b.v. zeef en pipet
NEN 5766	Bodem	Plaatsing van peilbuizen ten behoeve van milieukundig bodemonderzoek
NEN 5861	Milieu	Procedures voor monsteroverdracht
NEN-EN-ISO 5667-3	Water	Bemonstering - Deel 3: Richtlijnen voor de conservering en behandeling van watermonsters
NEN 5897	Asbest	Monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat
NEN-ISO 7888	Water	Bepaling van het elektrisch geleidingsvermogen
SIKB protocol 2001	Milieu	Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen
SIKB protocol 2002	Water	Het nemen van grondwatermonsters
SIKB protocol 2018	Asbest	Locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem

Oppen Swolle 5 te Vollenhove

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**14**
Artikel 3	Agrarisch met waarden	14
Artikel 4	Landgoedschuur	17
Artikel 5	Tuin	19
Artikel 6	Wonen - Buitengebied	21
Artikel 7	Waarde - Archeologie 2	27
Artikel 8	Waarde - Cultuurhistorie	30
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**33**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 10	Algemene bouwregels	34
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	35
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 13	Overige regels	38
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**39**
Artikel 14	Overgangsrecht	39
Artikel 15	Slotregel	40

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Oppen Swolle 5 te Vollenhove" met identificatienummer NL.IMRO.1708.VLHOPPENSWOLLE5BP-ON01 van de gemeente Steenwijkerland.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw/uitbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt.

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid dat op kleine schaal in een woning of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel, behoudens de ondergeschikte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.7 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel, behoudens de ondergeschikte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.8 agrarisch:

het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.9 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waaronder tevens wordt verstaan een productiegerichte paardenhouderij, niet zijnde een agrarische nevenactiviteit.

1.10 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.11 bebouwde kom in verband met archeologie:

voor het bepalen van de bebouwde kom als genoemd in artikel 'Waarde - Archeologie 2' wordt aangesloten bij de bebouwde kom volgens de Wegenwet.

1.12 bebouwing:

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

1.13 bed & breakfast:

het aanbieden van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande gebouwen gericht op kortdurend verblijf, niet zijnde de uitoefening van een hotel, pension of ander bedrijf. Hieronder wordt niet verstaan het overnachten, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijk of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.14 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten. Aan huis verbonden beroepen en bedrijven niet daaronder begrepen.

1.15 bedrijfsmatig:

via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon deelnemen aan het economisch verkeer al dan niet met winstoogmerk, en activiteiten die hiermee naar aard, omvang en regelmaat zijn gelijk te stellen.

1.16 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor één huishouden waarvan de huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw en/of terrein.

1.17 begane grond:

het gedeelte van een gebouw dat gelijk is aan het natuurlijk oppervlak van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aansluitende maaiveld of de gemiddelde hoogte daarvan.

1.18 bestaand:

situatie ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.22 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.23 bouwen:

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

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag:

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

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak:

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

1.29 bouwwerk:

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

1.30 buitenopslag/open opslag:

het opslaan, of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur en dergelijke.

1.31 carport:

een bouwwerk met tenminste een dak en niet, of aan maximaal twee zijden van wanden voorzien, inclusief bestaande wanden.

1.32 coffeeshop:

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

1.33 complementair daghorecabedrijf:

een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren.

1.34 cultuurhistorische waarde:

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

1.35 dag-horeca:

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren.

1.36 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren, van goederen aan diegenen die, die goederen kopen respectievelijk huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.37 eerste bouwlaag:

bouwlaag ter plaatse van de begane grond.

1.38 erfafscheiding:

afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst.

1.39 erker:

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte en zorgt voor een verbijzondering van de voor- of zijgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een diepte van maximaal 1,00 meter en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas.

1.40 evenement:

een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.41 gebouw:

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

1.42 hoofdgebouw:

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

1.43 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

1.44 kampeermiddel:

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is. Eén en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.45 karakteristieke bebouwing:

te handhaven gebouw of bouwwerk, dat vanwege zijn architectonische vormgeving, schaal en cultuurhistorische waarde als kenmerkend voor een gebied kan worden beschouwd.

1.46 kleinschalig kampeerterrein/minicamping

terrein of plaats met maximaal 15 kampeerplaatsen, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, gedurende de periode van 15 maart tot 1 november van elk kalenderjaar.

1.47 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

de in Bijlage 1 (Bedrijvenlijst ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.48 landgoedschuur:

een landgoedschuur is een schuur voor de opslag van de machines die gebruikt worden voor onderhoud en beheer van het landgoed;

1.49 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

1.50 maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging.

1.51 mantelzorg:

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie.

1.52 monumenten:

alle bouwwerken conform artikel 6 Monumentenwet, alsmede gemeentelijke monumenten.

1.53 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.54 nevenactiviteit:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een perceel.

1.55 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.56 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.57 onderbouw/kelder:

een gedeelte van een gebouw, dat is gelegen binnen de buitenwerkse gevelvlakken en wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven het peil is gelegen.

1.58 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief verblijf.

1.59 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.60 parkeervoorzieningen:

een al dan niet overdekte c.q. ondergrondse stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer:

a. openbare parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel openbaar toegankelijk zijn;
b. particuliere parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel niet openbaar toegankelijk zijn, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen op eigen terrein.

1.61 parkeren:

het gedurende een aaneengesloten periode plaatsen van een voertuig, anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt voor het onmiddellijk in- of uitstappen van personen dan wel het onmiddellijk laden of lossen van goederen.

1.62 peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (NAP) of het ter plaatse geldende waterpeil.

1.63 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.64 prostitutie:

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

1.65 recreatie:

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.66 recreatief nachtverblijf:

verblijf door recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.67 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie waarbij elders hoofdverblijf wordt gehouden.

1.68 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.69 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.70 setback:

een dakopbouw die is gelegen ten minste 2,00 meter achter de denkbeeldige verticaal doorgetrokken voorgevel van een gebouw en die een hoogte heeft van maximaal 3,50 meter, gemeten vanaf de bovenkant van de desbetreffende verdiepingsvloer.

1.71 sociale veiligheid:

een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is.

1.72 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.73 terras:

een plek van een horecagelegenheid waar men buiten kan zitten.

1.74 vaartuig:

alle soorten van varende en drijvende voorwerpen welke gebezigd kunnen worden e/of ingericht zijn voor vervoer te water van personen en /of goederen waaronder mede vaartuigen dienende tot beoefening van de watersport of in gebruik ten behoeve van de sportvisserij, evenals vaartuigen dienende tot uitvoering van werkzaamheden onder in of boven water zoals baggermolens, zandbakken,vlotten en drijvende inrichtingen, elevators, dokken, sleepboten, duwboten en daarmee gelijk te stellen vaartuigen alsmede woonschepen.

1.75 verbeelding:

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2008. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan.

1.76 verblijfsrecreatie:

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats waarbij recreatief nachtverblijf centraal staat.

1.77 verkeersveiligheid:

de veiligheid voor het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers.

1.78 vloeroppervlak:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijgebouwen op de begane grond.

1.79 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg of het water en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.80 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.81 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerplaatsen.

1.82 windturbine:

een bouwwerk dat dient voor het omzetten van energie van bewegende lucht in andere

vormen van energie zoals elektriciteit en warmte.

1.83 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.84 woningsplitsing:

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer zelfstandige woningen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.2 het bebouwingspercentage

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen;

2.3 de 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;

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 de hoogte van een windturbine

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

2.7 de horizontale diepte van een gebouw

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

2.8 de inhoud van een bouwwerk

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

2.9 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand;

2.10 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.11 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.12 de ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,00 meter;

2.13 de verticale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
b. agrarisch hobbymatig gebruik;
c. bescherming, instandhouding en versterking van de aanwezige natuurlijke en/of landschappelijk waarden;
d. instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuur- en landschapselementen, zoals houtopstanden, houtwallen, houtsingels, sloten, beken, waterlopen en overige waterpartijen, water- en oevervegetaties;
e. parkeerplaatsen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - parkeren';

met daaraan ondergeschikt:

f. ontsluitingsvoorzieningen;
g. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
h. recreatief medegebruik, voor zover dit geen onevenredige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:

a. omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderfafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;
b. picknickplaatsen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,50 meter bedraagt;
c. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van het instandhouden, versterken en/of ontwikkelen van de in artikel 3.1 genoemde natuur- en landschapselementen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
b. de aard, hoogte en situering van (erf)afscheidingen;
c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de bebouwing.

3.3.2 Toepassingscriteria

De onder lid 3.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de landschappelijke inpassing;
c. de verkeerssituatie;
d. de milieusituatie;
e. de sociale veiligheid;
f. de ruimtelijke kwaliteit;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
h. de instandhouding van omliggende waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
b. terras, tennisbaan en zwembad;
c. paardenbak;
d. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
e. opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen;
f. buitenopslag, waaronder de opslag van mest(stoffen);
g. de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie;
h. boom- en fruitteelt;
i. ligplaats voor boten, anders dan voor eigen gebruik;
j. verhuur van boten, fietsen en andere recreatieve vervoermiddelen.

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

3.5.1 Vergunningplicht algemeen

Het is verboden op of in de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen, met dien verstande, dat ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde' voor het aanleggen van containervelden geen vergunning kan worden verleend;
b. het scheuren van grasland en/of rietland;

c. het aanbrengen van (bovengrondse) leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
d. het verrichten van exploitatieboringen;
e. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
f. het wijzigen van de bodemstructuur, het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem met meer dan 0,20 meter;
g. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
h. het aanbrengen dan wel wijzigen van drainagesystemen;
i. het dempen van oppervlaktewater;
j. het vergraven van oevers;
k. het verleggen van watergangen.

3.5.2 Vergunningplicht ecologische hoofdstructuur

Het is verboden op of in de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden, ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van houtopstanden of opgaande beplantingen;
b. het aanpassen van het waterprofiel van sloten voor verhoogde afvoer;
c. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik.

3.5.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 3.5.1 en 3.5.2 is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd;
d. werken of werkzaamheden die deel uitmaken van de activiteiten die worden uitgevoerd in het kader van een beheersplan zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet.

3.5.4 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.5.1 kan alleen worden verleend indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 3.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

3.5.5 Inwinnen advies bevoegd waterschapsgezag

In de volgende gevallen vraagt het bevoegd gezag advies aan het ter plaatse bevoegde waterschapsgezag, alvorens de in artikel 3.5.1 genoemde vergunning te verlenen:

a. wanneer er sprake is van een toename van verhard oppervlak groter dan 750 m²;
b. wanneer gronden worden afgegraven met als doel permanent oppervlaktewater met een oppervlakte groter dan 750 m² te realiseren.

Artikel 4 Landgoedschuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Landgoedschuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een landgoedschuur;

met daaraan ondergeschikt:

b. erven en groenvoorzieningen;
c. ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Landgoedschuur' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
b. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
b. gebouwen worden met een kap van minimaal 15° en maximaal 60° afgedekt;
c. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal 4,6 meter, tenzij de bestaande goothoogte hoger is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 7,0 meter, tenzij de bestaande bouwhoogte hoger is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt;
e. voor de maatvoering met betrekking tot de bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt verwezen naar artikel 4.2.3 'bouwwerken, geen gebouw zijnde'.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van (erf)afscheidingen;
b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 10,00 meter, met dien verstande dat de hoogte van (erf)afscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter bedraagt en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter bedraagt.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
b. de aard, hoogte en situering van (erf)afscheidingen;

c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de bebouwing.

4.3.2 Toepassingscriteria

De onder lid 4.1.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de landschappelijke inpassing;
c. de verkeerssituatie;
d. de milieusituatie;
e. de sociale veiligheid;
f. de ruimtelijke kwaliteit;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
h. de instandhouding van omliggende waarden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
b. het gebruik van de gebouwen voor bewoning;
c. detailhandel;
d. buitenopslag, voor de voorgevel van het hoofdgebouw.
e. het storten van afval;
f. de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
b. parkeren, ontsluiting en inritten;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende voorzieningen.

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. (erf)afscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter bedraagt;
b. vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt;
c. erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
    1. de diepte gemeten vanaf de bouwgrens binnen de bestemming 'Wonen - Buitengebied' niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
    2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;
    3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer + 0,30 meter.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de aard, hoogte en situering van (erf)afscheidingen;
b. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de bebouwing.

5.3.2 Toepassingscriteria

De onder lid 5.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de landschappelijke inpassing;
c. de verkeerssituatie;
d. de milieusituatie;
e. de sociale veiligheid;
f. de ruimtelijke kwaliteit;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
h. de instandhouding van omliggende waarden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, een en ander met uitzondering van parkeren ten behoeve van het op de bestemming gerichte gebruik;
b. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor op de bestemming gericht tijdelijk gebruik.

Artikel 6 Wonen - Buitengebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - Buitengebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

1. een bed and breakfast ten behoeve van 10 slaapplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast';
2. complementaire dag-horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - dag-horeca', met dien verstande dat de oppervlakte ten hoogst 200 m^2 bedraagt;
3. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
4. ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
5. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - Buitengebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
b. de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen';
c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de in artikel 6.1 genoemde bestemming, zowel binnen als buiten de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen';

met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.2.2 tot en met 6.2.4.

6.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
b. de voorgevels van de woning worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing;
c. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
    1. de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
    2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;
    3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer + 0,30 meter;
d. de goothoogte bedraagt minimaal 2,50 meter en maximaal 3,50 meter, met dien verstande dat indien de goothoogte van een bestaande, legaal gebouwde woning hoger is dan de hiervoor bedoelde maximale goothoogte geldt die hoogte als maximum;
e. de bouwhoogte bedraagt minimaal 6,50 meter en maximaal 7,50 meter, met dien verstande dat indien de bouwhoogte van een bestaande, legaal gebouwde woning hoger is dan de hiervoor bedoelde maximale bouwhoogte geldt die hoogte als maximum;

f. gebouwen zullen met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° worden afgedekt;
g. de inhoud van een woning bedraagt maximaal 600 m³, dan wel maximaal de bestaande inhoud indien deze groter is.

6.2.3 Bijgebouwen behorende bij de woning

Voor het bouwen van bijgebouwen behorende bij de woning gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, met uitzondering van carports, mag maximaal bedragen:

Oppervlakte bestaand bouwperceel	**Toegestane oppervlakte bijgebouwen**
Bouwperceel tot 500 m²	50 m² dan wel maximaal de bestaande oppervlakte
Bouwperceel van 500 m² tot 1.000 m²	70 m² dan wel maximaal de bestaande oppervlakte
Bouwperceel van 1.000 m² tot 2.500 m²	80 m² dan wel maximaal de bestaande oppervlakte
Bouwperceel vanaf 2.500 m²	100 m² dan wel maximaal de bestaande oppervlakte

b. de grond ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' wordt voor maximaal 60% bebouwd;
c. bijgebouwen worden met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt;
d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
e. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. een carport wordt op een afstand van minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van carports maximaal 3,00 meter bedraagt en de oppervlakte van carports maximaal 20 m² bedraagt;
b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van (erf)afscheidingen en vlaggenmasten;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 6,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van (erf)afscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van bebouwing;
b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

6.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 6.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de verkeerssituatie;
c. een goede parkeerbalans;
d. de milieusituatie;
e. de ruimtelijke kwaliteit;
f. de sociale veiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
h. instandhouding van omliggende waarden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning en het gedeetelijk bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a ten behoeve van het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak en/of artikel 6.2.2 onder g ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning, met dien verstande dat:

a. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' de karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke woning behouden dient te blijven;
b. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
c. het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak alleen betrekking heeft op de uitbreiding van een woning binnen het bouwvlak;
d. de inhoud van de woning maximaal 750 m^3 mag bedragen;
e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de landschappelijke en/of archeologische waarden van de gronden;
    5. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

6.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van grotere oppervlakte na sanering bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.3 ten behoeve van een grotere bebouwde oppervlakte van bijgebouwen behorende bij een woning, met dien verstande dat:

a. er sprake dient te zijn van sloop van bijgebouwen, waarbij geldt dat maximaal 100% van de gesloopte oppervlakte aan bijgebouwen mag worden teruggebouwd;
b. na sanering het perceel voor niet meer dan 60% is bebouwd;
c. de grotere oppervlakte aan bijgebouwen bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de milieusituatie;
    4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    5. de landschappelijke e en/of archeologische waarden van de gronden;
    6. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de

aangrenzende gronden.

6.4.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een grotere oppervlakte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.3 ten behoeve van een grotere bebouwde oppervlakte van bijgebouwen behorende bij een woning, tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m^2 per bouwperceel, met dien verstande dat:

a. het bouwperceel voor maximaal 50% wordt bebouwd;
b. de bijgebouwen vrijstaand worden uitgevoerd;
c. de goothoogte van de bijgebouwen maximaal 3,50 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 80% van de bouwhoogte van de woning;
d. de bijgebouwen passen in het stedenbouwkundige beeld waarbij geldt dat clustering en concentratie van de bijgebouwen op het bouwperceel de voorkeur heeft;
e. landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden niet worden onevenredig aangetast.

6.4.4 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van vergroten van de goothoogte van de woning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.3 ten behoeve van het vergroten van de goothoogte van de woning, met dien verstande dat:

a. een goede stedenbouwkundige inpassing dient te zijn gewaarborgd;
b. de goothoogte van de woning maximaal 5,50 meter bedraagt;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    4. de landschappelijke waarden van de gronden;
    5. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

6.4.5 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het verlagen van de dakhelling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.2 en 6.2.3 ten behoeve van het verlagen van de dakhelling van een gebouw tot 0°, met dien verstande dat:

a. een goede stedenbouwkundige inpassing dient te zijn gewaarborgd;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    3. de landschappelijke waarden van de gronden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, met uitzondering van bestaande

mini-campings, van al dan niet afgedankte wagens en/of voer- en vaartuigen van derden, een en ander met uitzondering van parkeren ten behoeve van het op de bestemming gerichte gebruik;
b. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor op de bestemming gericht tijdelijk gebruik en anders dan bedoeld in artikel 6.1.1;
c. een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de woning en/of in de bijgebouwen, anders dan bedoeld in artikel 6.5.2;
d. woningsplitsing;
e. mantelzorg in de woning en/of in de bijgebouwen;
f. vrijstaande bijgebouwen als logiesruimte;
g. gebouwen voor recreatieve bewoning, anders dan die zijn toegestaan in 6.1;
h. horeca, anders dan die zijn toegestaan in 6.1.
i. detailhandel.

6.5.2 Aan huis verbonden beroepen

Een aan huis gebonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. een aan huis verbonden beroep uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of de daarbij behorende bijgebouwen;
b. maximaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep;
c. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
d. er mogen maximaal 2 personen werkzaam zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
e. er is slechts één reclame-uiting toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 cm;
f. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
h. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende beroep gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10% van de voor het aan huis verbonden beroep gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt;
i. buitenopslag is niet toegestaan;
j. er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeersaantrekkende werking.

6.5.3 Voorwaardelijke verplichting

a. Tot een met de bestemming strijdig gebuik wordt in elke geval gerekend het gebruik van de theeschenkerij en het in gebruik (laten) nemen van de theeschenkerij overeenkomstig de bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de 9 parkeerplaatsen conform de in Bijlage 2 opgenomen Inrichtingsschets parkeerplaatsen, teneinde te komen tot een goede parkeersituatie.
b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de theeschenkerij overeenkomstig de bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 12 maanden na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering is gegeven aan de aanleg van de parkeerplaatsen conform de in Bijlage 2 opgenomen Inrichtingsschets parkeerplaatsen.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.5.1 ten behoeve van mantelzorg in de woning of in bestaande bijgebouwen, met dien verstande dat:

a. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening in de woning en/of bijgebouwen niet meer dan 75 m^2 mag bedragen, danwel niet meer dan op basis van het bepaalde in artikel 6.2.3, 6.4.2 of 6.4.3 is toegestaan indien deze laatste oppervlakte groter is dan 75 m^2 waarbij een maximum van 150 m^2 geldt.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

7.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Onderzoek ten behoeve van verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom, dient door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport te worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard of gedocumenteerd, dan wel:
c. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

7.2.2 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in artikel 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

7.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;

b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

voorzover de ingreep dieper gaat dan 50 cm beneden het maaiveld en een grotere oppervlakte dan 2.500 m² beslaat, wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom.

7.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 7.3.1 is niet van toepassing, indien:

a. door middel van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn;
b. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd;
d. de werken en werkzaamheden worden verricht in het kader van een aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

7.3.3 Toepassingscriteria

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.3.1 kan alleen worden verleend indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

7.3.4 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 2' dient een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgelegd, en;
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel:
c. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

7.3.5 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 7.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en versterking van de met de historische ontwikkeling samenhangende structuren en ruimtelijke kwaliteiten van het landgoed de daaraan gerelateerde patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en met ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' de monumenten.

8.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden mag slechts worden gebouwd indien en voor zover zulks nodig is voor het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande, dat:

a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
b. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, bepaald door situering hoofd- en bijgebouwen, kapvorm, nokrichting, hoogtematen, gevel- en raamindeling.

8.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 8.2.1 is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. bouwwerken, welke op het tijdstip van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 ten behoeve van het bouwen van gebouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming(en), met dien verstande dat:

a. dit verenigbaar is met behoud, herstel en/of versterking van de cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van de bestaande bebouwing;
b. dit conform advies van de Monumentencommissie of een daarvoor in de plaats tredende commissie, niet leidt tot een wezenlijke verandering van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten.

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

8.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van veranderingen in de aanwezige stedenbouwkundige/landschappelijke structuur;
b. het geheel of gedeeltelijk planten of rooien van bomen, bosschages, houtwallen en singels;
c. het geheel of gedeeltelijk dempen/graven van watergangen;
d. het aanbrengen van verhardingen.

8.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 8.4.1 is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.

8.4.3 Toepassingscriteria

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.4.1 kan alleen worden verleend indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 8.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

8.4.4 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan aan de in artikel 8.5.1 genoemde vergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het gebied.

8.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de op de gronden aanwezige cultuurhistorische waardevolle en/of karakteristieke bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

8.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 8.5.1 is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.

8.5.3 Toepassingscriteria

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.5.1 kan alleen worden verleend indien:

a. de karakteristieke hoofdvorm dan wel de cultuurhistorische waarde niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijziging aan het pand kan worden hersteld;
b. de karakteristieke hoofdvorm dan wel de cultuurhistorische waarde in redelijkheid niet is te handhaven;
c. het delen van panden of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek dan wel cultuurhistorisch waardevol vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm dan wel de cultuurhistorische waarde plaatsvindt;
d. een positief advies wordt verkregen van de Monumentencommissie of een daarvoor in de plaats tredende commissie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', uitgezonderd zwembaden binnen de bestemming 'Wonen - Buitengebied';
b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil, daarbij worden niet meegerekend zwembaden binnen de bestemming 'Wonen - Buitengebied';
c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 meter onder peil bedragen;
d. om het ondergrondse bouwwerk toegankelijk te maken is overschrijding van het bouwvlak toegestaan, mits de voorgevelrooilijn niet wordt overschreden;
e. de regels van de betreffende bestemmingen zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf, voor zover daarvoor door de burgemeester geen gedoogtoestemming is verleend;
c. straatprostitutie;
d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, tenzij de betreffende bestemming daarin wel uitdrukkelijk voorziet.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Meetverschillen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

12.2 Kleine bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers en dergelijke, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte maximaal 15 m^2 mag bedragen;
b. de goothoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen;
c. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen.

12.3 Functiewijzigingen onbebouwde gronden

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels voor een wijziging van het gebruik van onbebouwde gronden, zonder dat daarbij wordt gebouwd, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte maximaal 1.000 m^2 mag bedragen;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de milieusituatie;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

12.4 Omgevingsvergunning evenementen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan ten aanzien van het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit, waaronder het opbouwen en afbreken en/of vanwege de omvang van de activiteit, waaronder het aantal deelnemers/toeschouwers, mits:

a. de evenementen zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
b. het evenement maximaal 15 dagen aaneengesloten duurt, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
c. een locatie niet meer dan 3 maal per jaar voor een evenement wordt gebruikt;
d. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
e. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooien- en/of rommelmarkten;
f. er geen recreatief nachtverblijf behorende bij een evenement, ter plaatse plaatsvindt;
g. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
h. aan de van toepassing zijnde milieuwet- en regelgeving wordt voldaan;
i. het evenement niet leidt tot onevenredige aantasting van bestaande natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;

j. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. de verkeersveiligheid;
   2. de milieusituatie;
   3. het woon- en leefklimaat;
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grond.

12.5 Verleende omgevingsvergunningen of andere toestemmingen

Een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is verleend voor een bouw- en/of gebruiksactiviteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is vereist, wordt gelijkgesteld met een dergelijke omgevingsvergunning.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Voorrangsregels

13.1.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

13.1.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

a. Waarde - Archeologie 1;
b. Waarde - Archeologie 2;
c. Leiding;
d. Leiding - Hoogspanningsverbinding;
e. Waterstaat - Waterkering;
f. Waarde - Cultuurhistorie;
g. Waterstaat - Waterlopen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan 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 teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

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 het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het bestemmingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, danwel met de voorheen geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van die verordening, en met het voor die verordening geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de bestemmingsplan "Oppen Swolle 5 te Vollenhove".

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels **3**

Bijlage 1 **Staat van bedrijfsactiviteiten** **4**

Bijlage 2 **Inrichtingsschets parkeerplaatsen** **19**

Bijlage 3 **Overzicht aan huis gebonden beroepen/bedrijven** **21**

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2. bij de regels

Staat van bedrijfsactiviteiten

Inleiding
Voornaamste criterium voor het al dan niet toelaten van bedrijfsactiviteiten is dat bedrijven qua omvang en aard passen binnen de kern, geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen kan plaatsvinden en geen vergroting van de milieubelasting optreedt.

Aan de vestiging van grootschalige industriële bedrijven, transportbedrijven, groothandelsbedrijven en bedrijven met detailhandel in volumineuze goederen, toonzalen, bouw- en sloopbedrijven, grootschalige horeca-activiteiten en bedrijfsactiviteiten die naar aard en invloed op de functies en waarden van het landelijk gebied hiermee zijn te vergelijken, wordt geen medewerking verleend. Deze dienen zich op een daartoe ingericht bedrijventerrein te vestigen.

De toegesneden lijst is tevens getoetst aan de gedeeltelijke ligging in het grondwaterbeschermingsgebied.

Indeling
De staat "bedrijfstypen: bedrijven" omvat de bedrijfstypen met de desbetreffende SBI-codes. Voor elk bedrijfstype zijn kenmerken zoals afstanden tot een rustige woonwijk weergegeven. De weergegeven kenmerken zijn van toepassing op 'gemiddelde', moderne bedrijven binnen een bedrijfstype. Hierbij is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties. Het komt echter ook voor dat bedrijven opslagen of installaties hebben, die anders dan 'normaal' zijn voor die bedrijven. Voor die gevallen is de staat "bedrijfstypen: opslagen en installaties" opgesteld.

Richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar
Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de richtafstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaarde normen houden.
Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gekozen:
- Het betreft 'gemiddelde' nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen binnen het gedefinieerde bedrijfstype.
- Het betreft woningen in een rustige woonwijk met weinig verkeer.

De afstand geldt in principe tussen de perceelgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De volgende afstanden worden gehanteerd: 10, 30, 50, 100, 200, 300, 500, 700, 1000, 1500m.

Achter de afstand voor geluid is -waar van toepassing- de letter C van continu opgenomen. Hiermee is dan aangegeven dat de meeste bedrijven binnen het desbetreffende bedrijfstype continu dag en nacht in bedrijf zijn met die activiteiten die (mede) bepalend zijn voor het geluidniveau.

Achter de afstand voor geluid is -waar van toepassing- de letter Z van zonering opgenomen. Dit betreft bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig in het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit (IVB) bij de Wet milieubeheer zijn aangewezen.

De afstand voor het gevaar houdt verband met de mogelijke gevolgen van brand, explosies en de verspreiding van schadelijke stoffen voor mensen in de omgeving van bedrijven. Dit gevaar staat gelijk aan het begrip 'externe veiligheid'.

Grootste afstand
In een aparte kolom is de grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar in de staat opgenomen. Van deze grootste afstand is de zogenaamde categorie afgeleid.

Categorie
De zogenaamde categorie loopt uiteen van 1 tot en met 6 en is direct afgeleid van de grootste afstand:
- categorie 1: grootste afstand 0 of 10 m;
- categorie 2: grootste afstand 30 m;
- categorie 3.1 en 3.2: grootste afstand 50 en 100 m;
- categorie 4.1 en 4.2: grootste afstand 200 en 300 m;
- categorie 5.1, 5.2. en 5.3: grootste afstand 500, 700 of 1000 m;
- categorie 6: grootste afstand 1500 m.

Toevoeging letter D: divers
Bij de bepaling van de afstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is telkens uitgegaan van een 'gemiddeld' modern, nieuw bedrijf met gebruikelijke voorzieningen. Er zijn echter ook bedrijfstypen, waar binnen individuele bedrijven een grote diversiteit bestaat. Dit dient tot uitdrukking in de afstanden te komen. In die gevallen is in de staat de letter D van 'divers' opgenomen.

Indices voor verkeer en visuele hinder
De aspecten verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn kwalitatief beoordeeld en weergegeven met een index. De index loopt uiteen van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:
1: potentieel geen of geringe emissie of hinder;
2: potentieel aanzienlijke emissie of hinder;
3: potentieel zeer ernstige emissie of hinder.

Daarbij is bij verkeer onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Indices bodem
B. bodemverontreiniging
De letter B is opgenomen indien een gemiddeld bedrijf binnen het genoemde bedrijfstype een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft.

Indices lucht
L: luchtverontreiniging
Uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht kan in planologisch opzicht relevant zijn. Indien dit aspect relevant kan zijn in relatie tot de in de staat genoemde grootste afstand, is de letter L vermeld. Er kunnen dan overwegingen zijn om de genoemde afstand te verhogen.

Gebruikte afkortingen
De volgende afkortingen worden in de staat gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat	categorie
e.d.	en dergelijke
kI,	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit

u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering
R	risico (besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		INDICES								
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0149	0	Fokken en houden van overige dieren:										
0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		INDICES							
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
16		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
18	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
181		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
181129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		INDICES							
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
26,28,33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
26,28,33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
26,32,33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
26,32,33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
41,42,43	-	BOUWNIJVERHEID										
41,42,43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
45,47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		INDICES							
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
4638,4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
464,46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30	30	2	1 G	1		
4674		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
466	0	Grth in machines en										

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		INDICES							
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
		apparaten:										
466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
466,469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
4952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
49	-	VERVOER OVER LAND										
493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
50,51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		INDICES								
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
50,51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
531,532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
64,65,66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
64,65,66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
41,68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										

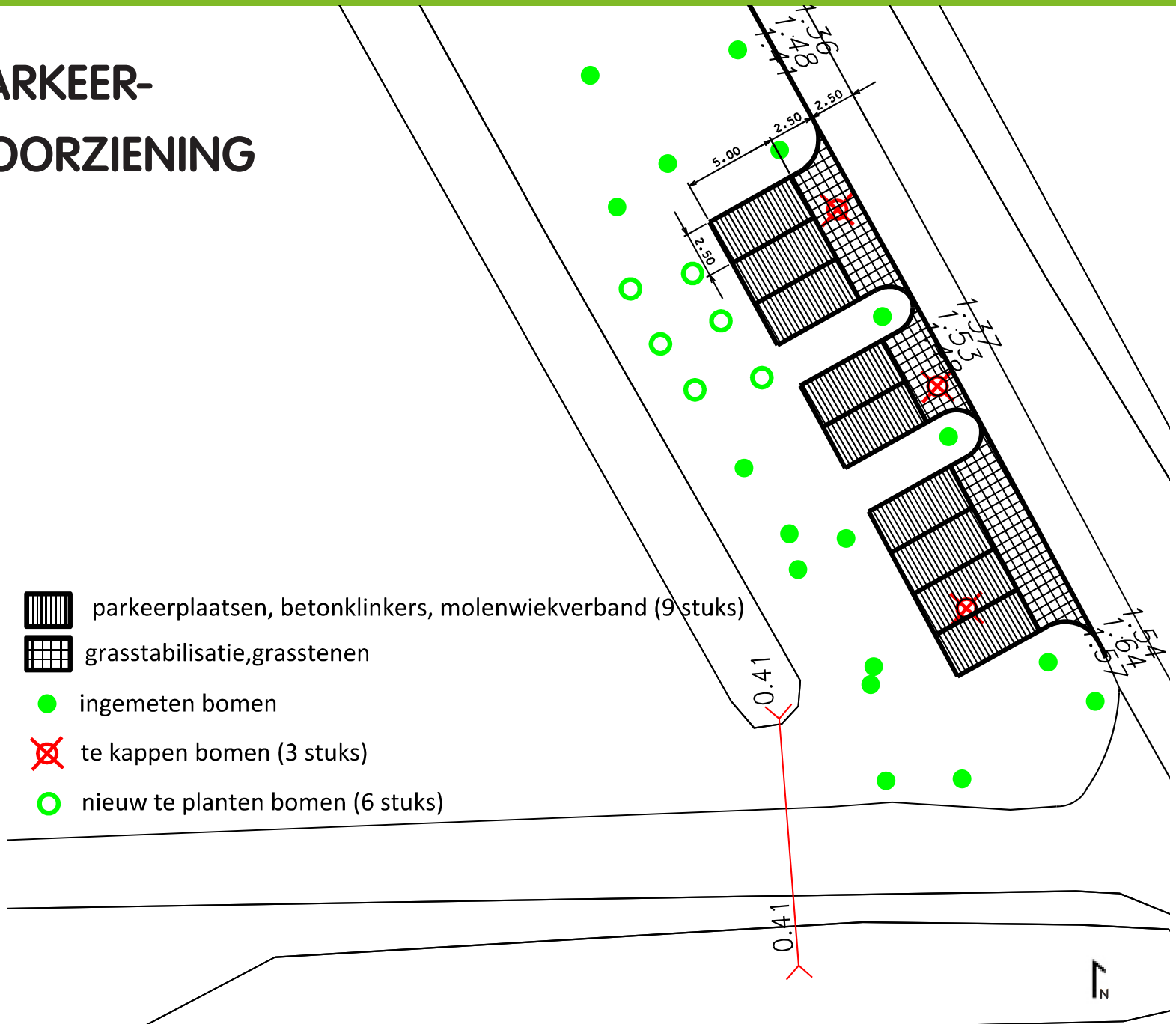
SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		INDICES								
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
41,68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
7712,7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
62	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		INDICES							
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	30	2	1 P	1		
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
63,69tm71,73,74, 77,78,80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
63,69tm71,73,74, 77,78,80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8621,8622,8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
941,942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		INDICES								
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
		(kantoren)										
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
591,592,601,602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	30	2	2 G	1	B	L
96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9313,9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Bijlage 2 Inrichtingsschets parkeerplaatsen

PARKEER-VOORZIENING



parkeerplaatsen, betonklinkers, molenwiekverband (9 stuks)

grasstabilisatie,grasstenen

ingemeten bomen

te kappen bomen (3 stuks)

nieuw te planten bomen (6 stuks)

Betonklinker, molenwiekverband

Grasstabilisatie, grasbetonsteen

Grasstabilisatie, ecoraster

Bijlage 3 Overzicht aan huis gebonden beroepen/bedrijven

Bijlage 3. bij de regels

Overzicht aan huis gebonden beroepen/bedrijven

Door de kamers van koophandel is de volgende lijst samengesteld van personen die als aan huis gebonden beroepen (vrije beroepsbeoefenaars), gelden. Dit zijn:

1. adviseur
2. advocaat
3. accountant-administratieconsulent
4. alternatieve genezer
5. belastingconsulent
6. bouwkundig architect
7. dierenarts
8. fysiotherapeut
9. gerechtsdeurwaarder
10. huidtherapeut
11. huisarts
12. interieurarchitect
13. juridisch adviseur
14. kunstenaar
15. logopedist
16. makelaar
17. medisch specialist
18. notaris
19. oefentherapeut Cesar/Mensendieck
20. organisatieadviseur
21. orthopedagoog
22. psycholoog
23. redacteur
24. registeraccountant
25. stedenbouwkundige
26. tandarts
27. tandartsspecialist
28. tolk
29. tuin- en landschapsarchitect
30. verloskundige

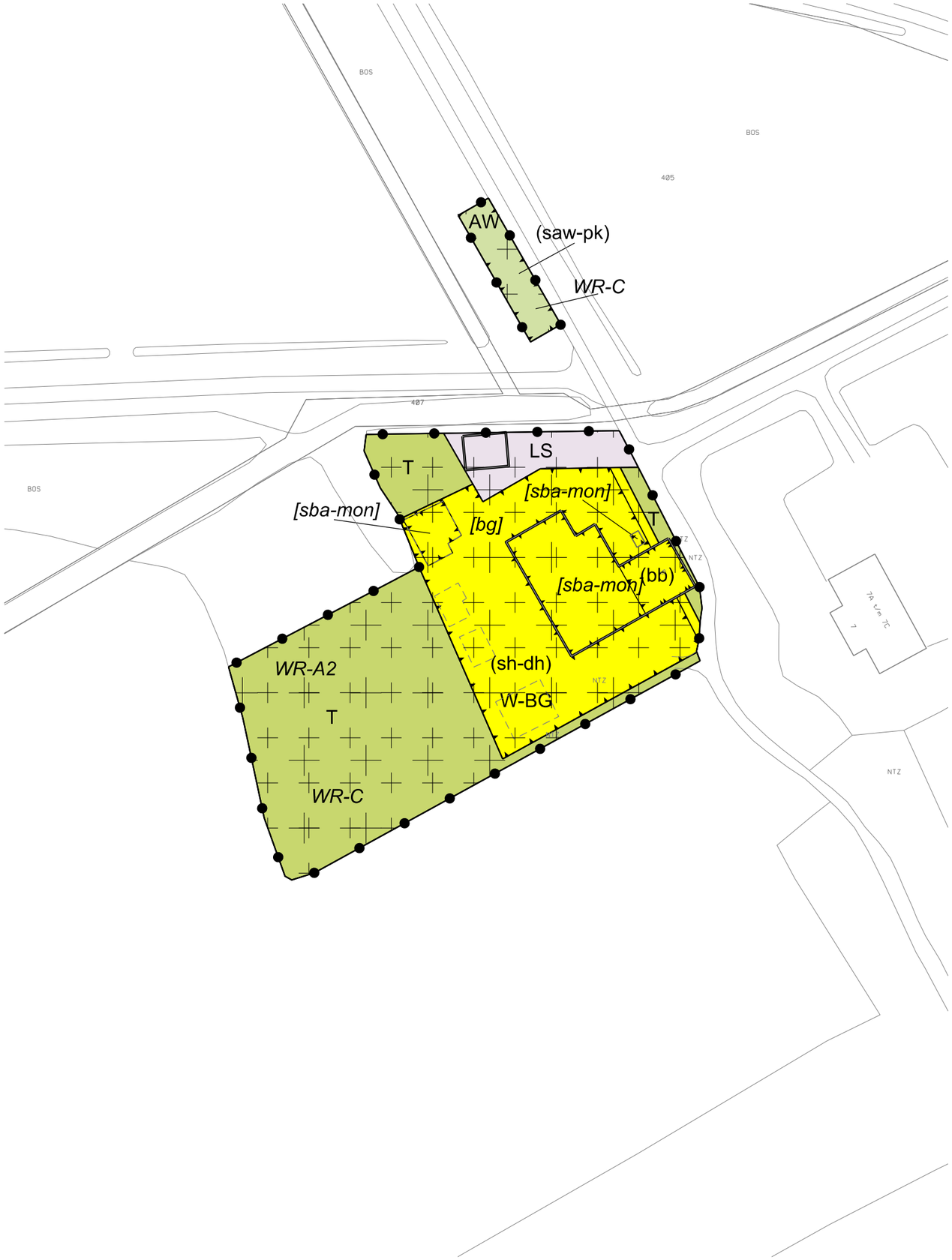
Een beroep dat hier niet op voorkomt, geldt in beginsel niet als 'aan huis gebonden beroep (vrij beroep)', tenzij de onderneming/beroepsbeoefenaar anders aan kan tonen.

Ook gastouderopvang kan worden aangemerkt als een aan huis gebonden beroep.

Bij de uitoefening van consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijvigheid valt te denken aan:

1 autorijschool (geen theorie)
2 bloemschikker
3 computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
4 decorateur
5 fietsenreparateur
6 fitness-studio
7 fotograaf
8 goud- en zilversmid
9 glazenwasser
10 hoedenmaker
11 hondentrimmer
12 instrumentenmaker
13 kaarsenmaker
14 kapper
15 klompenmaker
16 koeriersdienst
17 lijstenmaker
18 loodgieter
19 meubelmaker
20 muziekinstrumentenmaker
21 nagelstudio/pedicure
22 pottenbakker
23 prothesemaker
24 reisorganisatie (kleinschalig)
25 reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's-tv's/horloges etc.)
26 schoonheidsspecialist
27 traiteur
28 tv/radio reparateur
29 zadelmaker

Deze lijst is niet uitputtend. Echter het uitgangspunt bij deze activiteiten moet zijn dat het woonkarakter niet wezenlijk mag worden aangetast.



LEGENDA

Plangebied

Plangrens

Bestemmingen

AW — Agrarisch met waarden

LS — Landgoedschuur

T — Tuin

W-BG — Wonen - Buitengebied

Dubbelbestemmingen

WR-A2 — Waarde - Archeologie 2

WR-C — Waarde - Cultuurhistorie

Functieaanduidingen

(bb) — bed & breakfast

(saw-pk) — specifieke vorm van agrarisch met waarden - parkeren

(sh-dh) — specifieke vorm van horeca - dag-horeca

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[bg] — bijgebouwen

[sba-mon] — specifieke bouwaanduiding - monument

Verklaring

Ondergrond

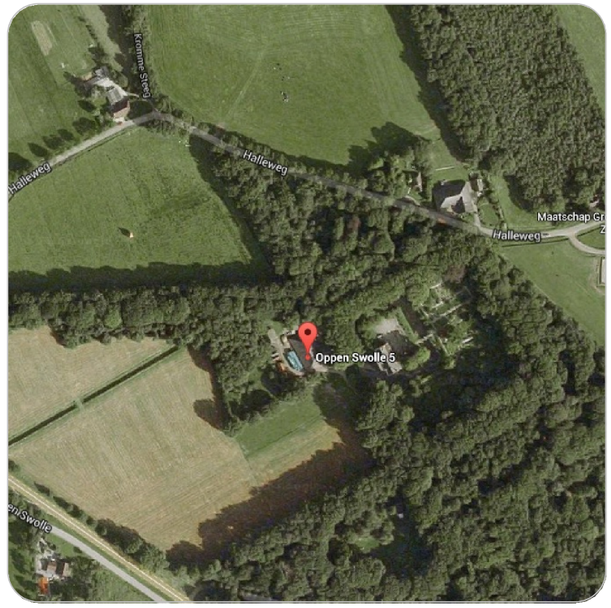


Image © 2010 Aerodata International Surveys
© 2009 Google™

Vastgesteld door de raad dd. dd-maand-jjjj

de griffier, de voorzitter,

Bestemmingsplan “Oppen Swolle 5 te Vollenhove”

Vollenhove

ID plan: NL.IMRO.1708.VLHOPPENSWOLLE5BP-ON01
datum: 28 november 2016
status: ontwerp
formaat: A3

schaal 1:1000

0 10 20 40m 80m

Best M ingenieursbureau
Buiksloterdijk 338 1034 ZG Amsterdam
020 6338110 www.bestm.nl

Bestemmingsplannen
Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
0546 454466 www.bjz.nu

GEMEENTE Steenwijkerland