




Bestemmingsplan Buitengebied, Westenveldweg 13, Tilligte, 1e Herziening

A large, teal-colored decorative shape that starts as a wide curve on the left and tapers to a point on the right, positioned in the lower half of the page.

Status: vastgesteld
Datum: 01 juni 2023
IMRO-Code: NL.IMRO.1774.BUIBPWESTVLDW13HZ1-
VG01
Auteur(s):

Buitengebied, Westenveldweg 13, Tilligte, 1e herziening

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Vigerende bestemmingsplan	7
1.3 Ligging van het plangebied	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Nieuwe situatie	11
2.3 Landschappelijke inpassing en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	13
Hoofdstuk 3 Beleidskaders en wet- en regelgeving	17
3.1 Nationaal	17
3.2 Provinciaal	18
3.3 Gemeentelijk	24
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	27
4.1 Bodem	27
4.2 Luchtwaliteit	28
4.3 Geluid	29
4.4 Bedrijven en milieuzonering	30
4.5 Geur en veehouderijen	31
4.6 Waterhuishouding en watertoets	33
4.7 Externe veiligheid	34
4.8 Flora en fauna	35
4.9 Archeologie	38
4.10 Verkeer en parkeren	40
4.11 M.e.r.-beoordeling	40
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	43
5.1 Inleiding	43
5.2 Algemene uitgangspunten	43
5.3 Bestemmingskeuze	43
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	47
6.1 Economische Uitvoerbaarheid	47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
Bijlagen	49
Bijlage 1 Erf en landschapsplan	50
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	63
Bijlage 3 Watertoets	117
Bijlage 4 Aerijsberekening	121
Bijlage 5 Ecologisch onderzoek	128
Regels	137
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	139

Artikel 1	Begrippen	139
Artikel 2	Wijze van meten	143
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	145
Artikel 3	Agrarisch - 1	145
Artikel 4	Bedrijf - Paardenhouderij	146
Artikel 5	Waarde - Ecologie	149
Hoofdstuk 3	Algemene regels	151
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	151
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	152
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	153
Artikel 9	Overige regels	154
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	155
Artikel 10	Overgangsrecht	155
Artikel 11	Slotregel	156
Bijlagen		157
Bijlage 1	Erfinrichtingsplan	158
Bijlage 2	Beoordelingscriteria 2e tak	171

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Westenveldweg 13 te Tilligte ligt Boerderijcampus Erve Meinders. Initiatiefnemers exploiteren hier een zorgboerderij in combinatie met een paardenhouderij.

De zorgboerderij biedt twaalf jongeren en volwassenen (deelnemers) in de leeftijd van 18 tot 38 jaar – met een indicatie op basis van de Wet langdurige zorg (Wlz) – een woonplek. Daarnaast biedt Erve Meinders deze en externe deelnemers een fijne plek om te werken. Op de locatie zijn verschillende vormen van leer- en werkplekken aanwezig die onderdeel zijn van de concepten binnen de Boerderijcampus: 'Koekjes van Eigen Deeg', 'Werk in de Winkel', de tuinderij, de paardenhouderij en manege en vergaderfaciliteiten. De verschillende leer- en werkplekken bieden deelnemers een waardevolle dagbesteding die aansluit bij de eigen interesses en behoeften.

De vraag naar woon-werkplekken is groot. Zeer regelmatig komen er aanvragen voor jongeren binnen die op zoek zijn naar een langdurige woonplek, met mogelijkheid voor een leer- en werkplek op hetzelfde terrein. De aanvragers worden op dit moment op de wachtlijst geplaatst. Het betreft jongeren met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking die op zoek zijn naar een plek waar ze zichzelf kunnen zijn.

Bij de gemeente is een verzoek ingediend voor de uitbreiding van het aantal woonzorgplaatsen. Hiertoe zal een nieuwe woonzorgaccommodatie worden gebouwd met ruimte voor 21 deelnemers. Het is niet mogelijk om dit te realiseren binnen de bestaande bebouwing op het erf. Er is nog wel voldoende ruimte op het erf aanwezig om een tweede woonzorgaccommodatie te bouwen.

Naast de uitbreiding van het aantal woonzorgplaatsen willen initiatiefnemers de leer-werkplekken graag uitbreiden met ondergeschikte horeca-activiteiten. In de manege zijn faciliteiten aanwezig ten behoeve van dagrecreatie, vergaderingen, bijeenkomsten, kleine feesten en dergelijke. De faciliteiten kunnen nu niet worden benut door het ontbreken van de juiste bestemming en horecavergunning.

Door middel van de brief van 30 maart 2020 laat de gemeente weten principe medewerking te verlenen aan het verzoek.

De realisatie van de tweede woonzorgaccommodatie is in strijd met de bestemming Bedrijf - Paardenhouderij. Om die reden is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In deze partiële herziening zullen de gewenste horeca-activiteiten als ondergeschikte horeca ook mee worden genomen. Tot slot wordt een deel van de gronden met bestemming 'Bedrijf - Paardenhouderij', die niet als zodanig is gebruikt, bestemd in 'Agrarisch -1' en wordt ter plaatse van de nieuwe woonzorgaccommodatie de bestemming 'Bedrijf - Paardenhouderij' iets uitgebreid.

Het voorliggende bestemmingsplan licht toe waarom dit plan passend is binnen een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied is op 2 juni 2013 de partiële herziening 'Buitengebied, Westenveldweg 13 in Tilligte' vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het perceel aan de Westenveldweg 13 te Tilligte de bestemming 'Bedrijf-Paardenhouderij'. Deze gronden zijn bestemd bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van gebruikgerichte paardenhouderijen, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'zorgboerderij' zijn de gronden tevens bestemd voor een woonzorgaccommodatie.

Deze partiële herziening maakt de uitbreiding van de paardenzorgboerderij mogelijk door het opnemen van de tweede functieaanduiding 'Zorgboerderij'. Binnen deze functieaanduiding wordt de nieuwe woning gebouwd.

Het nieuwe plan biedt, binnen de wettelijke randvoorwaarden, ruimte om de zorgfuncties te ontwikkelen. De ruimtelijke consequenties die hiermee samenhangen, zijn in deze toelichting in beeld gebracht.

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Westenveldweg 13 te Tilligte, gemeente Dinkelland. In figuur 1 is de ligging van het plangebied ten noordoosten van Tilligte te zien (linker plaatje) en een luchtfoto van het erf.



Afbeelding 1 – Ligging van het plangebied in de omgeving (links) en het te ontwikkelen erf (rechts)

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan Westenveldweg 13, Tilligte wordt in de volgende hoofdstukken gemotiveerd en toegelicht. In deze toelichting komen na deze inleiding aan de orde:

1. een beschrijving van de aanleiding, vigerend bestemmingsplan en ligging van het plangebied (hoofdstuk 1);
2. een beschrijving van de bestaande situatie ter plaatse en een schets van nieuwe situatie, met kort aandacht voor de ruimtelijke inpasbaarheid (hoofdstuk 2);
3. een beschrijving van het relevante beleidskader voor het project (hoofdstuk 3);
4. een beschrijving van de omgevingsaspecten die een randvoorwaarde vormen voor de nieuwe ontwikkelingen (hoofdstuk 4);
5. de uitgangspunten voor het bestemmingsplan (hoofdstuk 5);
6. de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan (hoofdstuk 6).

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Gebruik

De locatie aan de Westenveldweg 13 in Tilligte is in gebruik als zorgpaardenhouderij. Erve Meinders creëert voor verschillende doelgroepen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking een goede plek om te wonen en te werken. In de paardenzorgboerderij staat de zorg centraal, het agrarisch productieproces is hier volledig op aangepast. Er is veel tijd en aandacht voor het ontwikkelen van activiteiten die een gevarieerd werkaanbod leveren in combinatie met een goed commercieel product.

Het doel van de paardenzorgboerderij is om aan deelnemers een therapeutische dagbesteding te bieden. Op de boerderij voeren de deelnemers (cliënten) activiteiten en werkzaamheden uit die hun welzijn bevorderen. Er worden (voor bepaalde deelnemers) geen eisen gesteld aan werktempo, kwaliteit en productie. Deelnemers krijgen mogelijkheden om tijd te structureren (o.a. herkennen van dagdelen, dagen en seizoenen). Bovendien krijgen ze de kans om motorische of sociale vaardigheden te ontwikkelen.

Ook is het mogelijk voor deelnemers om een arbeidsmatige dagbesteding aan te leren. Niet alle werkzaamheden hebben een duidelijke economische waarde voor het bedrijf. De deelnemers halen welbevinden uit het feit dat ze arbeid verrichten. Het gaat immers om arbeid in een normaal productiegericht bedrijf, met alle extra's die het werken op een agrarisch bedrijf met zich meebrengt. Ze verrichten de taken in een totaalpakket aan werkzaamheden en zien dat wat ze doen daar een wezenlijk onderdeel in vormt. Voor de deelnemers is op het moment van intreden geen perspectief op het doorgroeien naar een reguliere, bestaande arbeidsplaats.

Deelnemers ontwikkelen plezier in het werk en de bezigheden, ze krijgen gevoel voor structuur en ritme en leren samenwerken. Als nevendoeel kunnen deelnemers zover mogelijk richting reguliere arbeid toe groeien, door middel van een gerichte training zonder daar specifieke uitstroomeisen aan te verbinden. Daarnaast spelen het omgaan met dieren en planten en het werken in de buitenlucht een belangrijke rol.

De bedrijfsopzet kent twee hoofdactiviteiten: een kleinschalige woonzorgaccommodatie en een paardenhouderij. Daarnaast zijn er verschillende nevenactiviteiten zoals leer- en werkplekken die onderdeel zijn van de concepten binnen de Boerderijcampus: 'Koekjes van Eigen Deeg', 'Werk in de Winkel', de tuinderij, de paardenhouderij en manege en vergaderfaciliteiten. De verschillende leer- en werkplekken (dagbesteding) bieden deelnemers een waardevolle dagbesteding die aansluit bij de eigen interesses en behoeften.

Ervé Meinders is een bedrijf met een integrale bedrijfsvoering met verschillende onderdelen. Er is sprake van een combinatie van wonen, leven, dagbesteding, paardenhouderij, rundveehouderij en diverse kleinschalige activiteiten. Alle onderdelen grijpen op verschillende niveaus in elkaar, waardoor het één niet zonder het andere kan.

Bebouwing

Het bedrijf van initiatiefnemers heeft de beschikking over een viertal bedrijfsgebouwen en een aantal voorzieningen. Op de onderstaande luchtfoto is het erf met de bebouwing en voorzieningen afgebeeld.



Afbeelding 2: bestaande gebouwen / voorzieningen

1. Hal met binnen rijbaan en paardenstallen

Het hoofdgebouw op het perceel is de binnenrijbaan met een afmeting van 20 x 40 meter. Aan de noordzijde zijn in 12 paardenboxen, een zadelruimte, een wasruimte voor de paarden aanwezig en een verblijfsruimte en toiletten voor de deelnemers. Daarnaast zijn er faciliteiten aanwezig ten behoeve van dagrecreatie, vergaderingen, bijeenkomsten, kleine feesten en dergelijke: keuken, verschillende ruimten (t.b.v. vergaderen of lunchen), bar, zitruimten en toiletten etc..

2. Woonzorgaccommodatie

De woning die een woonplek biedt voor de twaalf deelnemers is zuidelijk op het perceel gepositioneerd. In de woonzorgaccommodatie zijn appartementen voor de deelnemers gerealiseerd en is een aparte (slaap)ruimte aanwezig voor een begeleider. Onderstaand is de woonzortaccommodatie weergegeven.



Afbeelding 3: woonzorgaccommodatie

3. Werk in de winkel

Op het perceel aan de Westenveldweg 13 is een winkel aanwezig. In deze winkel worden eigen gemaakte of

verbouwde producten (streekproducten uit Twente) aangeboden. Deze winkel dient voor de deelnemers al leer- en werkplek. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van 'Werk aan de Winkel' aan de Westenveldweg 13.



Afbeeldig 4: Impressie leer- en werkplekken Erve Meiders, 'Werk aan de Winkel'

4. Kachelruimte

Voor het verwarmen van de zorgboerderij is een biomassaverwarmingsetel aangeschaft. Deze staat in een aparte ruimte waar ook de opslag van de biomassa is opgeslagen.

5. Boogkas

Ten behoeve van de van de leer- en werkplekken heeft het bedrijf de beschikking over een kleinschalige tuinderij. De boogkas is onderdeel van deze tuinderij.-

7. Buitenrijbak

Ten zuiden van de binnenrijbaan ligt de niet overdekte piste (buitenrijbaan) met een afmeting van 20 x 40 meter. De buitenrijbaan met een all-weatherbodem, is voorzien van een afrastering (houten landelijk hekwerk) met een hoogte van circa 2,0 meter.

8. Vaste mestopslag

De paarden en rundveemest bestaan hoofdzakelijk uit vaste stromest. Deze wordt conform de mestwetgeving voor minimaal een half jaar opgeslagen in de vloeistofdichte vaste mestopslag.

9. Parkeerplaatsen

Op het erf zijn 23 parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van het parkeren afgestemd op de huidige bedrijfsomvang.

2.2 Nieuwe situatie

Bebouwing

Omdat de nieuwe zorgwoonverblijven niet onder kunnen worden gebracht in de bestaande bebouwing, is het de bedoeling om ten noorden van de bestaande woonzorgaccommodatie een nieuwe accommodatie te bouwen dat ruimte biedt aan 21 deelnemers met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking. In de nieuwe woonzorgaccommodatie worden appartementen voor deelnemers gerealiseerd. Daarnaast komt er een apart (slaap)vertrek voor een begeleider in de nieuwe zorgboerderij.

In de nieuwe situatie biedt Erve Meinders aan maximaal 33 volwassen bewoners (vanaf 18 jaar) met een lichamelijke en/of verstandelijke handicap een woonzorgverblijf. De bewoners wonen en werken 24 uur per dag op het agrarische bedrijf en kunnen in feite de agrarische tak van het bedrijf met hulp van de begeleiders. Voor alle voorkomende werkzaamheden kunnen de bewoners worden ingeschakeld.

Qua opzet is de woonzorgaccommodatie vergelijkbaar met de huidige woonzorgaccommodatie. Deelnemers hebben een eigen ruimte met sanitaire voorziening en gedeelde keuken, woonruimte en ontspannings-/recreatieve ruimte. Door de nieuwbouw aan te laten sluiten bij de bestaande bedrijfsgebouwen en zorg te dragen voor een landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet aangetast. De landschappelijke inpassing en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) zijn opgenomen in paragraaf 2.3.

In de onderstaande uitsnede van het landschapsplan is de positionering van de nieuwe woonzorgaccommodatie aangegeven. Qua nokrichting sluit de nieuwe woning aan bij het gebouw dat hier ten noorden van ligt.



Afbeelding 5: nieuwe inrichting erf

Het plan is door het Q-team van de gemeente beoordeeld. Ten aanzien van de nieuwe woonzorgaccommodatie is vanuit het Q-team aangegeven dat een verschil in noklijn/hoogte mogelijk kan bijdragen aan een vermindering van visuele massa en verbetering van het gevoel van openheid op het erf, terwijl wel binding tussen de bebouwing behouden blijft.

In de verdere uitwerking/ontwerp van de woonzorgaccommodatie zal hiermee rekening worden gehouden.

Aan de noordzijde van het erf wordt ook een nieuwe kapschuur gebouwd. De bouw van deze nieuwe schuur is bij recht toegestaan op grond van het huidige bestemmingsplan. De kapschuur wordt gebruikt voor de huisvesting van rundvee en opslag van machines en werktuigen. Om die reden wordt in dit bestemmingsplan verder geen aandacht geschonken aan deze nieuwbouw.

Bestemmingslegging

Een deel van bestemming 'Bedrijf - Paardenhouderij' ligt op productiegronden. Bij deze herziening worden deze gronden bestemd als 'Agrarisch -1'. Hierdoor wordt het feitelijk gebruik en de bestemming in overeenstemming met elkaar gebracht. Op de navolgende afbeelding is de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan links weergegeven. De gronden die van 'Bedrijf - Paardenhouderij' worden herbestemd in 'Agrarisch -1' zijn in het rechter plaatje weergegeven.

Ter plaatse van de nieuwe woonzorgaccommodatie met de functieaanduiding 'zorgboerderij' wordt de bestemming 'Bedrijf- Paardenhouderij' iets vergroot. Hiertegen over staat dus een verkleining van deze bestemming met een oppervlakte van 4.597 m². In de nieuwe situatie heeft de bestemming 'Bedrijf - Paardenhouderij' een oppervlakte van 14.865 m².



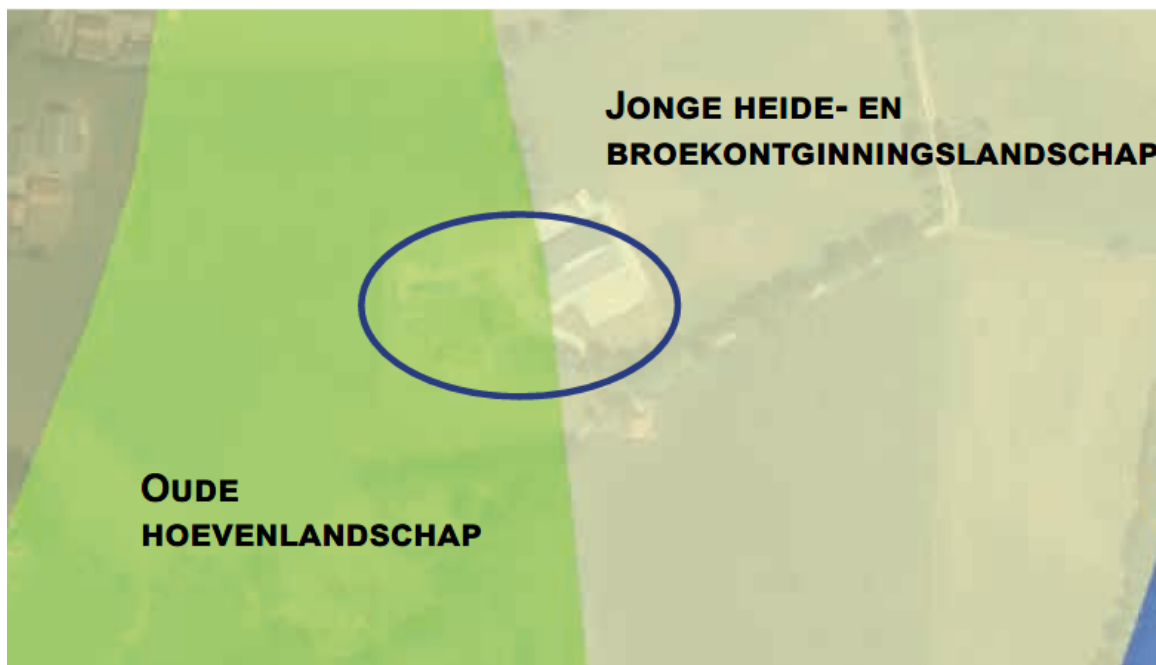
Afbeelding 6: verbeeding oud (links) en nieuw (rechts)

Op de manege en een klein gedeelte van het buitenterrein wordt de functieaanduiding 'Horeca' gelegd ten behoeve van de uitbreiding van de activiteiten met ondergeschikte horeca.

2.3 Landschappelijke inpassing en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Door Borgerink Groendesign is een ruimtelijke en landschappelijke inpassingsplan gemaakt van de woonzorgaccommodatie op het erf, inclusief de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Het complete plan van Borgerink Groendesign is als Bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd.

Het erf ligt op de overgang van het Oude hoevenlandschap naar het jonge heide- en broekontginningslandschap. Zie afbeelding 7.



Afbeelding 7: Landschapstypenkaart - oude hoevenlandschap / jonge heide- en broekontginningslandschap

Het oude hoevenlandschap is een kleinschalig afwisselend landschap waarbij sprake is van een duidelijke samenhang met de beekdalen en de heidegronden in de omgeving. Door de schaalvergroting in de landbouw is veel beplanting die de kleine escomplexen omzoomde verdwenen. Hierdoor is een opener landschap ontstaan. De steilranden en het reliëf zijn hierdoor wel duidelijker beleefbaar. De erven liggen meer in het zicht en zijn niet

meer als vanzelfsprekend opgenomen in de dichte beplantingsstructuur rondom de escomplexen. In dit landschapstype staat het versterken van de kleinschalige en fijnmazige structuur van beplanting, wegen, paden en erven voorop.

In tegenstelling tot het oude hoevenlandschap is de belangrijkste eigenschap van het jonge heide- en broekontginningslandschap de openheid én rechtlijnige verkavelingsstructuren.

Streefbeeld

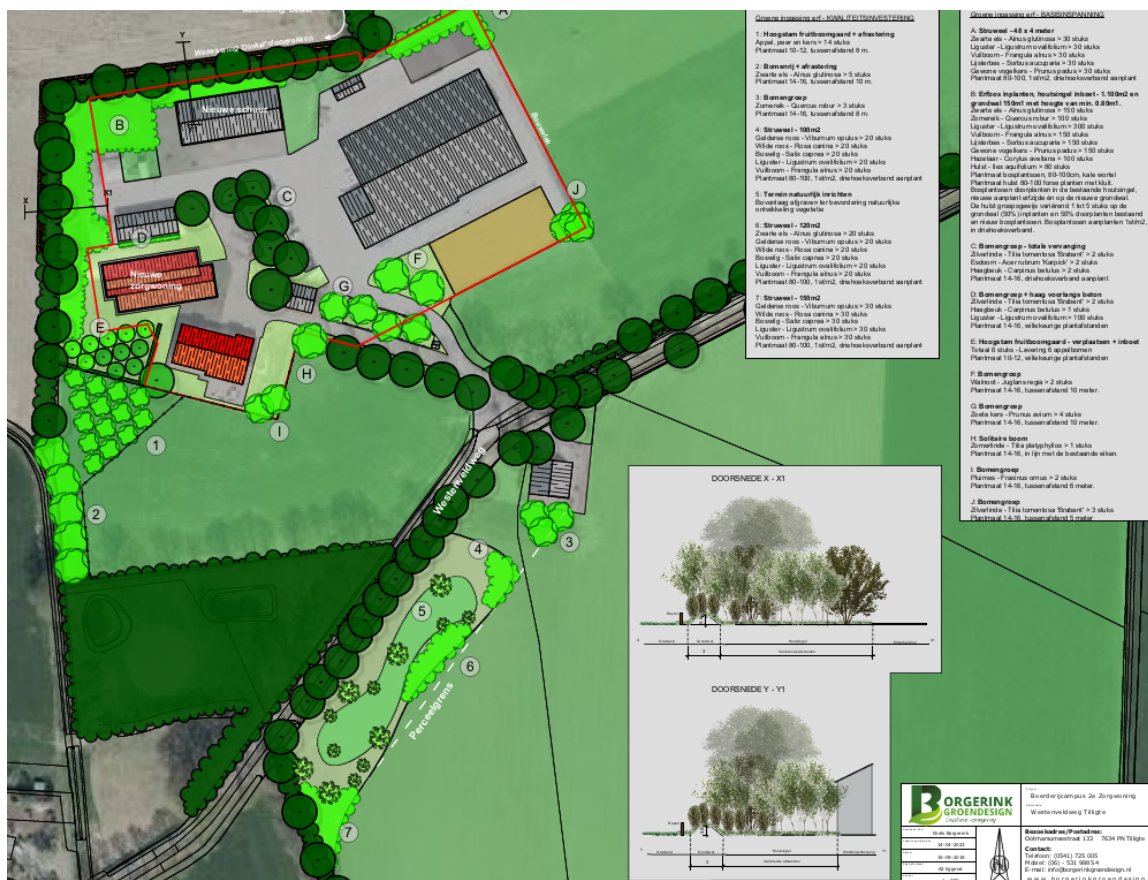
Aangezien de kwaliteitsimpuls grotendeels plaats vind in het oude hoevenlandschap ligt de focus van de inpassing en de KGO investering binnen dit landschapstype.

Uitgangspunt is dat het oude hoevenlandschap een continue kwaliteit zal moeten zijn voor het Twentse landschap. Ten aanzien van het streefbeeld betekent dat:

- Het behouden en versterken van de open kleinschalige akkercomplexen en de groene omzoming;
- Het versterken van het netwerk van beplantingen tussen de verspreid liggende erven;
- Realiseren van een informeel, fijnmazig, recreatief netwerk;
- Toegankelijk maken van erven en erfroutes;
- Versterken van de herkenbaarheid van cultuurhistorische elementen;
- Het versterken van een natuurlijke waterhuishouding door het vasthouden van water in het gebied en water vertraagd af te voeren door het landschap.

Voor het plangebied is het belangrijk dat de herkenbaarheid van het kleinschalige landschap wordt hersteld, denkende aan de typische bollingen, kampen, steilranden, houtwallen en laagtes van beekdalen.

De investeringen die worden gedaan zijn in de onderstaande afbeelding weergegeven. Het gaat daarbij om basisinvesteringen (aangegeven met hoofdletters) en investering in groen gericht op een kwaliteitsverbetering (aangegeven met cijfers). De gemaatvoerde tekening is als bijlage opgenomen in het plan van Borgerink Groendesign (zie pagina 12 Bijlage 1 van deze toelichting). Op de tekening zijn ook de soorten aangegeven die worden aangeplant en de aantallen.



Afbeelding 8: Landschappelijke inpassing en KGO

Op grond van het KGO beleid dienen initiatiefnemers 25% van de totale waardevermeerdering te investeren in het landschap, waarbij de advieskosten en de kosten van het kwaliteitsteam in mindering gebracht mogen worden. Het investeringsbedrag is vastgesteld op € 18.625.

De realisatiekosten van het landschapsonwerp exclusief de basisinspanning komen uit op € 19.034,00 (ex. BTW). Vastgesteld kan worden dat voldaan wordt aan het KGO beleid.

De gronden waarop de landschappelijke inpassing en de KGO investeringen plaatsvinden hebben op de verbeelding de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch -1 landschappelijke inpassing' gekregen.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders en wet- en regelgeving

3.1 Nationaal

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op de ruimtelijke ordening. Er wordt ingegaan op het Nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkelingen en/of de planlocatie.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI, valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Ten aanzien van het toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied is het uitgangspunt dat ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van de landschappelijke kwaliteiten. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing en de groeninvesteringen draagt het plan juist bij aan de landschappelijke kwaliteiten.

Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, is op 22 augustus 2011 door de minister vastgesteld, op 27 augustus 2011 gepubliceerd in het Staatsblad en op 30 december 2011 in werking getreden.

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van ruimtelijke plannen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over ruimtelijke plannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd.

In het Barro zijn de onderwerpen mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken reeds opgenomen.

Het plangebied valt niet onder een thema van het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt als volgt: "de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".

De toetsing aan de ladder schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Toetsing initiatief aan de Ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe "stedelijke ontwikkelingen" mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren 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 bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat een bestemmingsplan, dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt -maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt- maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet in voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 (Amersfoort)). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak van 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503 (Zundert)).

Onbenutte planologische mogelijkheden die in het voorgaande bestemmingsplan bij recht waren voorzien dienen in de hiervoor bedoelde vergelijking te worden betrokken. Dit betekent dat deze onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw plan mogen worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro genoemde eisen (uitspraak van 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2062 (Amsterdam)).

In het bestemmingsplan Buitengebied, Westenveldweg 13, Tilligte heeft het bedrijf van initiatiefnemers de beschikking over een bouwvlak van 16.809 m². Binnen dit bouwvlak mogen bedrijfsgebouwen worden opgericht ten behoeve van de geldende bestemming. In de nieuwe situatie is de omvang van het bouwvlak verkleind naar 14.865 m². Een afname van de bouw mogelijkheden van circa 11,6%.

Het staat vast dat ten opzichte van het voorgaande planologische regime het nieuwe plan een vermindering van het planologisch ruimtebeslag tot gevolg heeft.

Gelet op de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die onder het vorige plan mogelijk was, is de planologische ingreep van zodanige aard en omvang dat gesteld kan worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.1.4 Conclusie

Omdat de planologische bouw mogelijkheden door het verkleinen van het bouwvlak met circa 11,6 % sterk afnemen, kan worden gesteld dat het onderhavig plan niet aangemerkt dient te worden als een stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie en bijbehorende omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie en verordening door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is opgesteld in het licht van diverse ontwikkelingen die in de provincie Overijssel gaande zijn. Deze ontwikkelingen spelen op het gebied van de fysieke leefomgeving. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen.

Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel, Beken Kleur

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuze waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

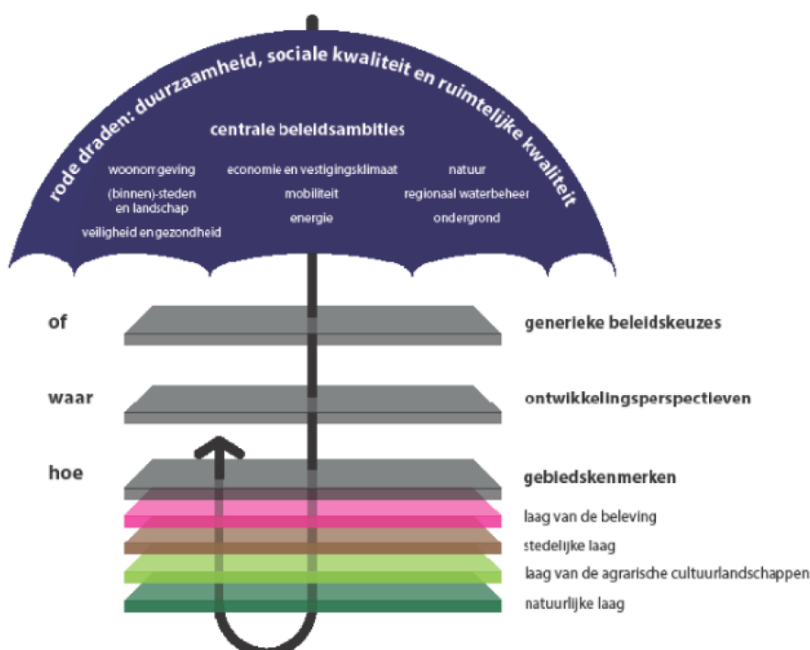
- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit.
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbestemming van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. De onderstaande figuur geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 9: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuze om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuze om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoren locaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen.

In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel.

Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voordat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe - gebiedskenmerken

Tenslotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken, mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017. In de paragraaf 3.3.2 Omgevingsverordening' wordt nader op deze beleidskeuzes ingegaan.

Dit bestemmingsplan maakt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving aangezien de planologische bouwmogelijkheden met circa 20% worden verkleind. Verder wordt verwezen naar de inhoud van paragraaf 3.1.2, waarin aangegeven wordt dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor wordt verwezen naar het erf- en landschapsplan (zie Bijlage 1 van de toelichting). Daarnaast is de ontwikkeling getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vierlagenbenadering

onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening (zie voor de nadere toetsing aan de relevante regels van de vordering ook paragraaf 3.2.2).

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) (art. 2.1.6) is daarnaast een belangrijk instrument van de verordening. Met de KGO wordt aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate worden gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen een basisinspanning (landschappelijke inpassing) en de kwaliteitsimpuls (KGO). Bij uitbreiding van het bouwvlak of toevoeging van meer oppervlakte bebouwing dan de uitbreidingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan, is KGO van toepassing. Bij KGO moet er én landschappelijk worden ingepast én dient een KGO-investering in de groene omgeving plaats te vinden.

Hoewel er sprake is van een relatief kleinschalige ontwikkeling, is er sprake van uitbreiding van een niet aan het buitengebied gebonden functie, waardoor de KGO van toepassing is. Naast de basisinspanning is dus een extra investering nodig in de ruimtelijke kwaliteit. In paragraaf 3.2.2. wordt ook nader ingegaan op de KGO.

Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken zijn beschreven in de Catalogus Gebiedskenmerken (juli 2009). Gebiedskenmerken zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype, die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan en die van provinciaal belang worden geacht. Onderscheid wordt gemaakt in vier lagen: natuurlijke laag (in en op de bodem), agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem), stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en lust & leisure (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen). Per laag zijn de volgende gebiedskenmerken van toepassing voor het plangebied:

- natuurlijke laag: ligging in dekzandvlakte met wasbordpatroon van dekzandruggen en beekdalen, relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat, natuurlijke vegetatiegradiënt van wintereikenbeukenbos op de hoogste delen tot berken-zomereiken-bos en elzen-eikenbos in de lagere delen;
- agrarisch cultuurlandschap: ligging in het essenlandschap. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.
- stedelijke laag: Verspreide bebouwing. Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd. De ontwikkeling van nieuwe erven draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.
- lust & leisure laag: geen specifieke aandachtspunten voor het plangebied.

Natuurlijke laag

Met behulp van de gebiedskenmerken, de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap', de 'Stedelijke laag' en de 'Laag van de beleving', wordt de doorwerking van het provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de Omgevingsvisie op gebieds- en uitvoeringsniveau geborgd. Bij ieder nieuw ruimtelijk initiatief moet getoetst worden aan deze gebiedskenmerken.

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

Het plangebied ligt in de natuurlijke laag "Dekzandvlakte en ruggen". De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De ambitie van de provincie is om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De nieuwbouw zal op zorgvuldige wijze worden ingepast in het landschap. Aankleding en inrichting van het erf vindt plaats op basis van het landschaps- en erfinrichtingsplan waarbij het versterken van de waardevolle landschappelijke structuren en kwaliteiten de basis van het ontwerp zullen zijn.

Laag van het agrarische cultuurlandschap

Het plangebied ligt in het Oude Hoevenlandschap op de overgang naar het jonge heide- en broekontginningslandschap.

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Op de smallere hogere ruggen en vlaktes tussen de beekdalen in de dekzandvlakte en randen van de stuwwallen, werd op een individuele wijze de grond in cultuur gebracht. Kleine eenmansesjes omzoomd door beplanting en een solitair gelegen erf bepalen het beeld van dit landschapstype. Het is een kleinschalig afwisselend landschap waarbij eveneens sprake is van een duidelijke samenhang met de beekdalen en de heidegronden in de omgeving. Door de schaalvergroting in de landbouw is veel beplanting die de kleine escomplexen omzoomde verdwenen. Hierdoor is een opener landschap ontstaan. De steilranden en het reliëf zijn hierdoor wel duidelijker beleefbaar. De erven liggen meer in het zicht en zijn niet meer als vanzelfsprekend opgenomen in de dichte beplantingsstructuur rondom de escomplexen. In dit landschapstype staat het versterken van de kleinschalige en fijnmazige structuur van beplanting, wegen, paden en erven voorop.

In tegenstelling tot het oude hoevenlandschap is de belangrijkste eigenschap van het jonge heide- en broekontginningslandschap de openheid én rechtlijnige verkavelingsstructuren.

De ontwikkeling die door middel van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt vindt plaats op een bestaand agrarisch erf. De karakteristieken van het erf worden met het plan niet aangetast. Met uitwerking van het erf- en landschapsplan is uitdrukkelijk rekening gehouden met de landschapstypes.

Stedelijke laag

Het plangebied is in deze laag aangewezen als 'Verspreide bebouwing'.

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan.

Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen. De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats.

Het Q-team van de gemeente heeft geadviseerd over de nieuwe woonzorgaccommodatie, waarbij is aangegeven dat het aanhouden van een verschil in noklijn/hoogte ten opzichte van de bestaande accommodatie mogelijk kan bijdragen aan een vermindering van visuele massa en verbetering van het gevoel van openheid op het erf, terwijl wel binding tussen de bebouwing behouden blijft. Verder is in het plan van Borgerink Groendesign de basisinspanning en de KGO investering uitgewerkt. Door in de verdere uitwerking/ontwerp van de woonzorgaccommodatie de adviezen van het Q-team op te volgen en de inpassing uit te voeren conform het landschappelijk inpassingsplan wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Laag van de beleving

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

De woonzorgaccommodatie zal niet een zodanige lichtuitstraling veroorzaken dat hiermee de donkerte van het gebied wordt aangetast. Door de verkleining van het bestemmingsvlak zijn juist ook de planologische bouwmogelijkheden verkleind waarmee er minder verlichting toegepast hoeft te worden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskeuzes en uitgangspunten van de provincie Overijssel welke zijn vertaald in de omgevingsvisie.

De adviezen worden betrokken bij de verdere uitwerking / invulling van het plan. Ten behoeve van de uitvoering van de landschappelijke inpassing en de KGO investeringen is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In deze voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat de landschappelijke inpassing en de KGO investeringen uitgevoerd en in stand gehouden moeten worden.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

In dit geval zijn bij de afweging onder andere de artikelen 2.1.3 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Dit wordt in onderstaande tekst nader toegelicht.

2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- I. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
 - II. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.
- Toetsing

Zoals in paragraaf 3.1 is geconcludeerd betreft het plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Met het voorgenomen plan vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. Het plan voorziet juist in een afname van de planologische bouwmogelijkheden met circa 20%.

Het initiatief is dan ook in overeenstemming met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zoals verwoord artikel 2.1.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1

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

Lid 2

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

Lid 3

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

Lid 5

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing

Ten behoeve van de inpassing van de nieuwe bebouwing is een landschaps- en erfinrichtingsplan uitgewerkt. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit op het erf versterkt en past binnen het ontwikkelingsperspectief. Daarnaast is beschreven hoe invulling is gegeven aan het Uitvoeringsmodel en de gebiedskenmerken. Het initiatief is in overeenstemming met het artikel van de Provincie Overijssel.

3.2.3 Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk

3.3.1 MijnOmgevingsvisie

In de gemeente Dinkelland werken inwoners en gemeente binnen Mijn Dinkelland 2030(!) al een aantal jaren samen aan het leefbaar houden van de kernen. Deze manier van werken past goed in de werkwijze die met de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2022 voor de fysieke leefomgeving steeds belangrijker wordt. De eerste stap hierbij is het opstellen van de Omgevingsvisie. Vanaf 2019 is de gemeente hierover op diverse manieren in gesprek geweest met de samenleving. De uitkomsten van die gesprekken zijn vertaald in MijnOmgevingsvisie.

Mijn Omgevingsvisie gaat uit van vier kernprincipes. Kernprincipes zijn manieren van werken; werkwijzen die altijd gelden. De vier kernprincipes zijn:

1. We doen het samen; de gemeente met haar inwoners, instellingen en ondernemers;
2. We geven het goede voorbeeld; wat we belangrijk vinden laten we zien in de praktijk;
3. We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt;
4. We wentelen geen problemen af op volgende generaties.

Op de waardenkaart ligt het grootste deel van het plangebied in het lichtgroene landschap. Dat geldt ook voor de plek waar de nieuwe woonzorgaccommodatie wordt gebouwd. MijnOmgevingsvisie geeft aan dat in dit landschap ruimte is voor veel ontwikkelmogelijkheden.

Het lichtgroen landschap is landschappelijk minder waardevol. Het zijn landschappen waar in de afgelopen 80 tot 100 jaar veel veranderd is en waar de lagere landschapswaarde ruimte voor ontwikkeling biedt. Dit zijn bijvoorbeeld de heide- of veenontginningen met een hoge dynamiek.

Met voorliggend plan wordt een bestaande paardenhouderijzorgboerderij uitgebreid met een nieuwe woonzorgaccommodatie. In het lichtgroen landschap is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Gesteld kan worden dat het beleid uit MijnOmgevingsvisie zich niet tegen het plan verzet.

3.3.2 Beleidsnotitie "Bouwen en Parkeren 2018"

Door middel van de Beleidsnotitie "Bouwen en Parkeren 2018" is een eenduidig beleid en zijn duidelijke parkeernormen vastgesteld.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen, de rekensystematiek definities, uitgangspunten en de afmetingen van de parkeerplaatsen in de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' de leidraad. De parkeernormen die in de notitie zijn opgenomen betreffen alleen de normen voor de aangewezen centrumgebieden en de rest van de bebouwde kom. Voor gebruiksfuncties in het buitengebied en voor andere functies wordt verwezen naar normen deze publicatie verwezen naar de normen in publicatie 317 CROW.

In deze publicatie is voor een verpleeg- en verzorgingshuis, waarmee de woonzorgaccommodatie vergelijkbaar is, een parkeernorm opgenomen van minimaal 0,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo in het buitengebied.

De functieaanduiding, waarbinnen de nieuwe woonzorgaccommodatie wordt gerealiseerd, heeft een oppervlakte van 868 m². Uitgaande van deze oppervlakte, dan neemt de parkeerbehoefte conform dat parkeernormen toe met (afgerond) 6 plaatsen.

Het parkeren vindt op het eigen erf plaats. In de huidige situatie zijn er 23 parkeerplaatsen aanwezig. Dit is voor de huidige situatie ruim voldoende gebleken voor het personeel, de vrijwilligers en het halen en brengen van cliënten.

In de nieuwe situatie zal het aantal parkeerplaatsen met 6 worden uitgebreid. Op het eigen erf is hiervoor meer dan voldoende ruimte.

3.3.3 Gemeentelijk beleidskader Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Op 10 oktober 2013 is het gemeentelijk beleidskader Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) vastgesteld. Op 5 april 2016 heeft er vervolgens een gedeeltelijke aanpassing van het beleidskader plaatsgevonden.

Het beleidskader dient als toetsingskader voor de gemeente om nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied te kunnen beoordelen op basis van de kwaliteitsimpuls. Dit beleid biedt ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Het KGO dient toegepast te worden op het moment dat een ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan.

De tweede woonzorgaccommodatie past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Voor de beoogde ontwikkeling van initiatiefnemers is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De aanleiding voor de herziening is echter relatief beperkt: het gaat enkel om het mogelijk maken van een nieuwe woonzorgaccommodatie. De bestemming kan gelijk blijven. Wél wordt er een functieaanduiding opgenomen om de ondergeschikte horeca-activiteiten mogelijk te maken.

Bij de voorgaande ontwikkelingen binnen het plangebied, waarbij de woonzorgaccommodatie en paardenhouderij zijn gerealiseerd, is reeds een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze inpassing is deels uitgevoerd in verband met gewijzigde inzichten en onvoldoende aandacht voor de uitvoering. Met de wens voor een nieuwe woonzorgaccommodatie is de bestaande landschappelijke inpassing aangepast waar rekening is gehouden met een basisinspanning en een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Zie hiervoor Bijlage 1 van de toelichting.

3.3.4 Nieuwe woonzorgaccommodaties in het buitengebied

In maart 2010 heeft de gemeente Dinkelland de beleidsnota 'Nieuwe woonzorgaccommodaties in het buitengebied' vastgesteld. De beleidsnota geeft aan onder welke voorwaarden 'nieuwe' woonzorglocaties in het buitengebied mogen worden opgericht.

De komende jaren is er een toename te verwachten van de ruimtevrage van zorgdoelgroepen. Een groot deel van deze vraag zal worden opgevangen in de stedelijke gebieden, maar ook de vraag naar kleinschalige woonvoorzieningen in het landelijk gebied neemt toe. De beleidsnota 'woonzorgaccommodaties in het buitengebied' vormt de basis om dergelijke aanvragen te toetsen vanuit het ruimtelijke spoor.

Bebouwing en zorg dienen onder meer aan de volgende randvoorwaarden te voldoen. Alleen aan kleinschalige woonzorginitiatieven wordt medewerking verleend. De bestaande bebouwing blijft daarbij leidend. Uitbreiding van bebouwing is niet aan de orde. Het moet gaan om groepswonen en niet om zelfstandige wooneenheden. De zorg moet geleverd worden door een Wlz erkende zorginstelling en de doelgroepen die ter plekke gehuisvest worden moeten onder de Wlz zorg vallen.

Zoals al eerder is aangegeven is het niet mogelijk om de woonplekken binnen de bestaande woning en/of gebouwen te realiseren. Qua opzet is de woonzorgaccommodatie vergelijkbaar met de huidige woonzorgaccommodatie. Deelnemers hebben een eigen ruimte met sanitaire voorziening en gedeelde keuken, woonruimte en ontspannings-/recreatieve ruimte. Door de nieuwbouw aan te laten sluiten bij de bestaande bedrijfsgebouwen en zorg te dragen voor een landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet aangetast.

3.3.5 Nota Omgevingskwaliteit

De Nota Omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen 2016 bevat het welstandsbeleid voor de gemeente Dinkelland. In de nota is het grondgebied opgedeeld in deelgebieden voor de kernen en het buitengebied. Voor elk deelgebied is een waarderingsblad en een ambitiekaart gemaakt. Ieder blad bestaat uit een kaartje van het gebied, een toelichting, en een weergave van de beoogde omgevingskwaliteit dat bij de welstandstoets voor de omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) van toepassing is. Het welstandsbeleid van de gemeentes bestaan uit drie niveau's van omgevingskwaliteit:

1. Basis omgeving
2. Midden omgeving
3. Bijzondere omgeving

Het niveau dat van toepassing is geldt voor de algemeen heersende karakteristiek van een gebied. De waarde is dus door de bestaande omgeving bepaald. Het komt voor dat binnen een gebied een gebouw of complex ligt dat zich door de bijzondere kwaliteit onderscheidt. Deze wordt apart genoemd. De welstandsbeoordeling in deze gebieden is gericht op het behouden en versterken van de basiskwaliteiten van de gebieden. Bij de welstandsbeoordeling wordt vooral gekeken of het bouwplan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de

omgeving (van hoofdvorm tot materiaal en detail). Afhankelijk van het soort bouwwerk komen de volgende beoordelingsmodellen voor:

- 'Ambtelijk': alleen kleine bouwwerken van- en voor de voorgevel worden getoetst. Deze toets vindt ambtelijk plaats. Bouwplannen achter de voorgevel zijn toetsvrij.
- 'Stadsbouwmeester': de stadsbouwmeester toetst.
- 'Q-team': het Q-team beoordeelt en kan daarbij in overleg treden met de initiatiefnemer en/of ontwerper.

Het plangebied ligt in een gebied dat het niveau 'Buitengebied - Niveau Midden' toegekend heeft gekregen. De welstandsbeoordeling in deze gebieden is gericht op het behouden en versterken van de basiskwaliteiten van de gebieden. Bij de welstandsbeoordeling wordt vooral gekeken of het bouwplan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (van hoofdvorm tot materiaal en detail). Afhankelijk van het soort bouwwerk komen de volgende beoordelingsmodellen voor:

'Ambtelijk': alleen kleine bouwwerken van- en voor de voorgevel worden getoetst. Deze toets vindt ambtelijk plaats. Bouwplannen achter de voorgevel zijn toetsvrij. 'Stadsbouwmeester': de stadsbouwmeester toetst. 'Q-team': het Q-team beoordeelt en kan daarbij in overleg treden met de initiatiefnemer en/of ontwerper.

Toetsing op welstand vindt uiteindelijk plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de woningzorgaccommodatie. Daarbij zal worden voldaan aan het standaard beeldkwaliteitsplan dat geldt voor dergelijke ontwikkelingen. Er worden geen belemmeringen verwacht vanuit de Nota Omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen 2016.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld voor dit plan. Uit deze beoordeling blijkt dat het plan geen significant negatieve gevolgen heeft voor de het milieu en de omgeving van de locatie.

4.1 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Aangetoond dient te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een gevoeliger bodemgebruiksvorm inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen).

Ook is op de verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek van belang of in de gebouwen voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven, bijvoorbeeld om te werken, onderwijs te geven of te genieten. Uit de toelichting op de Woningwet blijkt dat met bovenstaande omschrijving wordt bedoeld 'enige tijd' oftewel een verblijfsduur van twee of meer uren per (werk) dag. Het gaat daarbij niet om een enkele keer twee of meer uren, maar om een meer structureel (over een langere periode dan een dag) verblijven van dezelfde mensen in een gebouw.

Toets

Door Terra Agribusiness is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740 en 5707 in verband met de bouw van de nieuwe woonzorgaccommodatie op het perceel. Het onderzoek (projectnummer 2021-132, d.d. 9 juli 2021) is opgenomen als Bijlage 2 bij deze toelichting. Onderstaand volgt een samenvatting van de bevindingen.

- Het rapport Verkennend Bodemonderzoek Westenveldweg 13 te Tilligte (Terra Agribusiness BV, project: 2021-132, d.d. 9 juli 2021) is door de Omgevingsdienst Twente getoetst aan het beleid dat door de gemeente Dinkelland is vastgelegd in de nota: De bodemkwaliteit onderzocht Ga tot de bodem!. Er zit meer in dan je denkt. De gehele locatie is historisch onderzocht.
- Het onderzoek is uitgevoerd conform de normen (NEN-5740/NEN-5740) en richtlijnen, en geeft voldoende inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem binnen de onderzoekslocatie.
- In het onderzoek zijn in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) en ondergrond (0,5-2,0 mmv) geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden aangetoond, behoudens een zeer licht verhoogd gehalte aan asbest. In het grondwater zijn overschrijdingen gemeten van de streefwaarden voor zink, barium en koper.
- De licht verhoogde gehalten/concentraties in ondergrond/grondwater zijn geen aanleiding tot nader onderzoek. Er is geen vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging binnen het onderzoeksgebied.
- Het plangebied is groter dan het onderzoeksgebied van het bodemonderzoek. De herinrichting betreft echter alleen het onderzoeksgebied. Daarom hoeft er geen aanvullend verkennend bodemonderzoek te worden verricht voor de rest van het plangebied.
- Toekomstig grondverzet (op of van de locatie) dient te worden gemeld via het meldpunt Bodemkwaliteit. De gemeente Dinkelland heeft op 7 juli 2020 de Bodembeheernota en Bodemkwaliteitskaart Twente vastgesteld. De aanvulling ten aanzien van PFAS is echter nog niet vastgesteld. Bij afvoer van overtollige grond dient deze aanvullend te worden onderzocht op PFAS.

Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen).

4.2 Luchtqualiteit

De milieukwaliteitseisen omtrent luchtkwaliteit zijn verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde die voor een aantal verontreinigende stoffen in de wet is gesteld.

Als aannemelijk is dat aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormt luchtkwaliteit geen belemmering om een projectplan vast te stellen. Deze voorwaarden zijn:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- het project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³ (µg/m³) voor fijn stof en stikstofdioxide (NO₂).

Toets

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

In het voorliggende plan gaat het om de realisatie van een nieuwe woonzorgaccommodatie en het starten van ondergeschikte horeca activiteiten. Deze nieuwe functies zullen een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking hebben. En dan alleen voor het lichte verkeer (uitbreiding zorgpersoneel). Er wordt (worst case) uitgegaan van 10 extra verkeersbewegingen per dag.

NIBM

Een project draagt volgens het NSL "niet in betekenende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde.

Voor kleinere ruimtelijke- en verkeersplannen, die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Worst case in met behulp van de NIBM-tool de bijdrage van 10 extra voertuigbewegingen berekend op de luchtkwaliteit. Hieruit blijkt (zie onderstaande tabel) dat de voorgenomen plannen niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is geen nader onderzoek nodig.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	10
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Op basis hiervan kan worden gesteld dat het plan NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit en is het bestemmingsplan op het gebied van luchtkwaliteit uitvoerbaar.

NSL

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is per 1 augustus 2009 in werking getreden. Hiervoor is een digitale monitoringstool beschikbaar gesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Volgens de monitoringstool zijn de gemiddelde concentraties fijn stof PM10 en PM2,5 voor het jaar 2019 nabij de planlocatie respectievelijk circa 16 µg/m³ en circa 9 µg/m³ (excl. zeezout correctie). De concentratie aan stikstofdioxide in het genoemde jaar bedraagt circa 12 µg/m³.

De grenswaarde van stikstofdioxide ligt vanaf 2015 op 40 µg/m³ en die van fijn stof op 40 µg/m³. De gemeten concentraties aan fijn stof en stikstofdioxide liggen ter plaatse van de planlocatie ver beneden de grenswaarden. Verder is het de verwachting, dat door het schoner worden van de autotechniek, de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst lager wordt.

De woonzorgaccommodatie is een gevoelige bestemming voor het aspect luchtkwaliteit. Gebleken is dat ter plaatse van het plangebied de luchtkwaliteit ruim aan de normen voldoet.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. In 2008 is als gemeentelijke uitwerking van de Wgh de Nota geluidbeleid vastgesteld. Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleid is het behouden van de goede kwaliteiten en het benutten van kansen om voor de verschillende gebieden binnen de gemeente de geluidskwaliteit te verbeteren.

In regionaal verband is gekozen voor de gebiedsindeling volgens de MILO-systematiek (Milieukwaliteit In de LeefOmgeving). De MILO-systematiek houdt bij de gebiedsindeling rekening met het functioneel ruimtegebruik van een gebied. Op basis van het functioneel gebruik van de ruimte is de gemeente onderverdeeld in zeven gebieden: natuur, extensiveringsgebied, buitengebied, woongebied, centrum, gemengd gebied en bedrijventerrein.

Voor ieder gebied is het geluidsbeleid voor de thema's 'bedrijven' en 'verkeer' een passende geluidskwaliteit opgenomen. De geluidskwaliteit geeft aan wat de ambitie is voor dat gebied. Naast de Nota geluidsbeleid heeft Dinkelland ook een Nota hogere grenswaarden opgesteld. Deze Nota beschrijft onder welke condities afgeweken mag worden van de opgestelde ambities. Het plangebied wordt aangemerkt als 'buitengebied'.

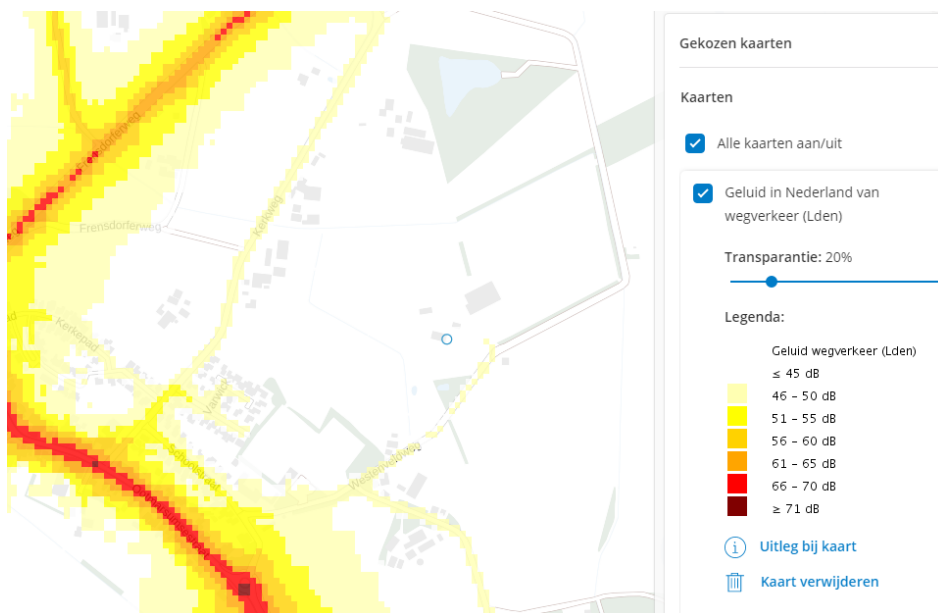
Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wgh hebben wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen een geluidszone. Voor het plangebied geldt de ambitie 'redelijk rustig' en grenswaarde 'onrustig'. Dit betekent dat het streven is om voor verkeer aan de aan voorkeursgrenswaarde 48 dB (redelijk rustig) te voldoen.

De woonzorgaccommodatie wordt aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dat is niet het geval voor de manege waarin de ondergeschikte horeca wordt ondergebracht.

De nieuwe woonzorgaccommodatie ligt op circa 110 meter van de Westenveldweg. Dit is een zandweg (B-weg) waar nagenoeg geen verkeer over heen komt, met uitzondering van bestemmingsverkeer voor oostelijk gelegen percelen.

Uit de kaart van het wegverkeer (Lden) van de Atlas Leefomgeving blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied lager is dan 45 dB.



Afbeelding 10: kaart Lden Atlas Leefomgeving

Op basis van de verwachting en de kaart Lden van de Atlas Leefomgeving kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de grenswaarde van 48 dB ter plaatse. Nader geluidsonderzoek is in dit kader niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het toekomstige bedrijf zal een bepaalde geluidsuitstraling hebben naar de omgeving. Zoals aangegeven wordt de omgeving getypeerd als 'buitengebied'. Op basis van het gemeentelijk beleid geldt een ambitie van 45 dB(A) en een grenswaarde van 50 dB(A).

De activiteiten en werkzaamheden vinden hoofdzakelijk plaats op het erf en in de gebouwen. Het betreft de volgende activiteiten:

- het houden en verzorgen van rundvee en paarden;
- activiteiten met cliënten (dagbesteding / 24-uurszorg) in en om de gebouwen op het erf;
- de aanvoer van voer (grondstoffen);

Het voorliggende plan ziet alleen toe op de uitbreiding van de zorgactiviteiten. De geluidbelasting hiervan op de omgeving is beperkt. De activiteiten en werkzaamheden vinden hoofdzakelijk binnen plaats. Daarnaast is er sprake van afscherming door te realiseren gebouwen en groenstroken. De afstand van de activiteiten tot de omliggende geluidgevoelige objecten bedraagt meer dan 150 meter (burgerwoning Westenveldweg 9). De woningen in de bebouwde kom van Tilligte) liggen op een afstand van meer dan 250 meter. Gelet op de afstand en de activiteiten zal er naar verwachting kunnen worden voldaan aan de richtwaarde.

Conclusie

Het aspect geluid staat de uitvoering van het plan niet in de weg aangezien er sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden 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 lijst met richtafstanden 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/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. In de VNG-uitgave wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woonwijk en gemengd gebied. Het plangebied is in dat kader aan te merken als gemengd gebied.

Realisatie woonzorgaccommodatie

In het kader van de bedrijven en milieuzonering is onderzocht of de realisatie van de nieuwe woonzorgaccommodatie zal leiden tot belemmeringen voor omliggende bedrijven. Een woonzorgaccommodatie valt niet onder de opgenomen categorieën. Wel zijn er voor zorgfuncties als ziekenhuizen en verpleeghuizen afstanden opgenomen. Voor deze categorie geldt een afstand van ten hoogste 30 meter op basis van het afstand geluid. Hieraan wordt met dit plan ruimschoots voldaan.

Ondergeschikte horeca

Ook is onderzocht of de realisatie van de ondersteunende horeca zal leiden tot belemmeringen voor omliggende bedrijven. Ondergeschikte horeca valt niet onder de opgenomen categorieën. Wel is voor horeca een categorie-indeling gemaakt, waarbij deze activiteit valt in de categorieën 1 t/m 3.1. De hoogste categorie (3.1) is alleen van toepassing op kampeerterreinen / vakantiecentra e.d. (met keuken). Hiervoor geldt een richtafstand tot gevoelige functies van 50 m. In de andere gevallen is de richtafstand 10-30 meter. Het maatgevende aspect bij horeca is geluid. Ook aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Reeds aanwezige bedrijven

Er ligt een aantal (agrarische) bedrijven in de omgeving van het plangebied. Het betreft agrarische bedrijven aan de Kerkweg en Langkampweg. De afstand tot alle bedrijven is minimaal 200 meter (gemeten vanaf de bedrijfsgebouwen). Voor een grondgebonden agrarisch bedrijf geldt een afstand van 100 meter, voor een intensief bedrijf is dat een afstand 200 meter. Deze afstanden, gemeten vanaf de rand van de bouwvlakken tot aan de nieuwe woonzorgaccommodatie, worden gehaald.

De realisatie van de nieuwe woonzorgaccommodatie en de ondergeschikte horeca hebben, vanuit het oogpunt van milieuzonering, geen negatieve invloed op de omgeving en de nabij gelegen agrarische bedrijven. De voorgenomen plannen vormen daarnaast geen belemmering voor de bestaande (agrarische) bedrijven in de omgeving en de ontwikkeling hiervan.

Conclusie

Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Het aspect Bedrijven en milieuzonering' staat de uitvoering van het plan daarom niet in de weg.

4.5 Geur en veehouderijen

Bij het voorbereiden en opstellen van een ruimtelijk plan dienen voor wat betreft geurhinder van veehouderijen de volgende vragen te worden beantwoord:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?
- wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad?

Woon- en verblijfklimaat

Bij veehouderijen komt geur vrij, de geuremissie, die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. Onder geurbelasting verstaan we de hoeveelheid geur, uitgedrukt in odour units per volume-eenheid lucht, die op een geurgevoelig object zoals een woning terecht komt. Deze afstand kan worden berekend.

In deze situatie is er sprake van de bouw van een nieuwe woonzorgaccommodatie. Dit is een geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij.

Agrarische bedrijven met vee waarvoor vaste afstanden gelden

De afstand vanaf de nieuwe woonzorgaccommodatie tot aan de bouwvlakken van omliggende agrarische bedrijven is meer dan 150 meter. Hiermee wordt ruimschoots aan de minimale afstand voldaan. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse gegarandeerd.

Agrarische bedrijven met vee waarvoor geurnomen zijn vastgesteld

In de directe omgeving zijn twee veehouderijen met varkens gevestigd (Kerkstraat 38 en 48). Voor varkens zijn geurnormen vastgesteld en dient met V-Stacks Vergunning 2020 de geurbelasting worden berekend op het perceel Westerveldweg 13. De berekening heeft plaats gevonden op de hoekpunten van het bouwblok. Zie de onderstaande afbeelding.



Afbeelding 11: Westerveldweg 13 met de nummering van de berekende punten.

In onderstaande tabel is de geurbelasting van beide bedrijven aan de Kerkweg op de punten aan de Westerveldweg 13 weer gegeven.

Tabel met overzicht van de geurbelasting van de Kerkweg 38 en 48 op de punten van de Westerveldweg 13

Westerveldweg 13	geurnorm	Geurbelasting Kerkweg 38	Geurbelasting Kerkweg 48
Punt 1	14	1,6	5,6
Punt 2	14	1,2	7,6
Punt 3	14	1,0	8,0
Punt 4	14	0,7	4,4
Punt 5	14	0,8	3,2
Punt 6	14	0,9	3,5
Punt 7	14	1,0	4,7

In de gemeente moet worden getoetst aan de geurnorm uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Buiten de bebouwde kom mag deze maximaal 14,0 odour units per kubieke meter lucht bedragen.

Invloed van de Kerkweg 38

Zoals uit de tabel kan worden afgelezen, vindt de hoogste geurbelasting plaats op punt 1. Deze heeft een geurbelasting van 1,6 odour units per kubieke meter lucht. Deze belasting is ruim beneden de norm van 14 odour units per kubieke meter lucht.

Invloed van de Kerkweg 48

De hoogste belasting van de Kerkweg 48 vindt plaats op punt 3. De belasting is er 8,0 odour units per kubieke meter lucht. Deze belasting ligt onder de norm van 14,0 odour units per kubieke meter lucht. Daarnaast kan worden opgemerkt dat dit punt op ruime afstand is gelegen van de te realiseren zorgwoning. Punt 7 is gelegen nabij de nieuwe zorgwoning. Hier is de belasting 4,7 odour units per kubieke meter lucht en ligt hier mee ruim onder de geurnorm van 14 odour units kubieke meter lucht.

Voorgrondbelasting

Voor de voorgrondbelasting geldt als vuistregel dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In de nabije omgeving zijn, naast de bedrijven aan de Kerkweg 38 en 48, nauwelijks bedrijven te vinden met een (aanzienlijke) omvang van geuremissiefactoren.

Daarom kan worden aangenomen dat aan de Westenveldweg 13 de voorgrondbelasting bepalend is en dat de belasting (ruim) onder de wettelijke norm van 14 odour units per kubieke meter lucht ligt.

Agrarische belangen

De belangen van de veehouderij kunnen worden geschaad als door de bouw van geurgevoelige objecten het bedrijf zijn toekomstplannen niet meer kan uitvoeren. Door te bouwen binnen de geurcirkel van een veehouderij wordt de veehouderij "op slot" gezet. De veehouderij kan niet meer uitbreiden of wijzigingen in de veebezetting realiseren omdat een aanvraag om vergunning op grond van de Wet geurhinder en veehouderij geweigerd zal moeten worden.

Zolang de woonzorgaccommodatie (geurgevoelig object) op voldoende afstand ligt van de agrarische bedrijven (gemeten vanaf het bouwvlak) worden zij niet beperkt in hun ontwikkeling. Er moet worden voldaan aan een minimale afstand van 50 meter. De afstand vanaf de nieuwe woonzorgaccommodatie tot aan de bouwvlakken van omliggende agrarische bedrijven is meer dan 150 meter. Hiermee wordt ruimschoots aan de minimale afstand voldaan. De agrarische belangen in de omgeving worden hiermee gerespecteerd.

Conclusie

Het aspect geur en veehouderijen staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.6 Waterhuishouding en watertoets

Algemeen

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kunnen verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico's van overstromingen e.a.) worden voorkomen en kan de kwaliteit van het water worden verbeterd. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die in ruimtelijke plannen verankerd is. 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.

Voor de periode 2016-2021 heeft Waterschap Vechtstromen een waterbeheerplan opgesteld. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van het waterschap een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe.

Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem.

Vandaar dat het principe 'eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren' een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Watertoets

Het waterschap Vechtstromen is op 15 juni 2021 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. In Bijlage 3 is een samenvatting en de uitgangspuntennotitie opgenomen. De beantwoording heeft er toe geleid dat de zogenaamde 'normale procedure' van toepassing is. Dit betekent dat het bestemmingsplan in het kader van vooroverleg moet worden voorgelegd aan het waterschap Vechtstromen.

Het erf van initiatiefnemers valt voor een deel in een 'beperkingsgebied'. Deze beperking heeft te maken met het feit dat in het betreffende deel van het plangebied mogelijk bij extreme neerslagsituaties (eens per 100 jaar) water op maaiveld optreedt.

Op de kaart die in de watertoets is opgenomen (zie bijlage 3) is te zien dat de nieuwe woonzorgaccommodatie buiten dit beperkingengebied valt.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de woonzorgaccommodatie zal via een pompput en riolering worden afgevoerd naar de RWZI.

Hemelwater

Het hemelwater afkomstig van het dak en het verhard oppervlakte wordt via regengoten, straatkolken en rioleringsleidingen geloosd op de omliggende greppels en sloten. Vandaar wordt het naar waterschap sloten geleid en afgevoerd naar hoofdwatgangen. Het hemelwater afkomstig van de daken is niet verontreinigd.

Er is geen lozing van hemelwater op het vuilwaterriool. Door afkoppeling wordt het vuile water geconcentreerder, waardoor verwerking in de RWZI beter kan verlopen. Door middel van het infiltreren van het hemelwater in greppels en sloten, is er sprake van het opvangen en vasthouden van gebiedseigen water en wordt het getript afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Oppervlaktewater

Er is in deze situatie geen sprake van de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem. De bestaande greppels, sloten en watgangen blijven bestaan, hier worden geen wijzigingen in doorgevoerd. De aanwezige waterinfrastructuur past in deze situatie goed bij de te ontwikkelen bedrijfsopzet.

Toename verharding

De oppervlakte van de nieuwe woonzorgaccommodatie is ruim kleiner dan 1.500 m². De ondergeschikte horeca wordt gerealiseerd in de bestaande manege.

Er is op grond van de keur van het waterschap geen noodzaak tot het realiseren van vervangend oppervlaktewater.

Conclusie

Uit de watertoets is gebleken dat voor het plan de normale procedure gevolg moet worden. Het plan raakt geen beperkingsgebieden, waardoor gesteld kan worden dat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.7 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Besluit externe veiligheid (Bevi)

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die onder het BRZO vallen: LPG tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacements. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR). Het verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het maken van bestemmingsplannen hiermee rekening te houden.

Regeling externe veiligheid (Revi)

In de regeling staan regels over de veiligheidsafstanden en berekeningen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Op grond van het Bevi zijn in het Revi voor een aantal bedrijfscategorieën vaste veiligheidsafstanden opgenomen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen

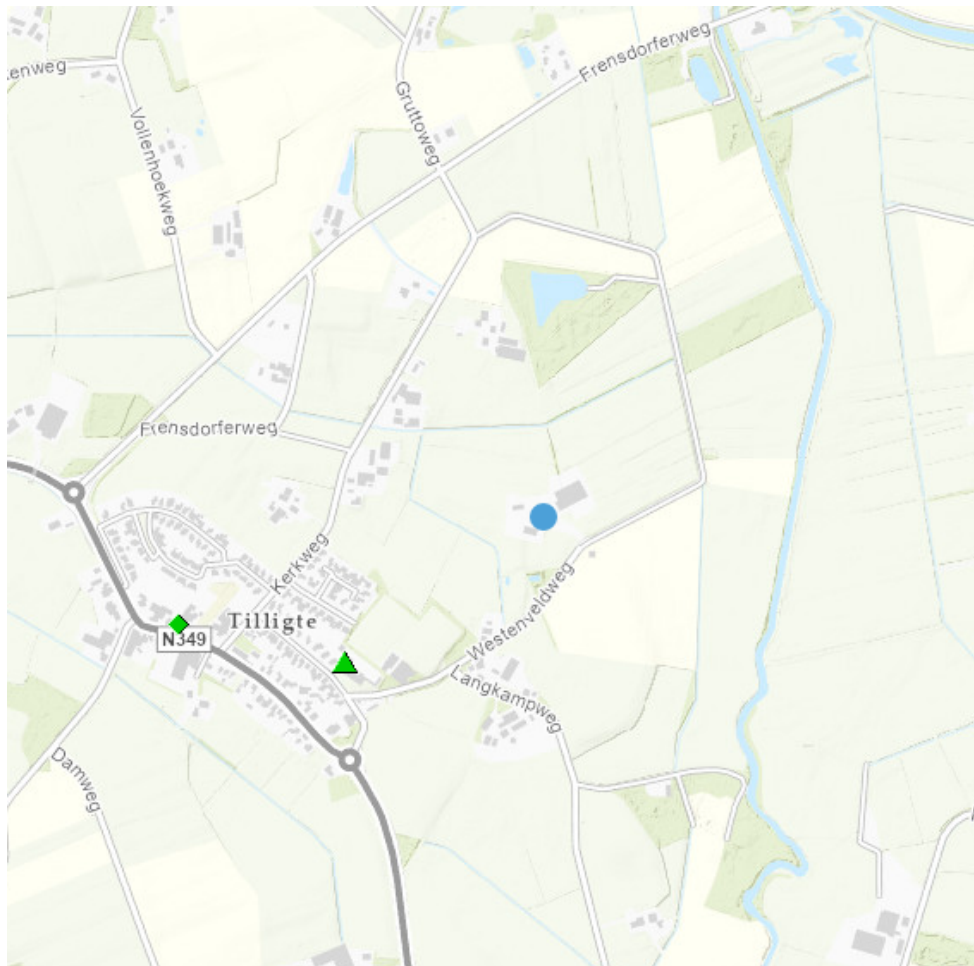
(Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi.

Onderzoek

Aan de hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied niet is gelegen

- binnen de risicocontour van een Bevi- en Brzo-inrichting;
- binnen de veiligheidscontour voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- binnen de veiligheidscontour van buisleidingen.

Zie ook de onderstaande uitsnede van de risicokaart.



Afbeelding 11: uitsnede risicokaart (plangebied bij blauwe stip)

Er is geen sprake van een risico voor de toekomstige gebruikers van de woonzorgaccommodatie en/of de gasten die gebruik maken van de ondergeschikte horeca. Er gelden geen beperkingen op basis van het externe veiligheidsbeleid.

Andersom kan worden gesteld dat de woonzorgaccommodatie en de ondergeschikte horeca geen risicovolle activiteiten zijn.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.8 Flora en fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000- gebieden. Daarnaast is het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), in het kader van de gebiedsbescherming van

belang. Op basis van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) zijn zeer kwetsbare gebieden aangewezen. Deze gebieden kunnen nadelige invloed ondervinden als de uitstoot van ammoniak op de gebieden toeneemt. Ter bescherming van deze gebieden is een zone van 250 meter rondom de gebieden aangewezen als buffer, om ontwikkelingen die schadelijk zijn voor deze gebieden te beperken.

Soortenbescherming

Sinds 1 januari 2017 regelt Wet natuurbescherming de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden of er beschermde soorten aanwezig zijn in of nabij het plangebied, in hoeverre het plan negatieve gevolgen kan hebben op die beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen moeten worden genomen.

Toets

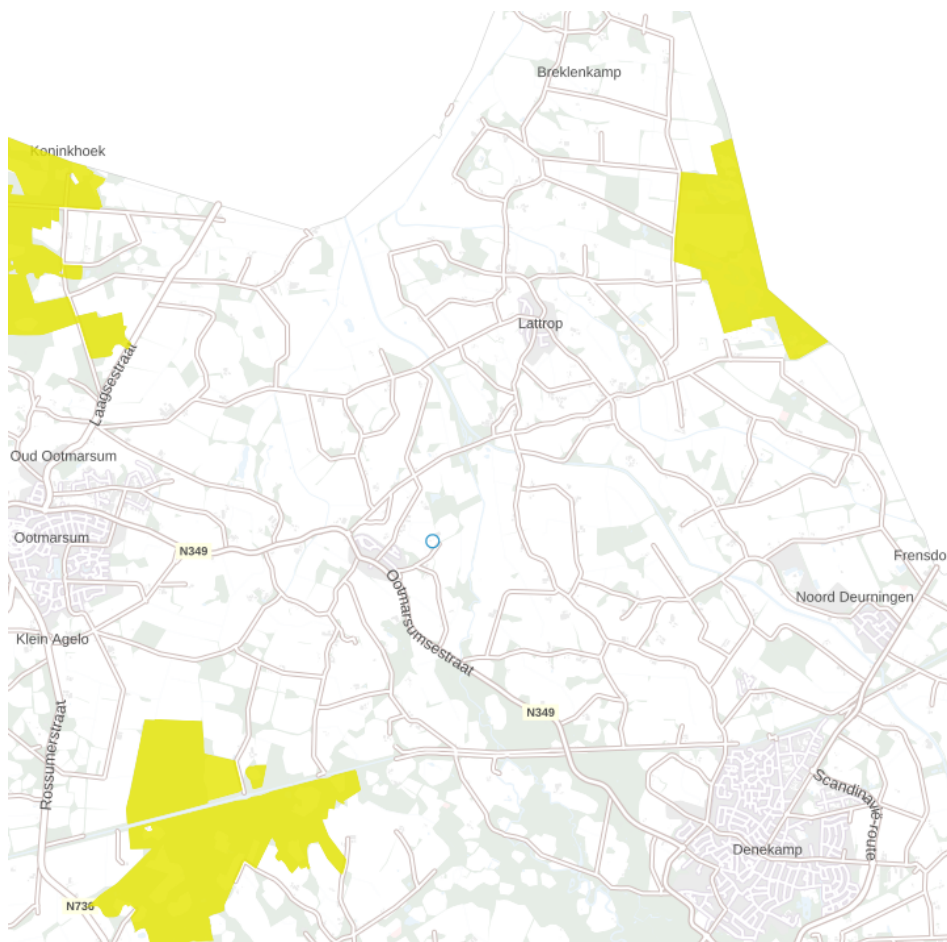
Gebiedsbescherming

Wet ammoniak en veehouderij (Wav)

Het plangebied ligt niet binnen een zone van 250 meter rond een 'zeer kwetsbaar gebied' als bedoeld in de Wav. Op grond van de Wav gelden geen beperkingen ten aanzien van de ammoniakemissie.

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek' ligt op circa 2,4 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Zie onderstaande afbeelding. De overige gebieden ten noorden van het plangebied (Bergvennen & Brecklenkampse Veld en Springendal & Dal van de Mosbeek) liggen op een afstand van circa 3,6 kilometer afstand.



Afbeelding 12: Natura 2000-gebieden

De uitvoering van fysieke activiteiten in een plangebied kan in sommige gevallen leiden tot een negatief effect op instandhoudingsdoelen van een Natura 2000-gebied. Zo kunnen als gevolg van sloop- en bouwwerkzaamheden, versturende effecten in de omgeving waarneembaar zijn, zoals geluid, trillingen, kunstlicht, visuele verstoring, areaalverlies en aantasten hydrologie.

Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, wordt in voorliggend geval een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura

2000-gebied uitgesloten. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal en gelet op de afstand tussen het plangebied en het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied zijn negatieve effecten zoals geluid, stof, optische verstoring en trillingen niet waarneembaar.

Beoordeling Stikstof

Ten behoeve van de ontwikkeling, wordt materieel met een verbrandingsmotor ingezet en vindt er een tijdelijke toename plaats van verkeersbewegingen als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen en vervoer van materieel en personeel. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen plangebied en het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, kan een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied niet op voorhand uitgesloten worden.

Met behulp van Aeries calculator is de stikstofdepositie berekend van de bouwfase van de nieuw woonzorgaccommodatie. Uit deze berekening blijkt dat de bouw van de accommodatie geen stikstofdepositie veroorzaakt op enig natura 2000-gebied hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. De Aeriesberekening is als Bijlage 4 aan deze toelichting toegevoegd. Het plan tast de instandhoudingsdoelstellingen van de gebieden niet aan.

NNN

De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (EHS) ligt in de omgeving van het plangebied. Zie hiervoor de groen gemarkeerde gebieden van de onderstaande afbeelding.



Afbeelding 13: Ligging plangebied ten opzichte van NNN

De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking in Overijssel.

Vanwege de ligging van het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid t.a.v. de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland.

Soortbescherming

Sinds 1 januari 2017 regelt de Wet natuurbescherming de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven.

Het plangebied is bij de herziening van het bestemmingsplan in 2013 onderzocht om vast stellen of er beschermde planten en dieren aanwezig zijn. Er is toen door de ecoloog geconstateerd dat, wanneer wordt gekeken naar de landschappelijke karakteristieken, bouwstijl en gebruikte bouwmaterialen, aard, omvang en gebruik van het plangebied, het onwaarschijnlijk is dat er beschermde soorten worden aangetroffen uit de volgende groepen:

- Vaatplanten;
- Libellen;
- Kevers;
- Vissen en kreeftachtige;
- Reptielen;
- Dagvlinders;
- Amfibieën

Het is niet onwaarschijnlijk om soorten uit de volgende soortgroepen aan te treffen:

- Vogels;
- Zoogdieren (vleermuizen en grondgebonden zoogdieren).

Omdat de functie en het gebruik van het plangebied sindsdien alleen maar verder is geïntensiveerd, mogen we ervan uitgaan dat ook nu alleen vogels en zoogdieren mogelijk in het plangebied voorkomen.

Broedvogels

Er broeden waarschijnlijk ieder jaar vogels op het erf van de zorgboerderij. Voornamelijk in de beplanting en de (open)schuren. Het erf vormt een geschikt habitat voor soorten als Merel, Houtduif, Vink, Holenduif, Tjiftjaf, Gaai en mogelijk ook voor Huismussen. Vooral het hoofdgebouw lijkt geschikt als broedplaats voor Huismussen. De open schuur lijkt geschikt als verblijfplaats voor soorten als Steen- en Bos- en Kerkuil.

Zoogdieren; vleermuizen

Potentieel geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen zijn in op het erf aanwezig, specifiek in de woning. Dit gebouw lijkt te beschikken over een spouw en dakisolatie.

Grondgebonden zoogdieren

Op het erf zijn in 2013 enkele holen gevonden die oorspronkelijk mogelijk afkomstig kunnen zijn van de das. De das is niet meer aanwezig in het plangebied. De holen zijn ingenomen door konijnen. Verder is het niet uitgesloten dat minder zeldzame soorten als mol, haas, steenmarter en egel incidenteel op het erf voorkomen.

Op 27 oktober 2021 is de locatie opnieuw bezocht door de ecooloog. De bevindingen zijn opgenomen in een briefnotitie welke als Bijlage 5 aan deze toelichting is toegevoegd.

De ecooloog constateert dat de inrichting en het gevoerde beheer het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten maken, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde vogels, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied en gebruiken het uitsluitend als foerageergebied. De plastic boogkas en de enkele jonge loofbomen vormen geen geschikte nestplaats voor vogels. Het gazon vormt voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën geen geschikte rust- en voortplantingsplaats en er ontbreken holenbomen waar vleermuizen een verblijfplaats in kunnen bezetten.

Als gevolg van het verwijderen van beplanting en het bebouwen en verharderen van het plangebied neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de foeragerende diersoorten af. De betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige beschermde dieren is niet beschermd. Een aantasting van het foerageergebied leidt derhalve niet tot wettelijke consequenties.

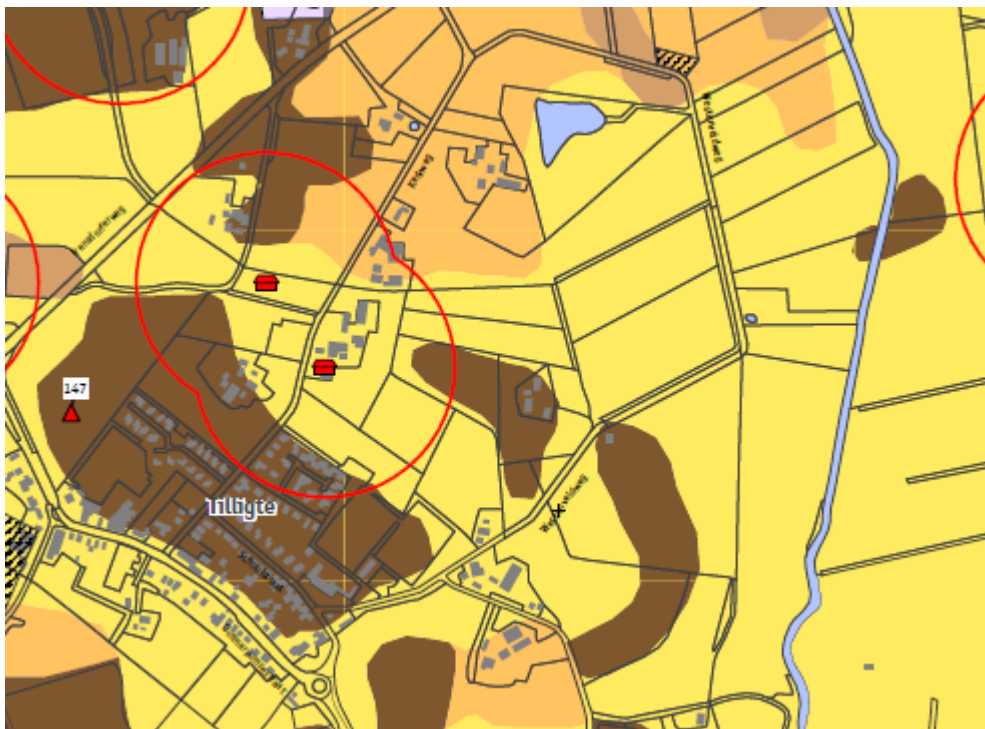
Conclusie

Uitvoering van het plan leidt niet tot wettelijke consequenties m.b.t. gebieds- en soortbescherming. Het aspect flora en fauna staat de uitvoering van het plan derhalve niet in de weg.

4.9 Archeologie

Op basis van het Verdrag van Malta en de Wet op de archeologische monumentenzorg is het verplicht om de archeologische waarden bij ruimtelijke planvorming te betrekken, in het bijzonder bij plannen waarbij bodemwerkzaamheden worden uitgevoerd. Uitgangspunt hierbij is dat de archeologische waarden zoveel mogelijk behouden blijven en niet worden aangetast.

Het gemeentelijk archeologiebeleid regelt hoe moet worden omgegaan met archeologie bij ruimtelijke plannen. De archeologische verwachtings- en advieskaart maakt voor het gehele grondgebied van de gemeente inzichtelijk waar zich archeologische resten (kunnen) bevinden. Op basis van de archeologische verwachtingswaarde voor een gebied is beschreven hoe moet worden omgegaan met archeologie en/of archeologisch onderzoek. Een detail van de archeologische verwachtings- en advieskaart is hierna ingevoerd.



Gemeente Dinkelland


Archeologische verwachtings- en advieskaart


Atlasbijlage bij RAAP-rapport 1557, schaal 1:10.000


legenda


geomorfologie

dekzandlandschap

 dekzandhoogten en -ruggen

 dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek

 dekzandwelvingen en -vlakten

 beekdalen en overige laagten

beleidsadvies

archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 5000 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 5000m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

vrijstelling voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 40 cm m.u.v. gebieden met een lage verwachting binnen plangebieden met meerdere verwachtingszones, en plangebieden met een lage verwachting die grenzen aan terreinen met waardevolle archeologische resten.

Afbeelding 14: Archeologische verwachtings- en advieskaart – Detail Tilligte

De nieuwe woonzorgaccommodatie wordt gebouwd op de dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek. Voor deze gronden geldt een vrijstelling voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 2.500 m². De oppervlakte van het gebouw is kleiner dan deze oppervlakte.

Voor het realiseren van de ondergeschikte horeca vinden geen ingrepen in de bodem plaats.

Conclusie

Het aspect archeologie staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.10 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen/wijzigingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

Parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en ontsluiting

Voorliggend geval voorziet in een kleine toename van de parkeerbehoefte. De vloeit voort uit het feit dat er meer zorgpersoneel nodig zal zijn in verband met de uitbreiding van het aantal woonzorgplaatsen. De ondergeschikte horeca zal naar verwachting niet resulteren in een toename de parkeerbehoefte. De ondergeschikte horeca is slechts bedoeld als aanvulling op de werk-leerplekken. De ondergeschikte horeca heeft zeker niet als doel om mensen naar de locatie te trekken, maar is een aanvulling op de reeds bestaande activiteiten.

Op het erf (zie ook de afbeelding in paragraaf 2.2) is voldoende verharding aanwezig om parkeren op het eigen terrein mogelijk te maken. Tevens is geen sprake van een voornemen wat de capaciteit van de aansluitende wegen, de omliggende wegenstructuur en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze belast. De omliggende wegenstructuur is berekend op het afwikkelen van de huidige en toekomstige verkeersbewegingen. Het initiatief vormt geen aanleiding tot infrastructurele wijzigingen.

Het perceel blijft tot slot door middel van de bestaande in- en uitrit(ten) ontsloten op de Westenveldweg.

Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen voorliggende ontwikkeling.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een nieuwe woonzorgaccommodatie te realiseren. Het plan is beschreven in paragraaf 2.2. van deze toelichting. Het huidige gebruik is een zorgboerderij in combinatie met een paardenhouderij.

Een woonzorgaccommodatie (woningbouw) wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. De m.e.r.-plicht geldt bij projecten van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De genoemde maximum oppervlakken gelden als drempelwaarden. Het ruimtebeslag van het onderhavige plan ligt ruimschoots beneden de drempelwaarde. Conclusie die op grond hiervan getrokken kan worden is dat het onderhavige project niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. In de nota van toelichting op het Besluit mer wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' gedefinieerd. Hier wordt het volgende over gezegd: "Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Wat 'stedelijke ontwikkeling' inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake

kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen.”

Uit voorgaande volgt dat de bouw van de woonzorgaccommodatie in algemene zin niet te kwalificeren is als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. De kwalificatie is wel afhankelijk van specifieke omstandigheden van een project en de ruimtelijke gevolgen die het project met zich meebrengt. In die gevallen is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld. Vast is geseld dat met het voorliggende bestemmingsplan een afname van de bouwmogelijkheden optreedt van circa 11,6%.

Het plan wordt daarbij op passende wijze in het landschap opgenomen. De ruimtelijke uitstraling/de verandering die de ontwikkeling per saldo op de omgeving heeft is daardoor beperkt. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als in de zin van het Besluit m.e.r.

Uit paragraaf 4.8 Ecolgie blijkt bovendien dat het plan geen significant negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. Ook op grond van de Natuurbeschermingswet is het plan niet m.e.r.-plichtig.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het onderhavige project (zoals het feit dat de omvang ruimschoots beneden de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. ligt), de plaats van het onderhavige project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Alternatieven hoeven dan ook niet te worden afgewogen. Het onderhavige project is niet m.e.r.-plichtig. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling aangegeven criteria.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 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 ingegaan op de juridische achtergronden. Er wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde functie en bebouwing worden toegestaan.

5.2 Algemene uitgangspunten

Het bestemmingsplan is conform de regels van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgezet volgens de wettelijk verplichte Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). De benaming van de bestemmingen, de kleuren en de tekens op de digitale verbeelding, hierna verbeelding genoemd, zijn volgens de verplichte standaard opgezet. Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen van digitale uitwisselbaarheid zoals dit verplicht is sinds 1 januari 2010.

Voor het bestemmingsplan is zowel een analoge als digitale versie opgesteld. Het analoge plan wordt vastgesteld en is tevens digitaal beschikbaar. Beide plannen zijn overigens identiek, het analoge plan is een 'uitdraai' van het digitale plan.

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 digitaliserings- verplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

5.3 Bestemmingskeuze

Deze partiële herziening ziet toe op het toekennen van een tweede functieaanduiding zorgboerderij, het toekennen van de functieaanduiding 'horeca' op de bestaande manege en het verkleinen van de bestemming 'Bedrijf- Paardenhouderij' ten gunste van de bestemming 'Agrarisch-1'.

Het betreft een buitenplanse wijziging waarna door goedkeuring het college van Burgemeester en wethouders (ontwerpbestemmingsplan), de gemeenteraad het plan moet vaststellen.

De regels uit het bestemmingsplan Buitengebied, Westenveldweg 13 in Tilligte zijn uitgangspunt voor de regels in het onderhavige plan.

De regels zijn onder te verdelen in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels)
4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- begrippen (artikel 1)

In de 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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen met betrekking tot de maatvoering begrepen moeten worden.

Bestemmingsregels

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

- bestemmingsomschrijving
omschrijving van activiteiten die zijn toegestaan
- bouwregels
eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, dakhelling etc.)
- gebruiksregels
welke activiteiten zijn toegestaan binnen het bestemmingsplan
- afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels
onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels

Algemene regels

In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels opgenomen. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit

- Anti-dubbeltelregel (artikel 5)
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 gebruiksregels (artikel 6)
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 7)
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 8)
In dit artikel worden de overige regels beschreven ten aanzien van de aanvullende werking

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 (artikel 9). In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd (artikel 10).

De Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving hanteert als uitgangspunt '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. Er wordt concreet ingegaan op de bestemming 'Bedrijf - Paardenhouderij', de functieaanduiding 'zorgboerderij' (zbo) en de bouwregels.

Bedrijf – Paardenhouderij (artikel 3)

De bestemming 'Bedrijf – Paardenhouderij' doet het meest recht aan het plan. Zowel ruimtelijk als functioneel bepaalt de paardenhouderij in de toekomstige bedrijfsopzet voor een groot deel het erf en het bedrijf. Bovendien biedt deze bestemming de mogelijkheid dit te combineren met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van rundvee.

Binnen de bestemming is het uitoefenen van een paardenhouderij in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering (het houden van rundvee) mogelijk. Er is sprake van een bouwvlak van circa 14.865 m², waar binnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. In eerste aanleg is de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving bepalend. Dit is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Voor toekomstige wensen is er flexibiliteit en ontwikkelingsruimte.

In de regels is opgenomen dat productiegebonden detailhandel en ondergeschikte horeca is toegestaan. Daarnaast zijn er afwijkingsmogelijkheden voor wat betreft de uitoefening van nevenactiviteiten, mits deze ondergeschikt zijn.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van Bedrijf - Paardenhouderij – zorgboerderij'

Om de woonzorgaccommodatie te kunnen realiseren is er een tweede functieaanduiding 'specifieke vorm van Bedrijf - Paardenhouderij - zorgboerderij' opgenomen. Op deze plek mogen appartementen ten behoeve van zorg in combinatie met wonen worden gerealiseerd voor mensen met lichamelijke en/of verstandelijke beperkingen en/of ouderenzorg, met de daarbij behorende voorzieningen.

Bouwregels

De bouwregels zijn zodanig geformuleerd dat het beoogde plan kan worden gerealiseerd. Het plan bestaat onder meer uit de realisatie van het volgende gebouw: woonzorgaccommodatie.

Voor wat betreft de maximale nok- en goothoogtes is aansluiting gezocht bij de eerste schetsen van de woonzorgaccommodatie en bedrijfsgebouwen. Aangezien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse een impuls krijgt, kan een afwijkende maatvoering worden gehanteerd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische Uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan worden geconstateerd dat het een bestemmingsplan betreft voor de realisatie van een tweede woonzorgaccommodatie op een bestaande erf. De ontwikkeling hiervan is een particulier initiatief. De gemeente heeft hier in feite geen financiële bemoeienis mee, er zijn geen verhaalbare kosten voor de gemeente. Zij verleent medewerking door middel van het voeren van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Dinkelland. Hierin wordt het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties en functionarissen. Dit artikel regelt het verplichte vooroverleg met 'betrokken gemeenten en waterschappen' en met 'die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'.

In het kader van dit plan heeft vooroverleg plaatsgevonden met de partners van de gemeente.

6.2.2 Zienswijzen

De procedure om te komen tot een in werking getreden bestemmingsplan is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Deze procedure biedt in de verschillende planstadia voor belangstellenden, belanghebbenden en betrokken instanties de mogelijkheid om kennis te nemen van het bestemmingsplan en hierover hun mening te geven.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan is het erfinrichtingsplan aangepast. Het aangepaste erfinrichtingsplan is opgenomen als bijlage bij het erf en landschapsplan (bijlage 1 van de toelichting). In verband met de voorwaardelijke verplichting van de landschappelijke inpassing is het erfinrichtingsplan tevens als bijlage 1 opgenomen bij de regels.

De aanpassing van het erfinrichtingsplan heeft ertoe geleid dat de twee zienswijzen zijn ingetrokken.

6.2.3 Ambtelijke wijziging

Parallel aan de bestemmingsplanprocedure is initiatiefnemer begonnen met het ontwerpen van de tweede woonzorgaccommodatie. Tijdens deze exercitie werd ontdekt dat de ligging van het vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - paardenhouderij - zorgboerderij - 2', waarbinnen de woonzorgaccommodatie gebouwd moet worden, niet overeenkwam met de positionering van het gebouw zoals deze is ingetekend in het 'Erf en landschapsplan'. Om die reden is bij de vaststelling van het bestemmingsplan het vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - paardenhouderij - zorgboerderij - 2' iets gedraaid en in westelijke richting iets verlengd. Er is hierbij een afstand van 9 meter aangehouden ten opzichte van de perceelsgrens van het erf. Op die manier blijft er voldoende ruimte over voor de landschappelijke inpassing en beweegruimte rondom het gebouw. Om de oppervlakte van de bestemming 'Bedrijf - Paardenhouderij' gelijk te houden is de begrenzing hiervan aan de noordzijde is aangepast (teruggelegd).

Bij het ontwerpen van de tweede woonzorgaccommodatie bleek verder dat in het gebouw ruimte is voor 21 appartementen (21 personen) in plaats van 20 appartementen. In de reeds bestaande accommodatie zijn 12

appartementen aanwezig, waardoor het totaal aantal appartementen in de nieuwe situatie uitkomt op 33 stuks (33 personen). De toelichting en de regels zijn hierop aangepast.

De laatste wijziging betreft de Aeriusberekening. In verband met de release van de nieuwe Aerius Calculator op 26 januari 2023 is de Aeriusberekening geactualiseerd. De uitkomst van de Aeriusberekening blijft gelijk, namelijk dat er geen stikstofdepositie optreedt op Natura 2000. De geactualiseerde Aeriusberekening is opgenomen als bijlage 4 bij de toelichting.

Bijlagen

Bijlage 1 Erf en landschapsplan

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Boerderijcampus Erve Meinders - Westenveldweg 13 te Tilligte'



KGO-plan laatst gewijzigd op 14 april 2023



Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Boerderijcampus Erve Meinders- Westenveldweg 13 te Tilligte'

Opdrachtgever:

Boerderijcampus Erve Meinders

Adres Westenveldweg 13
7634 PW Tilligte
Telefoon +31 (0)541 - 700 228
Website www.boerderijcampus.nl

Opdrachtnemer:

Borgerink Groendesign

Postadres Ootmarsumsestraat 133
7634 PN Tilligte
Bezoekadres Ootmarsumsestraat 133
7634 PN Tilligte
Telefoon +31 (0)6 53 19 88 54
+31 (0)541 527 007
Email info@borgerinkgroendesign.nl
Website www.borgerinkgroendesign.nl
Auteur Ing. Niels Borgerink



Copyright 2021 Borgerink Groendesign. Alle rechten voorbehouden.
Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Borgerink Groendesign.

Inhoud

1.	Inleiding	
1.1.	Aanleiding en opdracht	4
2.	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	
2.1	Stappenplan opstellen landschapskwaliteitsplan	5
2.1.1	Stap 1 - 'Waarde'	6
2.1.2	Stap 2 - 'Casco'	6
2.1.3	Stap 3 - 'ONW'	6 - 7
2.1.4	Stap 4 - 'KGO'	7
2.1.5	Stap 5a - 'Analyse'	8
2.1.6	Stap 6 - 'Streefbeeld'	8 - 9
2.1.7	Stap 7 - 'Begroting'	10 - 11
Bijlage:	Landschapsontwerp	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en opdracht

De initiatiefnemers zijn voornemens om een nieuwe zorgboerderij te realiseren op het huidige erf aan de Westenveldweg 13 in Tilligte. Dit KGO plan voorziet in een ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de zorgboerderij op het erf.

Dit plan toont aan dat er wordt voldaan aan de gewenste kwaliteitsinvestering.

Onze taak: *een groene kwaliteitsslag maken middels het ontwikkelen van een plan waarbij er wordt geïnvesteerd in het groen.*



Figuur 2. Bestaande zorgboerderij op de achtergrond (links)



Figuur 1. Plangebied - context

2. Uitwerking Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De gemeente hanteert voor ontwikkelingen in het buitengebied de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De Kwaliteitsimpuls Groene omgeving kan op basis van de omgevingsverordening ruimte bieden voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen. Een aantal vertrekpunten zijn daarbij van belang:

1. Er is ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief en volgens de Catalogus Gebiedskenmerken wordt uitgevoerd.
2. Een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling is altijd een basisvoorwaarde of basisinspanning.
3. Bij nieuwvestiging en bij grootschalige uitbreiding van bestaande functies wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving/ het omliggende gebied.
4. De balans tussen geboden ontwikkelingsruimte en investering in ruimtelijke kwaliteit moet blijken uit de ruimtelijke onderbouwing van een ruimtelijk plan.

2.1 Stappenplan opstellen landschapskwaliteitsplan

Wanneer de gemeente bepaald heeft dat er een kwaliteitsimpuls noodzakelijk is bij de aangevraagde voorgenomen ontwikkeling moet er een landschapskwaliteitsplan worden opgesteld. Het KGO-plan vormt de leidraad voor het op te stellen landschapskwaliteitsplan.

Stap 1 - 'Waarde'

'Wat is de 'omvang' van de kwaliteitsimpuls en welke gronden kunnen worden ingezet voor de kwaliteitsimpuls?'

Stap 2 - 'Casco'

Waar is de locatie gelegen in het 'casco' en welke nieuwe landschapselementen worden voorgesteld?

Stap 3 - 'ONW'

Zijn er gronden gelegen in de zone ONW en welke natuurdoelstellingen zijn van toepassing?

Stap 4 - 'KGO'

Welk landschapstype is van toepassing?

Stap 5 - 'Analyse'

Wat zijn de kenmerkende bouwstenen van het landschapstype en welke waarden zijn aanwezig?

Stap 6 - 'Streefbeeld'

Welke ambities en streefbeeld worden nagestreefd?

Stap 7 - 'Bouwsteen'

Waar en hoe worden de bouwstenen ingezet?

2.1.1 Stap 1 - 'Waarde'

'Wat is de 'omvang' van de kwaliteitsimpuls en welke gronden kunnen worden ingezet voor de kwaliteitsimpuls?

Het investeringsbedrag is in overleg met de gemeente bepaald. De initiatiefnemers dienen 25% van de totale waardevermeerdering (onderbouwd middels een taxatierapport) te investeren in het landschap. Een tweetal aftrekkosten (advieskosten en kosten Kwaliteitsteam) zorgen ervoor dat het definitieve investeringsbedrag uit komt op € 18.625.

Berekening KGO investering				
BoerderijCampus - zorgboerderij Tilligte				21-6-21
	aantal	€ / eenh	€	Totaal
Waardevermeerdering conform taxatierapport			€	85.000,00
Principeverzoek				
Investering KGO 25% van waardevermeerdering			€	-63.750,00
subtotaal investering			€	21.250,00
Advieskosten KGO plan	-10%	€ 21.250,00	€	-2.125,00
Kosten kwaliteitsgroep	2	€ 250,00	€	-500,00
totaal KGO berekening			€	18.625,00

Figuur 3. Tabel met het investeringsbedrag

2.1.2. Stap 2 - 'Casco'

Waar is de locatie gelegen in het 'casco' en welke nieuwe landschapselementen worden voorgesteld?

De cascokaart in figuur 4 toont dat aangrenzend aan het erf diverse casco landschapselementen aanwezig zijn die instand gehouden moeten worden. Er zijn geen direct aangrenzende locaties waar nieuwe elementen wenselijk zijn.

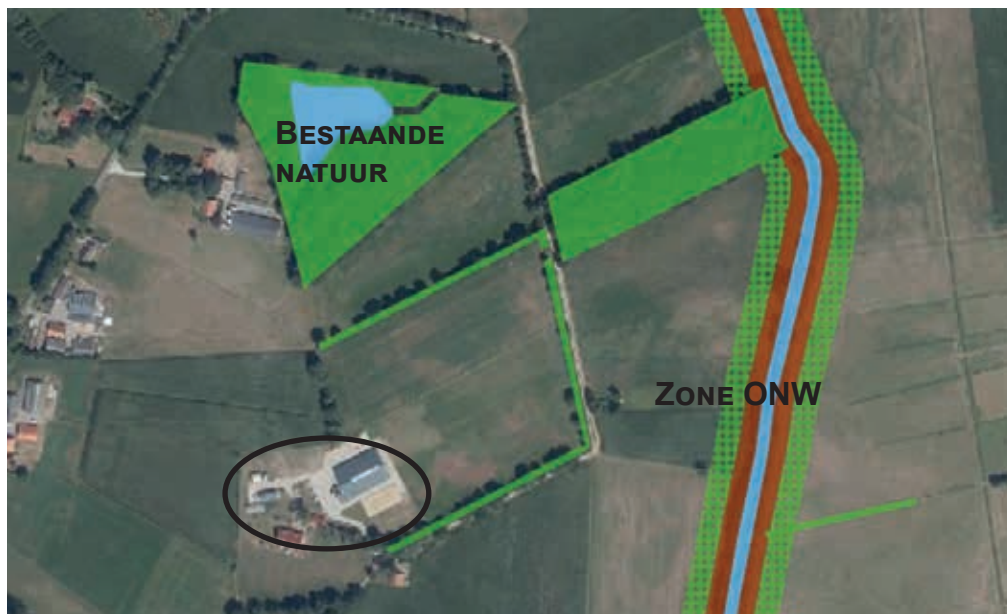


Figuur 4. Cascokaart - Westenveldweg 13 te Tilligte

2.1.3 Stap 3 - 'ONW'

Zijn er gronden gelegen in de zone ONW en welke natuurdoelstellingen zijn van toepassing?

De afkorting ONW staat voor 'Ondernemen met Natuur en Water' en voor deze gebieden buiten de NNN (Natuurnetwerk Nederland) wordt een "Ja, mits" beleid gehanteerd. Binnen de NNN blijft het 'Nee, tenzij' beleid gelden. Dit betekent dat daar alleen ruimte is voor ruimtelijke ontwikkelingen die te maken hebben met de inrichting en het beheer van de natuur. Anders dan de NNN, die op perceelsniveau wordt begrensd, is de zone Ondernemen met Natuur en Water globaal begrensd. Met de zone ONW - niet zijnde NNN - wordt vastgehouden aan de ambities om te komen tot een toekomstbestendig netwerk. Zoals te zien is in figuur 5 ligt het plangebied niet in een ONW gebied maar de houtsingels rondom het erf maken onderdeel uit van de natuurkaart. Aan weerszijden van de Dinkel is een zone ONW aanwezig.



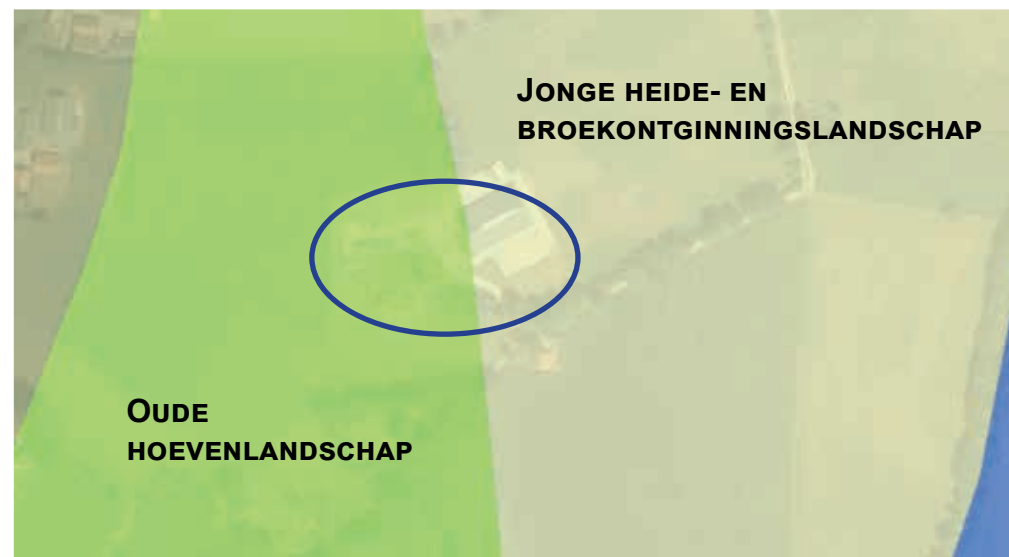
Figuur 5. Landschapselementen onderdeel uitmakende van natuur

2.1.4 Stap 4 - 'KGO'

Welk landschapstype is van toepassing?

In figuur 6 staan de landschapstypen weergegeven. Het erf ligt op de overgang van het Oude hoevenlandschap naar het jonge heide- en broekontginningslandschap. Hieronder een omschrijving van de beide landschapstypen.

Een omschrijving van het oude hoevenlandschap: Op de smallere hogere ruggen en vlaktes tussen de beekdalen in de dekzandvlakte en randen van de stuwwallen, werd op een individuele wijze de grond in cultuur gebracht. Kleine eenmancesjes omzoomd door beplanting en een solitair gelegen erf bepalen het beeld van dit landschapstype. Het is een kleinschalig afwisselend landschap waarbij eveneens sprake is van een duidelijke samenhang met de beekdalen en de heidegronden in de omgeving. Door de schaalvergroting in de landbouw is veel beplanting die de kleine escomplexen omzoomde verdwenen. Hierdoor is een opener landschap ontstaan. De steilranden en het reliëf zijn hierdoor wel duidelijker beleefbaar. De erven liggen meer in het zicht en zijn niet meer als vanzelfsprekend opgenomen in de dichte beplantingsstructuur rondom de escomplexen. In dit landschapstype staat



Figuur 6. Landschapstypenkaart - oude hoevenlandschap / jonge heide- en broekontginningslandschap

het versterken van de kleinschalige en fijnmazige structuur van beplanting, wegen, paden en erven voorop.

In tegenstelling tot het oude hoevenlandschap is de belangrijkste eigenschap van het jonge heide- en broekontginningslandschap de openheid én rechtlijnige verkavelingsstructuren.



Figuur 7. Historische kaart jaar 1910



Figuur 9. Historische kaart jaar 1976



Figuur 8. Historische kaart jaar 1955

2.1.5 Stap 5 - 'Analyse'

Wat zijn de kenmerkende bouwstenen van het landschapstype en welke waarden zijn aanwezig?

Kijkende naar de historische kaarten in figuur 7, 8 en 9 is te zien dat het erf zich door de jaren heen heeft ontwikkeld tot een vrijliggend erf. In figuur 7 is goed te zien dat de diverse boerderijen waren verbonden middels (half)verharde wegen, begeleidende door houtopstanden. Naarmate de landbouw grootschaliger werd zijn de percelen ook vergroot waardoor de kleinschaligheid grotendeels is verdwenen. Op de kaart van 1910 is duidelijk te zien dat het erf op de overgang ligt van een kleinschalig oude hoevenlandschap naar een open ontginningenlandschap. De veldschuur aan de overzijde van de weg is op de kaarten te zien vanaf 1976.

2.1.6 Stap 6 - 'Streefbeeld'

Welke ambities en streefbeeld worden nagestreefd?

Aangezien de kwaliteitsimpuls grotendeels plaats vindt in het oude hoevenlandschap wordt op de volgende pagina het streefbeeld van het landschapstype beschreven.



Figuur 10. Streefbeeld oude hoevenland

Het oude hoevenland zal een continue kwaliteit moeten zijn voor het Twentse landschap.

- Het behouden en versterken van de open kleinschalige akkercomplexen en de groene omzoming;
- Het versterken van het netwerk van beplantingen tussen de verspreid liggende erven;
- Realiseren van een informeel, fijnmazig, recreatief netwerk;
- Toegankelijk maken van erven en erfroutes;
- Versterken van de herkenbaarheid van cultuurhistorische elementen;
- Het versterken van een natuurlijke waterhuishouding door het vasthouden van water in het gebied en water vertraagd af te voeren door het landschap.

In figuur 10 staat het streefbeeld van het oude hoevenland. De nummering correspondeert met de onderstaande cijfers.

- 1: Versterken van de herkenbaarheid van het kleinschalige reliëf met bollingen, kampen, steilranden en laagtes van beekdalen.
- 2: Versterken van het open karakter van de kampen.
- 3: Versterken van de ruimtelijke variatie en het kleinschalige karakter van houtwallen en bosschages.
- 4: Versterken en herstellen van de beplantingsstructuren langs de randen van de open ruimtes van de akkercomplexen en weilanden.
- 5: Het erf onderdeel van het landschap laten zijn door de erfbeplanting onderdeel te laten zijn van de omringende beplanting of door erfbeplanting een aanzet te geven.
- 6: Zichtbaar maken van beeklopen.

Voor het plangebied is het belangrijk dat de herkenbaarheid van het kleinschalige landschap wordt hersteld, denkende aan de typische bollingen, kampen, steilranden, houtwallen en laagtes van beekdalen.

2.1.7 Stap 7 - 'Begroting'

Waar en hoe worden de bouwstenen ingezet?

In figuur 12 staat het KGO plan weergegeven. De realisatiekosten van het landschapsonwerp exclusief de basisinspanning komen uit op € 19.034,00 excl. btw. Het te investeren bedrag komt op basis van de taxatie uit op € 18.625 euro.

In figuur 11a en 11b staat een specificatie van de kosten die gemoeid gaan met de realisatie van het landschapsonwerp.



Projectnaam: Boerderijcampus Meinders
Datum: 21-6-21

Blad: 1/2

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEVEELHEIDS RESULTAATS VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO	B T W
1	LANDSCHAPSELEMENT A t/m J - basisinspanning					
2	HOOGSTAM FRUITBOOMGAARD - ELEMENT 1					
20010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	3,0 V	€ 80,00	€ 240,00	1
20020	Levering bodemverbetering	m3	4,0 V	€ 50,00	€ 200,00	1
20030	Leverantie bomen + boompalen	st	14,0 V	€ 100,00	€ 1.400,00	2
20040	Arbeid inplanten	uur	12,0 V	€ 50,00	€ 600,00	1
3	BOMENRIJ - ELEMENT 2					
30010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	1,0 V	€ 80,00	€ 80,00	1
30020	Levering bodemverbetering	m3	2,0 V	€ 50,00	€ 100,00	1
30030	Leverantie bomen + boompalen	st	5,0 V	€ 100,00	€ 500,00	2
30040	Arbeid inplanten	uur	4,0 V	€ 50,00	€ 200,00	1
4	AFRATERING ELEMENT 1 + 2					
40010	Levering gekloofde boompalen + 2x gladdr.	m1	100,0 N	€ 3,00	€ 300,00	1
40020	Arbeid plaatsen afrastering	uur	16,0 V	€ 50,00	€ 800,00	1
5	BOMENGROEP - ELEMENT 3 (niet doorberekend ivm herplantverplichting fase 1)					
50010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	1,0 V	€ 80,00	€ -	1
50020	Levering bodemverbetering	m3	1,5 V	€ 50,00	€ -	1
50030	Leverantie bomen + boompalen	st	3,0 V	€ 100,00	€ -	2
50040	Arbeid inplanten	uur	3,0 V	€ 50,00	€ -	1
6	STRUWEEL - ELEMENT 4					
60010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	4,0 V	€ 80,00	€ 320,00	1
60020	Levering bodemverbetering	m3	3,0 V	€ 50,00	€ 150,00	1
60030	Leverantie bosplantsoen	st	100,0 V	€ 2,00	€ 200,00	2
60040	Arbeid inplanten	uur	5,0 V	€ 50,00	€ 250,00	1
7	GRONDWERK NATUURLIJK INRICHTEN TERREIN - ELEMENT 5					
70010	Frezen bouwland - 3.600m2	uur	4,0 V	€ 80,00	€ 320,00	1
70020	Hydraulische kraan	uur	10,0 V	€ 80,00	€ 800,00	1
70030	Transport teelaarde - 2x tractor+dumpers	uur	10,0 V	€ 160,00	€ 1.600,00	1
70040	Cultuurtechnisch afwerken - hydr. Kraan	uur	8,0 V	€ 80,00	€ 640,00	1
70050	Afvoerkosten grond	m3	600,0 V	€ 7,00	€ 4.200,00	1
8	STRUWEEL - ELEMENT 6					
80010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	4,0 V	€ 80,00	€ 320,00	1
80020	Levering bodemverbetering	m3	3,0 V	€ 50,00	€ 150,00	1
80030	Leverantie bosplantsoen	st	120,0 V	€ 2,00	€ 240,00	2
80040	Arbeid inplanten	uur	6,0 V	€ 50,00	€ 300,00	1

Figuur 11a. Begroting realisatie landschapsonwerp

BESTEK POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEEVEELHEIDS RESULTAATS VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO	B T W
9	STRUWEEL - ELEMENT 7					
90010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	4,0 V	€ 80,00	€ 320,00	1
90020	Levering bodemverbetering	m3	3,0 V	€ 50,00	€ 150,00	1
90030	Leverantie bosplantsoen	st	150,0 V	€ 2,00	€ 300,00	2
90040	Arbeid inplanten	uur	7,0 V	€ 50,00	€ 350,00	1
10	TERREINAFWERKING NIEUW TERREIN					
101010	* Frezen en egaliseren terrein (3.600m2)	uur	5,0 V	€ 80,00	€ 400,00	1
101020	* Levering graszaad	kg	72,0 V	€ 12,00	€ 864,00	2
101030	* Grasmengsel inzaaien - machinaal	uur	5,0 V	€ 80,00	€ 400,00	1
11	ONDERHOUDSNOEI 1E T/M 6E JAAR					
11010	* Begeleidings snoei bomen - 1x per jaar	uur	20,0 V	€ 50,00	€ 1.000,00	1
11020	* Snoeien en dunnen bosplantsoen -1x /3jaar	uur	14,0 V	€ 50,00	€ 700,00	1
11030	* Uitmaaïen rasterwerk - 2x per jaar	uur	10,0 V	€ 50,00	€ 500,00	1
11040	* Afvoeren maaisel	ton	4,0 V	€ 35,00	€ 140,00	1
	SUBTOTAAL EXCL. BTW				€ 19.034,00	
	BTW code 1	21%			€ 3.261,30	1
	BTW code 2	9%			€ 315,36	2
				TOTAAL	€ 22.610,66	

Figuur 11b. Begroting realisatie landschapsonwerp



Groene inpassing erf - KWALITEITSINVESTERING

1: Hoogstam fruitboomgaard + afrastering

Appel, peer en kers > 14 stuks
Plantmaat 10-12, tussenafstand 8 m.

2: Bomenrij + afrastering

Zwarte els - Alnus glutinosa > 5 stuks
Plantmaat 14-16, tussenafstand 10 m.

3: Bomengroep

Zomereik - Quercus robur > 3 stuks
Plantmaat 14-16, tussenafstand 8 m.

4: Struweel - 100m2

Gelderse roos - Viburnum opulus > 20 stuks
Wilde roos - Rosa canina > 20 stuks
Boswilg - Salix caprea > 20 stuks
Liguster - Ligustrum ovalifolium > 20 stuks
Vuilboom - Frangula alnus > 20 stuks
Plantmaat 80-100, 1st/m2, driehoeksverband aanplant

5: Terrein natuurlijk inrichten

Bovenlaag afgraven ter bevordering natuurlijke ontwikkeling vegetatie

6: Struweel - 120m2

Zwarte els - Alnus glutinosa > 20 stuks
Gelderse roos - Viburnum opulus > 20 stuks
Wilde roos - Rosa canina > 20 stuks
Boswilg - Salix caprea > 20 stuks
Liguster - Ligustrum ovalifolium > 20 stuks
Vuilboom - Frangula alnus > 20 stuks
Plantmaat 80-100, 1st/m2, driehoeksverband aanplant

7: Struweel - 150m2

Gelderse roos - Viburnum opulus > 30 stuks
Wilde roos - Rosa canina > 30 stuks
Boswilg - Salix caprea > 30 stuks
Liguster - Ligustrum ovalifolium > 30 stuks
Vuilboom - Frangula alnus > 30 stuks
Plantmaat 80-100, 1st/m2, driehoeksverband aanplant

Groene inpassing erf - BASISINSPANNING

A: Struweel - 48 x 4 meter

Zwarte els - Alnus glutinosa > 30 stuks
Liguster - Ligustrum ovalifolium > 30 stuks
Vuilboom - Frangula alnus > 30 stuks
Lijsterbes - Sorbus aucuparia > 30 stuks
Gewone vogelkers - Prunus padus > 30 stuks
Plantmaat 80-100, 1st/m2, driehoeksverband aanplant

B: Erfbos inplanten, houtsingel inboet - 1.100m2 en grondwal 150m1 met hoogte van min. 0.80m1.

Zwarte els - Alnus glutinosa > 150 stuks
Zomereik - Quercus robur > 100 stuks
Liguster - Ligustrum ovalifolium > 300 stuks
Vuilboom - Frangula alnus > 150 stuks
Lijsterbes - Sorbus aucuparia > 150 stuks
Gewone vogelkers - Prunus padus > 150 stuks
Hazelaar - Corylus avellana > 100 stuks
Hulst - Ilex aquifolium > 80 stuks
Plantmaat bosplantsoen, 80-100cm, kale wortel
Plantmaat hulst 80-100 forse planten met kluit.
Bosplantsoen doorplanten in de bestaande houtsingel, nieuwe aanplant erfzijde en op de nieuwe grondwal.
De hulst groepsgewijs variërend 1 tot 5 stuks op de grondwal (50%) inplanten en 50% doorplanten bestaand en nieuw bosplantsoen. Bosplantsoen aanplanten 1st/m2, in driehoeksverband.

C: Bomengroep - totale vervanging

Zilverlinde - Tilia tomentosa 'Brabant' > 2 stuks
Esdoorn - Acer rubrum 'Karpick' > 2 stuks
Haagbeuk - Carpinus betulus > 2 stuks
Plantmaat 14-16, driehoeksverband aanplant

D: Bomengroep + haag voorlangs beton

Zilverlinde - Tilia tomentosa 'Brabant' > 2 stuks
Haagbeuk - Carpinus betulus > 1 stuks
Liguster - Ligustrum ovalifolium > 100 stuks
Plantmaat 14-16, willekeurige plantafstanden

E: Hoogstam fruitboomgaard - verplaatsen + inboet

Totaal 6 stuks - Levering 6 appelbomen
Plantmaat 10-12, willekeurige plantafstanden

F: Bomengroep

Walnoot - Juglans regia > 2 stuks
Plantmaat 14-16, tussenafstand 10 meter.

G: Bomengroep

Zoete kers - Prunus avium > 4 stuks
Plantmaat 14-16, tussenafstand 10 meter.

H: Solitaire boom

Zomerlinde - Tilia platyphyllos > 1 stuks
Plantmaat 14-16, in lijn met de bestaande eiken.

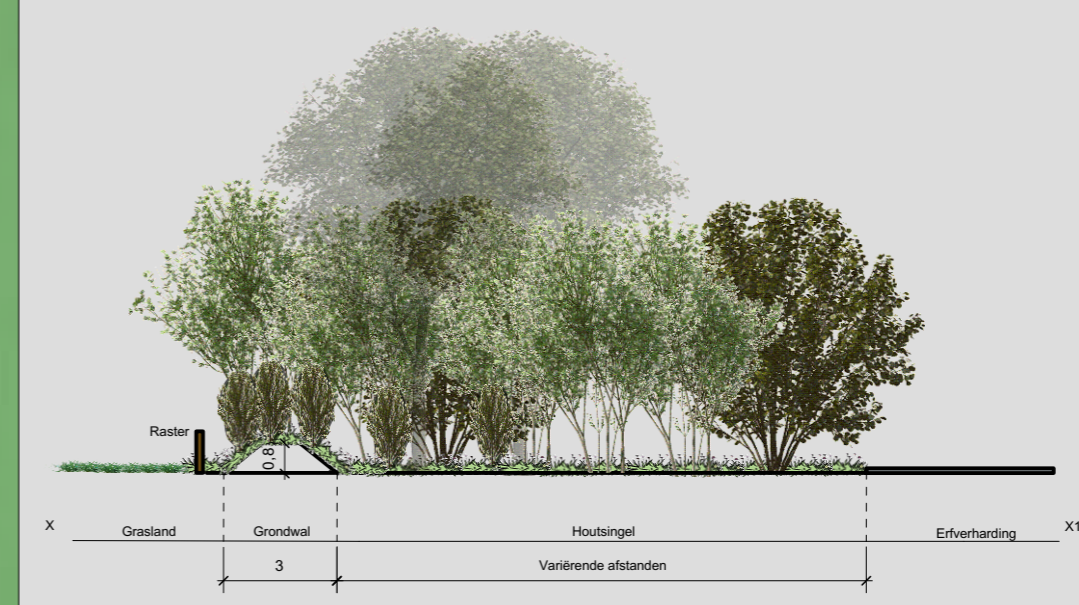
I: Bomengroep

Pluimes - Fraxinus ornus > 2 stuks
Plantmaat 14-16, tussenafstand 6 meter.

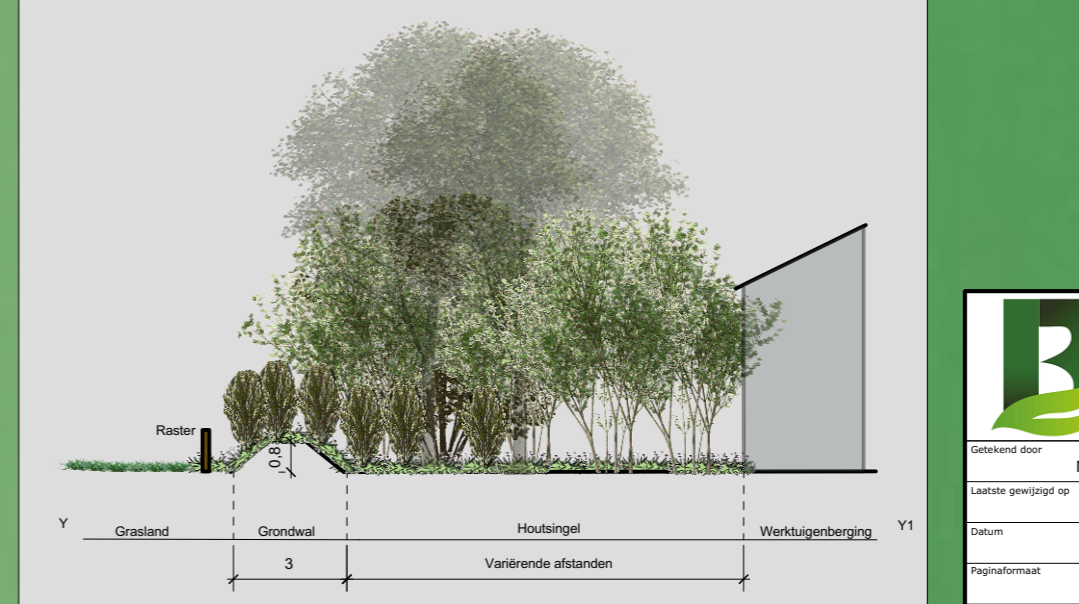
J: Bomengroep

Zilverlinde - Tilia tomentosa 'Brabant' > 3 stuks
Plantmaat 14-16, tussenafstand 5 meter

DOORSNEDE X - X1



DOORSNEDE Y - Y1



		Project	Boerderijcampus 2e Zorgwoning
		Plantlocatie	Westenveldweg Tilligte
Getekend door	Niels Borgerink	Bezoekadres/Postadres:	Ootmarsumsestraat 133 7634 PN Tilligte
Laatste gewijzigd op	14-04-2023	Contact:	Telefoon: (0541) 725 005
Datum	15-09-2019		Mobiel: (06) - 531 988 54
Paginaformaat	A2 liggend		E-mail: info@borgerinkgroendesign.nl
Schaal	1 : 750		www.borgerinkgroendesign.nl

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Verkennend Bodemonderzoek

Project: 2021-132

Locatie: Westenveldweg 13 te Tilligte

Opdrachtgever: Dhr. E. Loohuis
Berghum 3
7591 NC Denekamp

Datum: 9 juli 2021

Verkennd Bodemonderzoek

Westenveldweg 13 te Tilligte

Opdrachtgever: Dhr. E. Loohuis
Berghum 3
7591 NC Denekamp

Adviesbureau: Terra Agribusiness BV
Eerste Stegge 54
7631 AE Ootmarsum

Status: Definitief
Versie: 1
Datum versie: 9 juli 2021
Projectnummer: 2021-132

Auteur: Joost Stevelink*

Paraaf:



Kwaliteitscontrole: Niek Hesselink*

Paraaf:



Veldwerkers: Joost Stevelink, Mark Morsink (in opleiding)*

**De vermelde personen zijn akkoord met de openbaring van zijn of haar gegevens in het kader van de AVG-privacy wetgeving.*



Inhoudsopgave

	Pagina
1 Inleiding	4
2 Vooronderzoek	5
2.1 Locatie gegevens	5
2.2 Algemene informatie locatie	5
2.3 Directe omgeving locatie	6
2.4 Eerder uitgevoerd bodemonderzoek	6
2.5 Regionale bodemopbouw en geohydrologie	6
2.6 Vooronderzoek PFAS	7
2.7 Vooronderzoek 5707 Asbest	7
2.8 Visuele inspectie bodemoppervlak op asbest	7
3 Onderzoeksprogramma	8
3.1 Hypothesestelling	8
3.2 Onderzoeksopzet	8
3.3 Analysestrategie	9
4 Onderzoeksresultaten	10
4.1 Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen	10
4.2 Analyseresultaten	10
4.3 Toetsing van de hypothese	11
4.4 Toetsing aan de noodzaak tot vervolgonderzoek	11
5 Samenvatting en conclusie	12
BIJLAGE I:	Situering van de locatie
BIJLAGE II:	Situering van de locatie (schaal 1: 1000)
BIJLAGE III:	Overzichtstekening boorpunten
BIJLAGE IV:	Boorstaten
BIJLAGE V:	Analysecertificaten en Overschrijdingstabellen
BIJLAGE VI:	Foto's

1 Inleiding

In opdracht van de heer Dhr. E. Loohuis heeft Terra Agribusiness BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Westenveldweg 13 te Tilligte. De regionale ligging van de locatie is weergegeven in bijlage I. In onderhavig onderzoek is het verkennend bodemonderzoek uitgebreid met een asbest in grondonderzoek.

Aanleiding van het onderzoek is ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouwactiviteiten.

Doel van het onderzoek is het door middel van een steekproef conform het soort bodemonderzoek, nagaan van de huidige kwaliteit van de grond op de locatie. Het onderzoek is niet bedoeld om de exacte aard en omvang van een eventuele verontreiniging aan te geven.

Het verkennend onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen:

- NEN 5725 Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek (NEN5725:2017);
- NEN 5740 Bodem - Landbodem - strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond (NEN5740:2009+A1:2016);
- NEN 5707 Bodem – Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem. (NEN 5707+C2:2017)
- VKB Protocol 2001 “Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen”
- VKB Protocol 2002 “Het nemen van grondwatermonsters”
- VKB Protocol 2018 “Locatie inspectie en monsterneming van asbest in bodem”



Het procescertificaat van Terra Agribusiness Bodem & Milieutechniek en het hierbij behorende keurmerk (BRL SIKB 2000) zijn van toepassing op de activiteiten inzake het milieukundig veldwerk, inclusief de daarbij behorende veldwerkregistratie, en de overdracht van de monsters aan een erkend laboratorium.

Om de onafhankelijkheid van het onderzoek te waarborgen, verklaart Terra Agribusiness Bodem & Milieutechniek op geen enkele wijze gelieerd te zijn aan de te onderzoeken projectlocatie, zowel in juridische, financiële of personele sfeer.

De opbouw van dit rapport wordt als volgt weergegeven:

- vooronderzoek naar historie en bodemgesteldheid;
- opstellen van een hypothese;
- opstellen van een onderzoeksstrategie;
- resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek;
- conclusies, aanbevelingen en samenvatting.

In geval van klachten kan de opdrachtgever zich wenden tot Terra-Agribusiness BV en zo nodig tot de certificerende-instelling (Normec).

2 Vooronderzoek

Conform het onderzoeksprotocol NEN 5725 is ten behoeve van de onderzoeksstrategie op de locatie een vooronderzoek uitgevoerd. De onderstaande informatie is afkomstig uit:

Tabel 1 Bronnen vooronderzoek

Bron	Omschrijving
www.ahn.nl	AHN (Algemeen Hoogtebestand Nederland)
www.bodemloket.nl	Bodemloket van Nederland
www.topotijdreis.nl	Historische kaarten
www.dinoloket.nl	Ondergrond gegevens van Nederland
BAG viewer	Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Gemeente Dinkelland	Historische informatie van de locatie
Bodematlas Provincie Overijssel	Bodem gerelateerde informatie van de Provincie Overijssel
Informatie Opdrachtgever	Dhr. E. Loohuis
Inspectie onderzoekslocatie	Visueel inspectie van de locatie

2.1 Locatie gegevens

Gegevens over de locatie zijn weergegeven in onderstaande tabel

Tabel 2 Locatiegegevens

Adres onderzoekslocatie	Westenveldweg 13 te Tilligte
Kadastrale gemeente	Denekamp
Sectie	M
Percelen	1377
Oppervlakte van de onderzoekslocatie	<1500 m ²
Eigenaar / gebruiker	-
Korte beschrijving van de onderzoekslocatie	De onderzoekslocatie bestaat uit een tuin en een kas
Bebouwing	Op de onderzoekslocatie staat enkel een kas
Verharding	De onderzoekslocatie is geheel onverhard

2.2 Algemene informatie locatie

De locatie bevindt zich aan de Westenveldweg 13 te Tilligte. Op de locatie is een zorgboerderij (Boerderijcampus Erve Meinders) in combinatie met een paardenhouderij gevestigd. Ter plaatse staat een zorgwoning, een tweetal schuren en een paardenmanege met paardenbak. De opdrachtgever is voornemens een extra zorgwoning te bouwen op het perceel.

Op historische kaarten is vanaf 1850 bebouwing op de locatie te zien. Uit historisch onderzoek blijkt dat de locatie tot voor 2014 uit een agrarisch erf heeft bestaan met woning en bijbehorende gebouwen. Deze opstallen zijn in 2013 gesloopt. Vervolgens is de zorgboerderij gebouwd. Volgens het BAG-register is de huidige bebouwing van 2014. Binnen de huidige onderzoekslocatie heeft in het verleden bebouwing gestaan.

Uit de historische kaarten blijkt dat er vanaf 1905 tot 1954 een weg door de huidige onderzoekslocatie heeft gelopen.

De onderzoekslocatie beperkt zich tot de tuin en een deel van de kas. In deze kas wordt op een biologische manier groente gekweekt.

Er is verder geen bodemrelevante informatie van de onderzoekslocatie bekend bij de geraadpleegde bronnen.

2.3 Directe omgeving locatie

De onderzoekslocatie bevindt zich in het buitengebied van Tilligte. De omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische bebouwing, agrarische percelen en een woonwijk. De directe omgeving wordt op historische kaarten aangeduid als "Westerveld".

Oostelijk van de locatie loopt de watergang de "Dinkel".

Er is geen bodemrelevante informatie van de directe omgeving van de onderzoekslocatie bekend welke mogelijk invloed heeft gehad op de bodemkwaliteit ter plaatse van onderzoekslocatie.

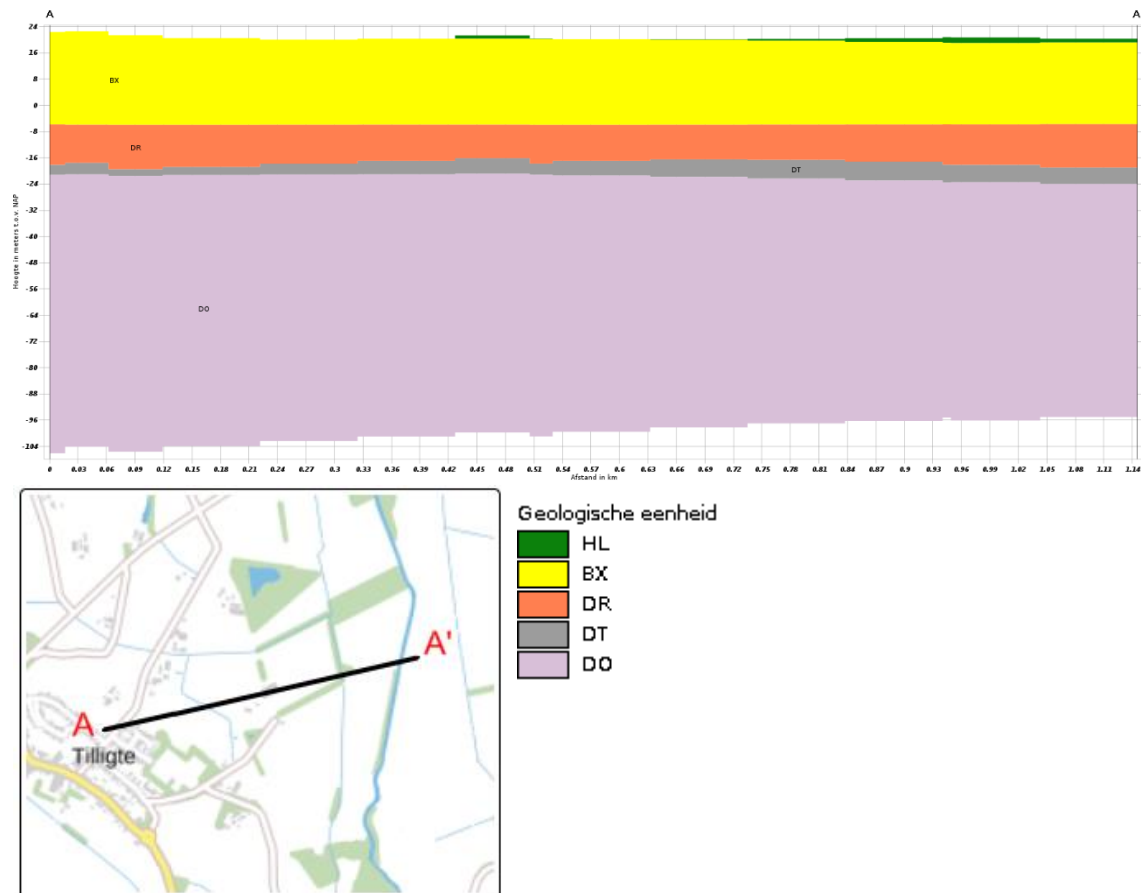
2.4 Eerder uitgevoerd bodemonderzoek

In december 2012 heeft Rouwmaat groep een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Westenveldweg 13 te Tilligte. Rapportnummer: MT.22323 d.d. 14-12-2012. Aanleiding voor dit onderzoek was de voorgenomen bestemmingsplan wijziging en nieuwbouwplannen. In de bovengrond is geen verontreiniging aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetroffen.

2.5 Regionale bodemopbouw en geohydrologie

De regionale geohydrologische bodemopbouw is weergegeven in onderstaande figuur.

Figuur 1 Geologisch opbouw landelijk model DGM v2.2



De boorlocatie bevindt zich circa 21 meter boven NAP. De regionale grondwaterstroming is noordwestelijk.

2.6 Vooronderzoek PFAS

PFAS komt op verschillende manieren in het grond- en grondwatersysteem in Nederland terecht. Bij lokaal gebruik en calamiteiten leidt dit tot het 'klassieke' bron-grondwaterpluim beeld.

Het meest verdacht voor PFAS in het milieu zijn die locaties waar PFAS worden geproduceerd. Ook brandweer-oefen-plaatsen waar met grote regelmaat brandblusschuim is toegepast, zijn verdacht. Er zijn echter ook vele andere toepassingen van PFAS die kunnen leiden tot een grond- of grondwaterverontreiniging.

In het handelingskader van het Expertisecentrum PFAS zijn alle bedrijfsactiviteiten en toepassingen beschreven waar PFAS wordt gebruikt en de kans dat daarbij PFAS in het milieu vrijkomt.

Uit historisch onderzoek van onderhavig onderzoekslocatie blijkt dat geen van de beschreven toepassingen uit het handelingskader plaats heeft gevonden op of nabij de onderzoekslocatie.

Op basis van de verkregen informatie kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie als onverdacht gedefinieerd kan worden met betrekking tot PFAS in de bodem.

2.7 Vooronderzoek 5707 Asbest

Uit de verkregen historische informatie blijkt dat er vanaf circa 1850 bebouwing op de locatie aanwezig is. In de loop der jaren is er wisselende bebouwing aanwezig geweest op de onderzoekslocatie. Het is aannemelijk dat er tijdens (ver)bouwwerkzaamheden asbest in verwerkt is.

Door het jarenlange gebruik als (voormalig agrarisch) erf wordt de locatie als verdacht beschouwd met betrekking tot de aanwezigheid van asbest in de bodem.

2.8 Visuele inspectie bodemoppervlak op asbest

Op 24-06-2021 is de locatie visueel geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbest. De maaiveldinspectie is uitgevoerd conform de NEN 5707. Het maaiveld van de onderzoekslocatie is verdeeld in stroken van ongeveer 1m breed en is strook voor strook in 2 richtingen haaks op elkaar geïnspecteerd. In onderstaande tabel zijn de resultaten van de maaiveldinspectie beknopt weergegeven.

Tabel 3 Maaiveldinspectie NEN 5707

Aandachtsgebied	Opmerking
Oppervlakte geïnspecteerde locatie	<1500
Conditie toplaag	Droog
Beperkingen van de inspectie	Neerslag: geen, >25% vegetatie en verharding
Weersomstandigheden	Zicht: > 50m
Asbestverdacht materiaal op maaiveld aangetroffen?	Nee
Opmerking	De maaiveldinspectie werd beperkt door de vegetatie en verharding

Resultaat maaiveld inspectie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is geen asbestverdacht materiaal op het maaiveld aangetroffen.

3 Onderzoeksprogramma

3.1 Hypothesestelling

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zijn voor de locatie één of meer hypothesen geformuleerd ten aanzien van grond en grondwaterverontreiniging.

De volgende deellocaties en hypothesen worden aangehouden:

Tabel 4 Deellocaties en hypothese NEN5740

Locatie	Hypothese	Verdachte stoffen	Opmerking
Gehele locatie	Verdacht (VED-HE)	Zware metalen, PAK	

Op basis van het beschikbare kaartmateriaal is de precieze locatie van de voormalige weg niet te herleiden. Desondanks zal ter plaatse een aantal boringen geplaatst worden om zintuiglijk te beoordelen of de weg te herleiden is met materiaal anders dan gebiedseigen grond.

Verkennd bodemonderzoek NEN 5707

Het asbest in grondonderzoek heeft tot doel het globaal vaststellen van het gemiddelde asbestgehalte van de deellocatie (ruimtelijke eenheid) en het vaststellen van de globale omvang van een eventueel aanwezige asbestverontreiniging.

Tabel 5 Deellocaties en hypothese NEN5707

Locatie	Hypothese	Verdachte stoffen	Opmerking
Gehele locatie	Verdacht	Asbest in grond	-

3.2 Onderzoeksopzet

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 24 juni 2021 (plaatsing peilbuis en monstername grond), 1 juli 2021 (monstername grondwater). De positie van de boorlocaties zijn weergegeven in bijlage III.

Tabel 6 Onderzoeksopzet NEN 5740 (VED-HE)

Locatie	Ondiepe boringen ¹	Diepe boringen ²	Peilbuizen	Analyses grond	Analyses water
Gehele locatie	7	1	1	3x st. grond AS3000	1x st. grondwater AS3000

¹Boringen tot 0,5 m-mv

²Boring tot 2,0 m-mv

Tabel 7 Onderzoeksopzet NEN 5707 (VED-HE)

Locatie	Proefgaten ondiep ¹	Proefgaten met diepe boring ²	Analyses asbest in grond ³
Gehele locatie	7	1	2

¹Ondiep proefgat standaard 0,3m x 0,3m x 0,5m (lxbxh).

²Standaard proefgat van 0,3m x 0,3m x 0,5m (lxbxh) diep doorgeboord met edelmanboor Ø 12cm.

³Analyse conform NEN5898; aantal analyses asbest in materiaal op basis van zintuiglijke waarnemingen in het veld.

3.3 Analysestrategie

Ten behoeve van het analytisch onderzoek zijn op het laboratorium mengmonsters samengesteld. In de onderstaande tabel is de samenstelling van de monsters verwerkt.

Tabel 8 Analyse onderzochte monsters NEN 5740

Analyse monster	Traject (m-mv)	Deelmonsters	Analyse
BM1	0,00 - 0,50	3 (0,00 - 0,50)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb
		4 (0,00 - 0,50)	
		5 (0,00 - 0,50)	
		6 (0,00 - 0,50)	
BM2	0,00 - 0,50	2 (0,00 - 0,50)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb
		7 (0,00 - 0,50)	
		8 (0,00 - 0,50)	
		9 (0,00 - 0,50)	
OM1	0,50 - 2,00	1 (0,50 - 1,00)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb
		1 (1,00 - 1,50)	
		1 (1,50 - 2,00)	
		2 (0,50 - 1,00)	
		2 (1,00 - 1,50)	
		2 (1,50 - 2,00)	

Analyse monster	Traject (m-mv)	Analyse
PB1 WM1	2,90 - 3,90	NEN 5740gw standaardpakket (AS3000)

Alle monsters ten behoeve van de NEN 5740 zijn geanalyseerd door AL-West Agrolab BV. Alle analyses zijn AS3000 erkende verrichtingen.

Motivatie analysestrategie

Conform de NEN5740 strategie VED-HE-NL, dienen er 3 grondmonsters in de verdachte laag geanalyseerd te worden. Op basis van het historische gebruik van de locatie is de bovengrond de meest verdachte laag.

Op basis van zintuiglijke waarnemingen en het beoogde gebruik van de onderzoekslocatie is besloten om 2 mengmonsters van de bovengrond (BM1 en BM2) en 1 mengmonster van de ondergrond (OM1) te analyseren.

Toetsing homogeniteit

Gezien de zintuiglijke waarnemingen kan gesteld worden dat de homogeniteit van de verschillende inspectiesleuven die in een mengmonster gemengd zijn voldoende aanwezig is.

Tabel 9 Analyse onderzochte monsters NEN 5707

Analyse monster	Traject (m-mv)	Deelmonster	Analyse
MM1	0,00 - 0,50	3 (0,00 - 0,50)	Asbest NEN5898 (10 kg)
		4 (0,00 - 0,50)	
		5 (0,00 - 0,50)	
		6 (0,00 - 0,50)	
MM2	0,00 - 0,50	2 (0,00 - 0,50)	Asbest NEN5898 (10 kg)
		7 (0,00 - 0,50)	
		8 (0,00 - 0,50)	
		9 (0,00 - 0,50)	

Alle monsters ten behoeve van de NEN 5707 zijn geanalyseerd door ACMAA Laboratorium te Deurningen.

4 Onderzoekresultaten

4.1 Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen

In bijlage V zijn de visuele waarnemingen in de vorm van boorprofielen weergegeven.

Veldwaarnemingen

De bovengrond bestaat uit matig fijn zand. De ondergrond bestaat eveneens uit matig fijn zand. In de onderstaande tabel zijn de zintuiglijk waargenomen bijzonderheden weergegeven:

Tabel 10 Zintuiglijk waargenomen bijzonderheden

Boring/Gat	Diepte boring (m -mv)	Traject (m -mv)	Grondsoort	Waargenomen bijzonderheden
2	2,00	0,00 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
		0,50 - 1,00	Zand	zwak puinhoudend
		1,00 - 1,50	Zand	zwak puinhoudend
7	0,50	0,00 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
8	0,50	0,00 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
9	0,50	0,00 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend

Er is geen asbestverdacht materiaal aan het oppervlak, in de boringen en inspectiegaten aangetroffen.

Grondwater

De filterbuis wordt minimaal een halve meter beneden de grondwaterspiegel geplaatst, waarna de dichte buis tot iets boven maaiveld wordt gemonteerd en afgedicht met bentoniet om instroom van oppervlaktewater te voorkomen.

In onderstaande tabel zijn de gegevens betreffende de grondwaterbemonstering opgenomen:

Tabel 11 Metingen grondwater

Peilbuis	Filterdiepte (m -mv)	Grondwater-stand (m -mv)	pH (-)	EC ($\mu\text{S}/\text{cm}$)	Troebelheid (NTU)
1	2,90 - 3,90	2,15	5,6	411	1,59

Geen van de gemeten waarden wijkt duidelijk af van de waarde, welke gezien de natuurlijke omstandigheden verwacht kan worden, met uitzondering van de troebelheid.

4.2 Analyseresultaten

De resultaten van de chemische analyses zijn weergegeven in bijlage V. Alle monsters ten behoeve van de NEN 5740 zijn geanalyseerd door AL-West Agrolab. Deze analyses zijn allen AS3000 erkende verrichtingen.

Alle monsters ten behoeve van de NEN 5707 zijn geanalyseerd door ACMAA Laboratorium te Deurningen.

Tabel 12 Toetsingskader Wbb

Concentratie	Betekenis	Opmerking	Code
\leq AW-waarde (of $<$ detectielimiet)*	Niet verontreinigd	Geen aanvullend onderzoek nodig	-
$>$ AW-waarde \leq T-waarde	Licht verontreinigd	Geen aanvullend onderzoek nodig	*
$>$ T-waarde \leq I-waarde	Matig verontreinigd	Mogelijk nader bodemonderzoek noodzakelijk	**
$>$ I-waarde	Sterk verontreinigd	Nader bodemonderzoek noodzakelijk; mogelijk sprake van ernstige bodemverontreiniging	***

* Voor grondwater geldt de streefwaarde

Toelichting:

De AW-waarden zijn achtergrondwaarden en zijn referentiewaarden voor een multifunctionele bodem. De halve som van de AW- en I-waarden $((AW+I)/2 = T\text{-waarde})$ is een toetsingswaarde waarboven er een vermoeden is van ernstige bodemverontreiniging. Door middel van aanvullend onderzoek moet dit vermoeden worden getoetst. De I-waarden zijn de 'interventiewaarden'. Als de I-waarde voor een stof wordt overschreden in meer dan 25 m³ grond of in meer dan 100 m³ grondwater (bodemvolume), dan wordt gesproken van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Tabel 13 Analyseresultaten NEN 5740

Monster	Traject (m-mv)	Samenstelling	Verhogingen
BM1	0,00 - 0,50	3 (0,00 - 0,50)	-
		4 (0,00 - 0,50)	
		5 (0,00 - 0,50)	
		6 (0,00 - 0,50)	
BM2	0,00 - 0,50	2 (0,00 - 0,50)	-
		7 (0,00 - 0,50)	
		8 (0,00 - 0,50)	
		9 (0,00 - 0,50)	
OM1	0,50 - 2,00	1 (0,50 - 1,00)	-
		1 (1,00 - 1,50)	
		1 (1,50 - 2,00)	
		2 (0,50 - 1,00)	
		2 (1,00 - 1,50)	
PB1 WM1	2,90 - 3,90	Pb1	Cu*, Zn*, Ba*

* verhoging groter dan streefwaarde

** verhoging groter dan tussenwaarde

*** verhoging groter dan interventiewaarde

Tabel 14 Analyseresultaten NEN 5707

Monster	Traject (m-mv)	Samenstelling	Matrix	Resultaat
MM1	0,00 - 0,50	3 (0,00 - 0,50)	Asbest in grond	Bevat geen asbest
		4 (0,00 - 0,50)		
		5 (0,00 - 0,50)		
		6 (0,00 - 0,50)		
MM2	0,00 - 0,50	2 (0,00 - 0,50)	Asbest in grond	0,2 mg kg/ds
		7 (0,00 - 0,50)		
		8 (0,00 - 0,50)		
		9 (0,00 - 0,50)		

Het resultaat in bovenstaand tabel is het gewogen asbestgehalte berekend door het gehalte aan serpentijn asbest te vermeerderen met 10 maal het gehalte aan amfibool asbest.

* Van de zeeffractie <0,5 mm is maximaal 10 gram kwalitatief beoordeeld en deze bevat asbestverdachte vezels.

4.3 Toetsing van de hypothese

Onderdeel	Deellocatie	Gestelde hypothese	Hypothese verworpen of aangenomen
NEN 5740	Gehele locatie	Verdacht	Grotendeels verworpen
NEN 5707	Gehele locatie	Verdacht	Grotendeels Verworpen

4.4 Toetsing aan de noodzaak tot vervolgonderzoek

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

Gehele locatie

Er zijn geen concentraties in de grond en het grondwater boven de tussenwaarde aangetroffen, dit houdt in dat er geen aanleiding bestaat voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

Verkennd bodemonderzoek NEN5707

Gehele locatie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn inspectiegaten gegraven en zijn er mengmonsters samengesteld en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetroffen of de concentratie asbest is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

5 Samenvatting en conclusie

Op een locatie gelegen aan de Westenveldweg 13 te Tilligte, kadastraal bekend gemeente: Denekamp, Sectie: M, nummer(s): 1377 is op 24 juni 2021 een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 en 5707 uitgevoerd.

Verkennd bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

Gehele locatie

In zowel de bovengrondmengmonsters (BM1 en BM2) als in het ondergrondmengmonster (OM1) zijn geen verhogingen aangetroffen.

In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn lichte verhogingen koper, zink en barium aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Verkennd bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van deze deellocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Gehele locatie

Ter plaatse zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetroffen of de concentratie asbest is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Algemeen

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het "Besluit bodemkwaliteit" van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het 'meldpunt bodemkwaliteit'.

Naast het "Besluit bodemkwaliteit" dient opgemerkt te worden dat in het kader van de "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie" ook onderzoek naar PFAS noodzakelijk is.

Hoewel het verrichte veld- en laboratoriumonderzoek volgens de geldende normen zijn uitgevoerd, dienen de onderzoeksresultaten met enige voorzichtigheid te worden gehanteerd.

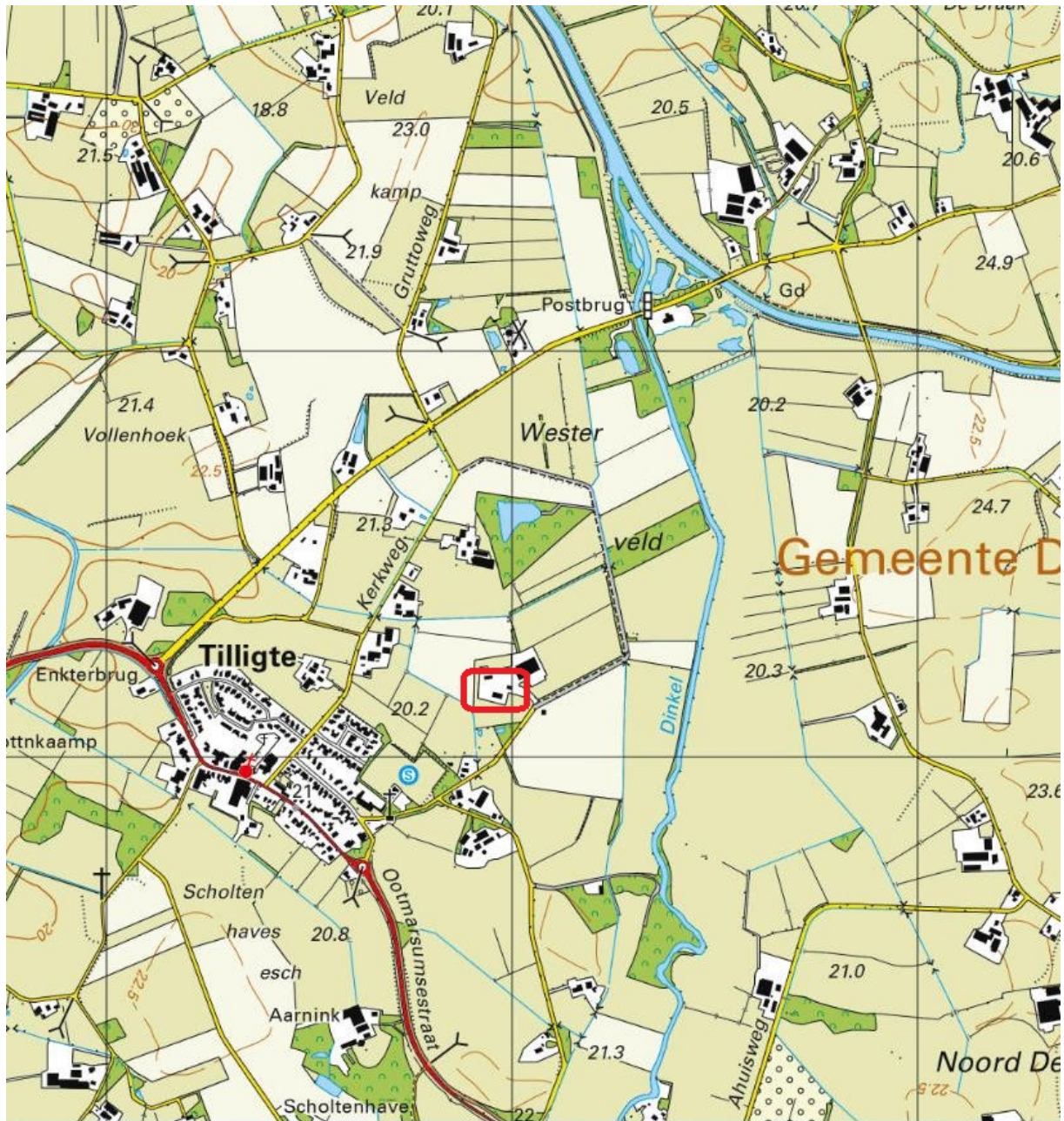
Door de bodem steekproefsgewijs te onderzoeken is ernaar gestreefd om een representatief beeld te krijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater. Het is echter nooit uit te sluiten dat er lokaal afwijkingen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het grondwater voorkomen.

Het uitgevoerde onderzoek is verkennend en betreft een momentopname.

BIJLAGE I

Situering van de locatie

Omgevingskaart



Deze kaart is noordgericht.



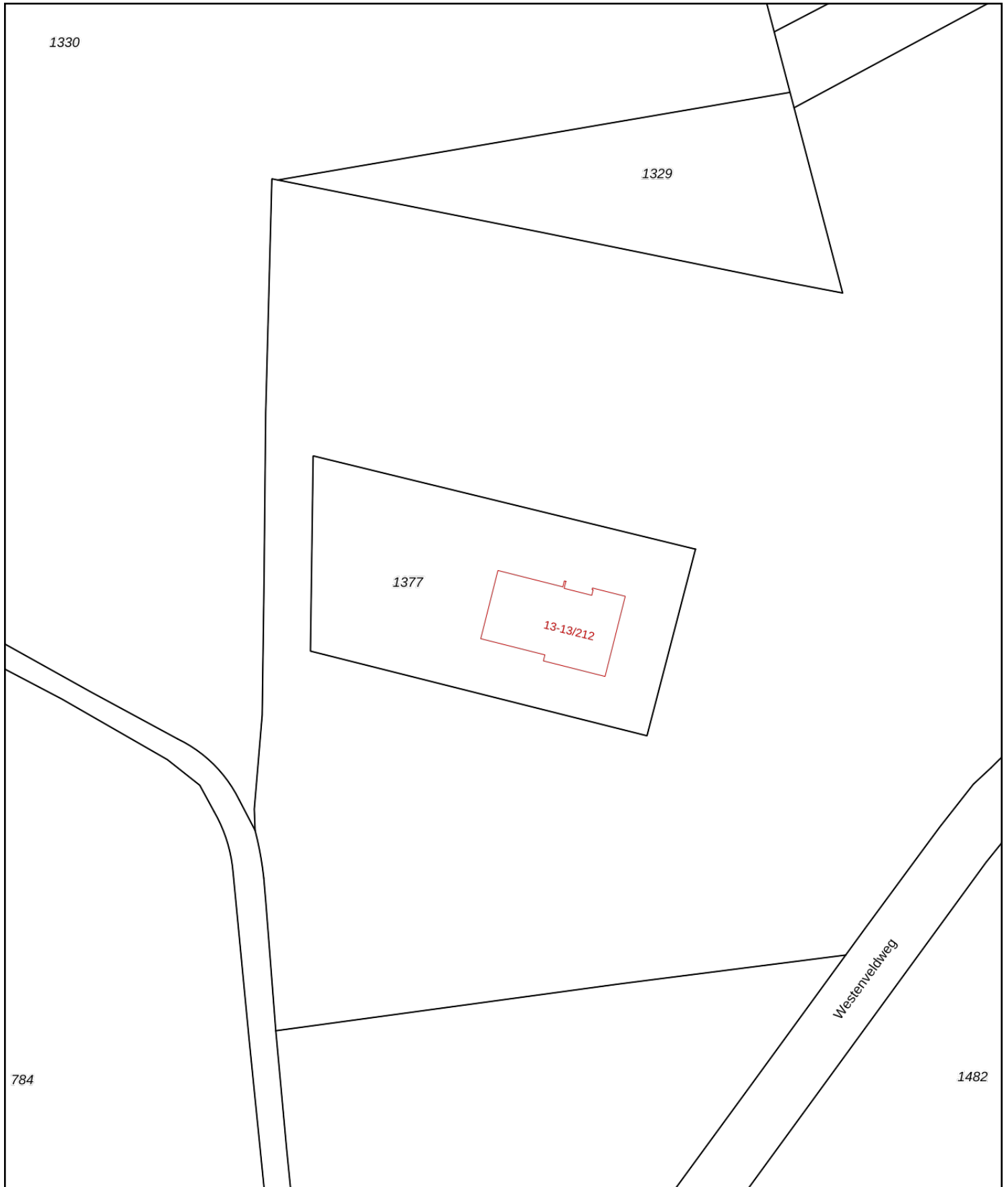
Hier bevindt zich de onderzoekslocatie



<p>BEBOUWING</p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p>BODEMGEBRUIK</p> <p>a grasland met sloten b akkerland met voetpels 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</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegvijzer</p> <p>a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine</p> <p>a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>a paal b grenspunt c boom schietbaan afrostering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
--	---	---

BIJLAGE II

Situering van de locatie

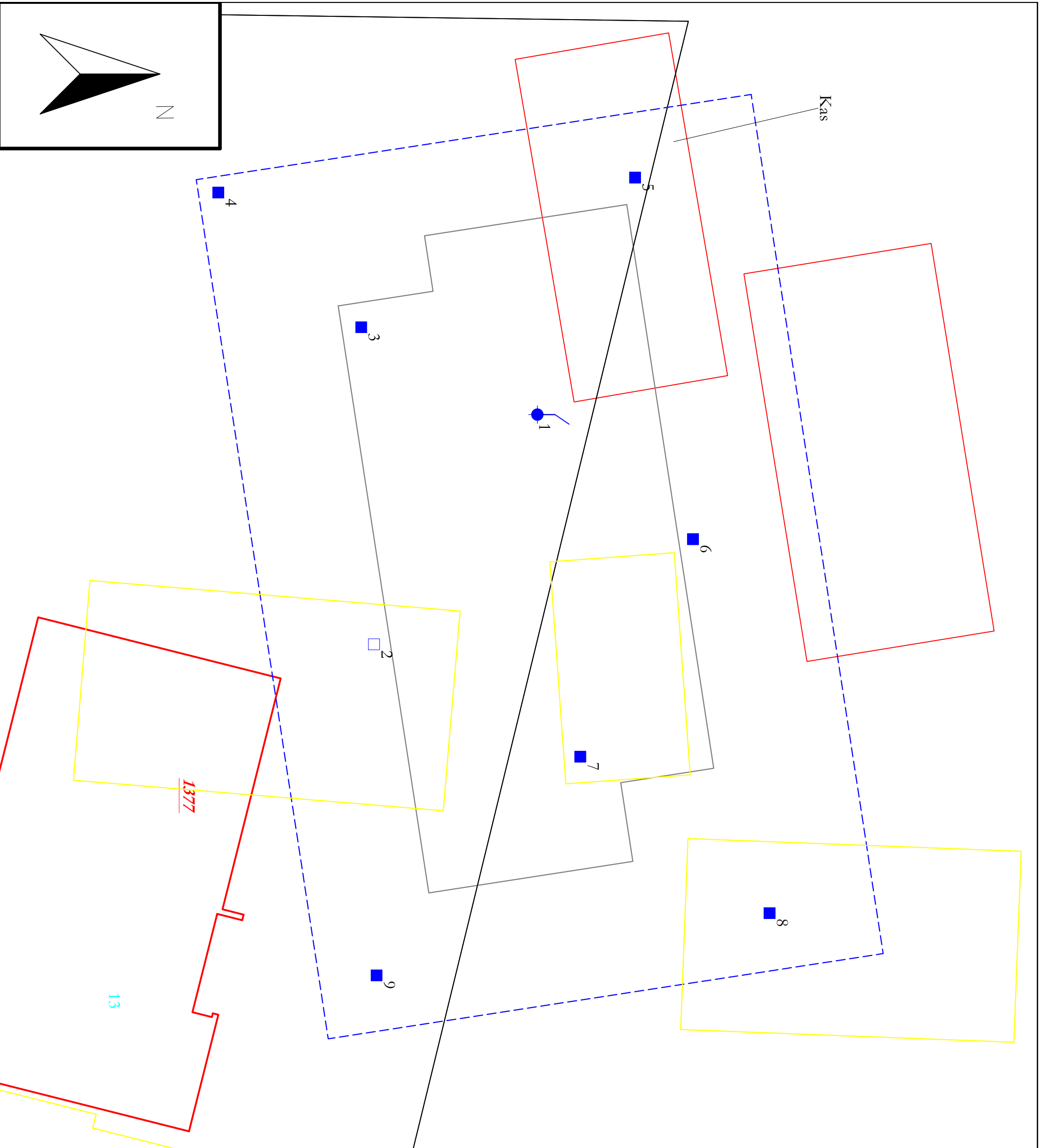







<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Denekamp</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 1377</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---	--






Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 mei 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

BIJLAGE III

Overzichtstekening boorpunten

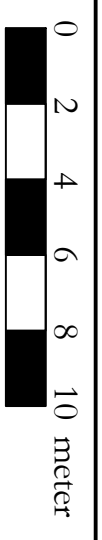


-  Peilbuis
-  Boring tot 0.5 m -mv
-  Boring tot 2.0 m -mv
-  Boorgat 0.3x0.3x0.5
-  Boring tot 2.0 m -mv (edelmanboor Ø 12cm)

- 5019** Perceelnummers
-  Kadastrale grens
 -  Bestaande bebouwing
 - 22** Huisnummer
 -  Onderzoekslocatie
 -  Nieuw te bouwen
 -  Vml bebouwing

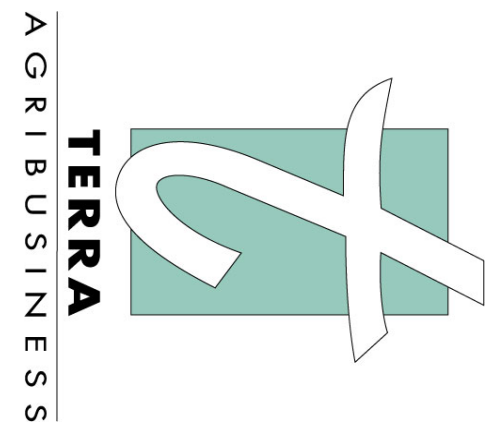
Project nr.: 2021-132
 Datum: juni 2021
 Schaal: 1:200

Kadastrale gemeente: Denekamp
 Sectie: M
 Perceel: 1377, 1378



Afdrukformaat: A3

Terra-Agribusiness
 Bodem & Milieutechniek
 Eerste Stegge 54
 7631 AE Ooimarsum
 Tel: 0541-295599
 Fax: 0541-294549
 www.terra-agribusiness.nl
 info@terra-agribusiness.nl



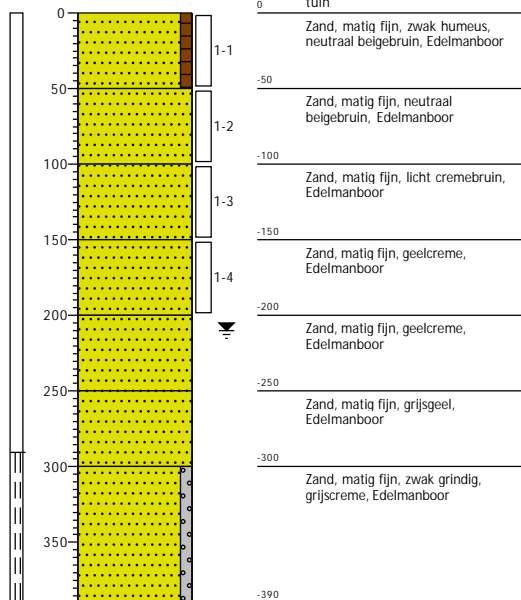
BIJLAGE IV

Boorstaten



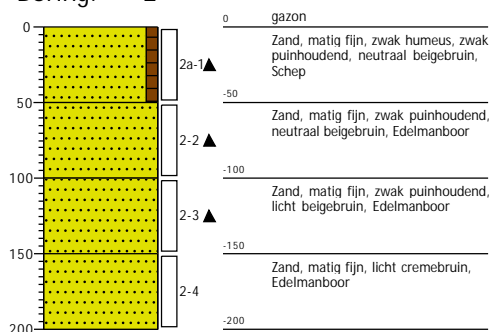
Datum: 24-6-2021
GWS: 210

Boring: 1



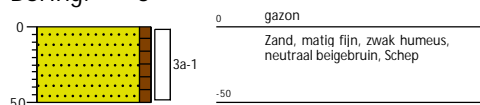
Datum: 24-6-2021

Boring: 2



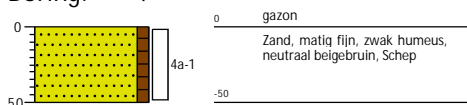
Datum: 24-6-2021

Boring: 3



Datum: 24-6-2021

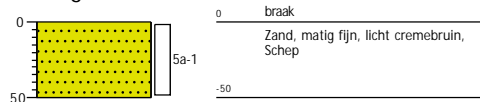
Boring: 4





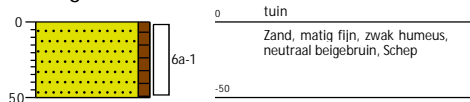
Datum: 24-6-2021

Boring: 5



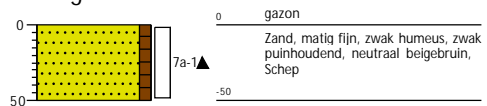
Datum: 24-6-2021

Boring: 6



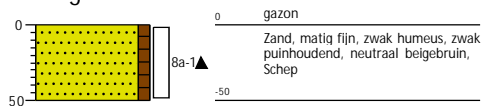
Datum: 24-6-2021

Boring: 7



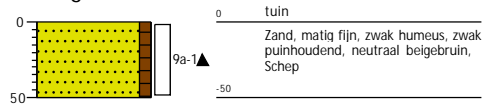
Datum: 24-6-2021

Boring: 8



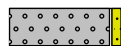
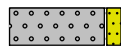
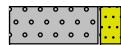
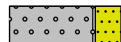
Datum: 24-6-2021

Boring: 9








Legenda (conform NEN 5104)


grind

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

zand

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

veen

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


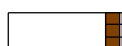
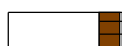

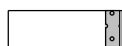

klei

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

leem

-  Leem, zwak zandig
-  Leem, sterk zandig






overige toevoegingen

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




geur

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




olie

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

p.i.d.-waarde

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

monsters

-  geroerd monster
-  ongeroerd monster
-  volumering

overig

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

BIJLAGE V

Analysecertificaten en overschrijdingstabellen

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Terra Agribusiness BV
Joost Stevelink
Postbus 105
7630 AC Ootmarsum

Datum 30.06.2021
Relatienr 35008640
Opdrachtnr. 1058132

ANALYSERAPPORT

Opdracht 1058132 Bodem / Eluaat

Opdrachtgever 35008640 Terra Agribusiness BV
Uw referentie 2021-132 Loohuis Derkman Westenveldweg 13 Tilligte
Opdrachtacceptatie 25.06.21

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen U met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,



AL-West B.V. Jørgen Smit, Tel. +31/570788120

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 1058132 Bodem / Eluaat

Monsternr.	Monstername	Monster beschrijving
563730	24.06.2021	BM1
563731	24.06.2021	BM2
563732	24.06.2021	OM1

Eenheid	563730 BM1	563731 BM2	563732 OM1
---------	---------------	---------------	---------------

Algemene monstervoorbehandeling

S Voorbehandeling conform AS3000		++	++	++
S Droge stof	%	86,3	86,4	91,6
S IJzer (Fe2O3)	% Ds	<5,0	<5,0	<5,0

Fracties (sedigraaf)

S Fractie < 2 µm	% Ds	6,4	5,4	2,3
------------------	------	-----	-----	-----

Klassiek Chemische Analyses

S Organische stof	% Ds	2,6 ^{x)}	2,6 ^{x)}	0,8 ^{x)}
-------------------	------	-------------------	-------------------	-------------------

Voorbehandeling metalen analyse

S Koningswater ontsluiting		++	++	++
----------------------------	--	----	----	----

Metalen (AS3000)

S Barium (Ba)	mg/kg Ds	25	<20	<20
S Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	<0,20	<0,20	<0,20
S Kobalt (Co)	mg/kg Ds	<3,0	<3,0	<3,0
S Koper (Cu)	mg/kg Ds	8,3	6,8	<5,0
S Kwik (Hg)	mg/kg Ds	<0,05	<0,05	<0,05
S Lood (Pb)	mg/kg Ds	14	16	<10
S Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	<1,5	<1,5	<1,5
S Nikkel (AS3000)	mg/kg Ds	<4,0	<4,0	<4,0
S Zink (Zn)	mg/kg Ds	21	21	<20

PAK (AS3000)

S Anthraceen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S Benzo(a)-Pyreen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S Chryseen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S Fenanthreen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S Fluorantheen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S Naftaleen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S Som PAK (VROM) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,35 ^{#)}	0,35 ^{#)}	0,35 ^{#)}

Minerale olie (AS3000/AS3200)

S Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg Ds	<35	<35	<35
Koolwaterstoffractie C10-C12	mg/kg Ds	<3 ⁾	<3 ⁾	<3 ⁾

De parameters die in dit document worden vermeld, zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde parameters/resultaten zijn gemarkeerd met het symbool "x)".

Kamer van Koophandel Directeur
Nr. 08110898 ppa. Marc van Gelder
VAT/BTW-ID-Nr.: Dr. Paul Wimmer
NL 811132559 B01



Blad 2 van 4



AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Opdracht 1058132 Bodem / Eluaat

	Eenheid	563730 BM1	563731 BM2	563732 OM1
--	---------	---------------	---------------	---------------

Minerale olie (AS3000/AS3200)

Koolwaterstoffractie C12-C16	mg/kg Ds	<3	'	<3	'	<3	'
Koolwaterstoffractie C16-C20	mg/kg Ds	<4	'	<4	'	<4	'
Koolwaterstoffractie C20-C24	mg/kg Ds	<5	'	<5	'	<5	'
Koolwaterstoffractie C24-C28	mg/kg Ds	<5	'	<5	'	<5	'
Koolwaterstoffractie C28-C32	mg/kg Ds	<5	'	<5	'	<5	'
Koolwaterstoffractie C32-C36	mg/kg Ds	<5	'	<5	'	<5	'
Koolwaterstoffractie C36-C40	mg/kg Ds	<5	'	<5	'	<5	'

Polychloorbifenylen (AS3000)

S PCB 28	mg/kg Ds	<0,0010		<0,0010		<0,0010	
S PCB 52	mg/kg Ds	<0,0010		<0,0010		<0,0010	
S PCB 101	mg/kg Ds	<0,0010		<0,0010		<0,0010	
S PCB 118	mg/kg Ds	<0,0010		<0,0010		<0,0010	
S PCB 138	mg/kg Ds	<0,0010		<0,0010		<0,0010	
S PCB 153	mg/kg Ds	<0,0010		<0,0010		<0,0010	
S PCB 180	mg/kg Ds	<0,0010		<0,0010		<0,0010	
S Som PCB (7 Ballschmitter) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,0049	#)	0,0049	#)	0,0049	#)

x) Gehaltes beneden de rapportagegrens zijn niet mee inbegrepen.

#) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.

S) Erkend volgens AS SIKB 3000

Verklaring: "<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.

De parameter-specifieke analytische meetonzekerheid en informatie over de berekeningsmethode zijn op aanvraag beschikbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen.

Opmerking monster(s)

563730 : BM1
563731 : BM2
563732 : OM1

Het analysesresultaat van PCB 138 is mogelijk overschat vanwege co-elutie met PCB 163

Opmerking monster(s)

563730 : BM1
563731 : BM2
563732 : OM1

Het organische stof gehalte wordt gecorrigeerd voor het lutum gehalte, als geen lutum bepaald is wordt gecorrigeerd als ware het lutum gehalte 5,4%

Begin van de analyses: 25.06.2021

Einde van de analyses: 30.06.2021

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geanalyseerde monsters. In gevallen waarin het testlaboratorium niet verantwoordelijk was voor de bemonstering, gelden de gerapporteerde resultaten voor de monsters zoals zij zijn ontvangen. .

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



Opdracht 1058132 Bodem / Eluaat

AL-West B.V. Jørgen Smit, Tel. +31/570788120

Toegepaste methoden

conform Protocollen AS 3000 : Organische stof Voorbehandeling conform AS3000 Barium (Ba) Cadmium (Cd) Kobalt (Co) Koper (Cu) Kwik (Hg) Lood (Pb) Molybdeen (Mo) Nikkel (AS3000) Zink (Zn)
Koolwaterstoffractie C10-C40 Anthraceen Benzo(a)anthraceen Benzo-(a)-Pyreen Benzo(ghi)peryleen Benzo(k)fluoranteen Chryseen Fenanthreen Fluoranteen Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen Naftaleen Som PAK (VROM) (Factor 0,7) PCB 28 PCB 52 PCB 101 PCB 118 PCB 138 PCB 153 PCB 180 Som PCB (7 Ballschmitter) (Factor 0,7)

conform NEN-EN12880; AS3000, AS3200; NEN-EN15934 : Droge stof

eigen methode *) : Koolwaterstoffractie C10-C12 Koolwaterstoffractie C12-C16 Koolwaterstoffractie C16-C20
Koolwaterstoffractie C20-C24 Koolwaterstoffractie C24-C28 Koolwaterstoffractie C28-C32
Koolwaterstoffractie C32-C36 Koolwaterstoffractie C36-C40

Gelijkwaardig aan NEN 5739 : IJzer (Fe₂O₃)

Protocollen AS 3000 / Protocollen AS 3200 : Koningswater ontsluiting Fractie < 2 µm

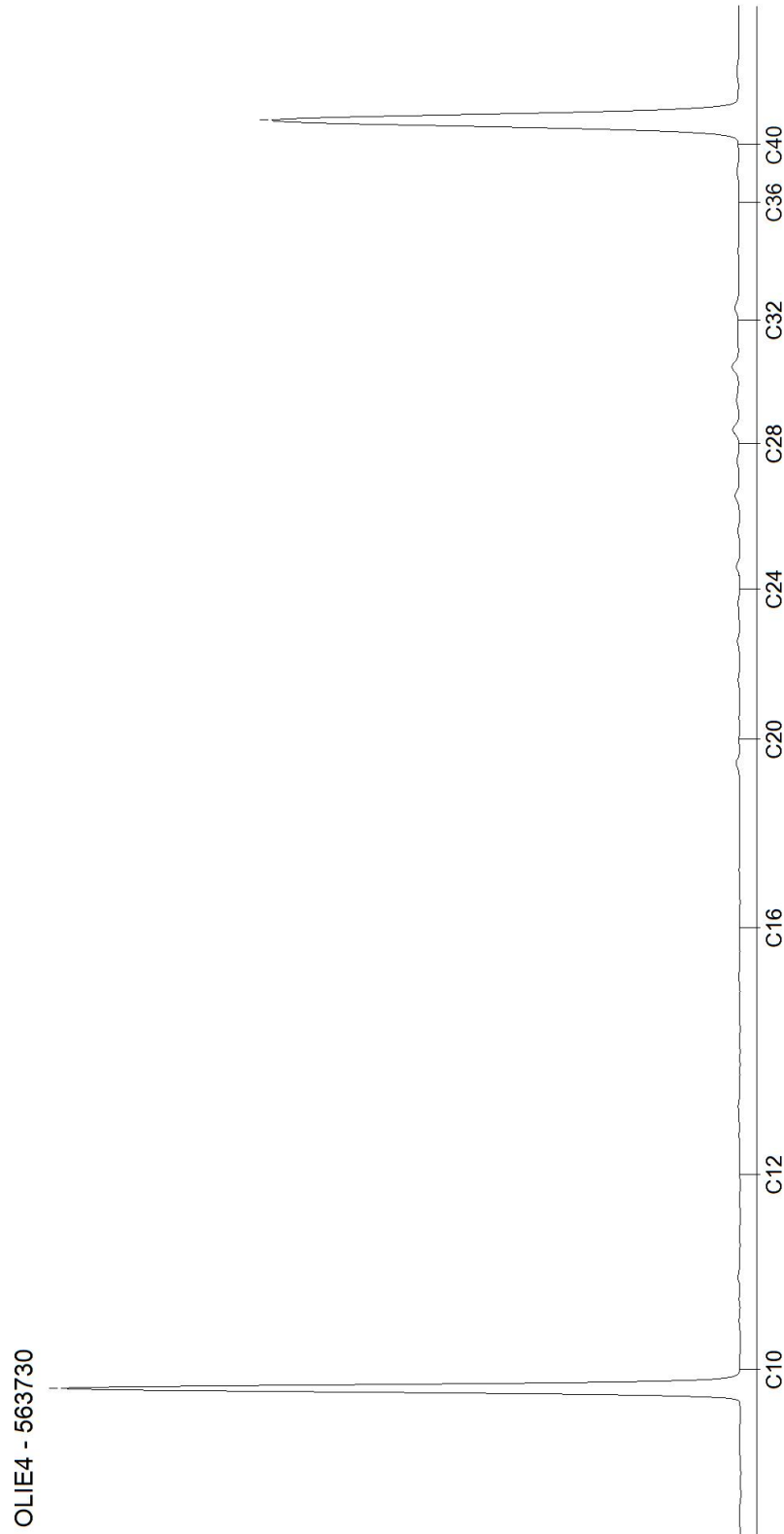
De parameters die in dit document worden vermeld, zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde parameters/resultaten zijn gemarkeerd met het symbool " *) " .

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1058132, Analysis No. 563730, created at 29.06.2021 06:37:57

Monster beschrijving: BM1

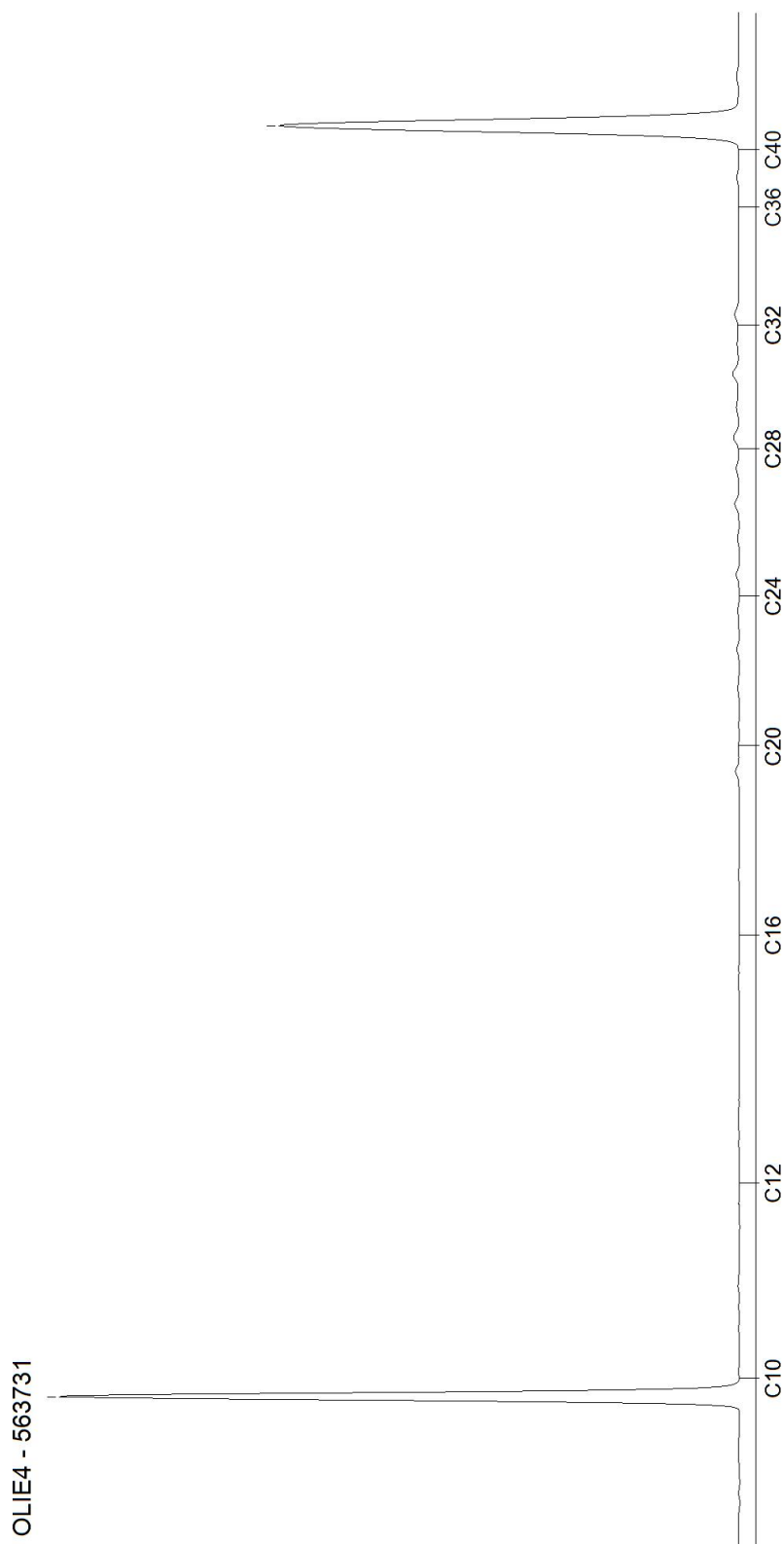


AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1058132, Analysis No. 563731, created at 29.06.2021 06:37:57

Monster beschrijving: BM2

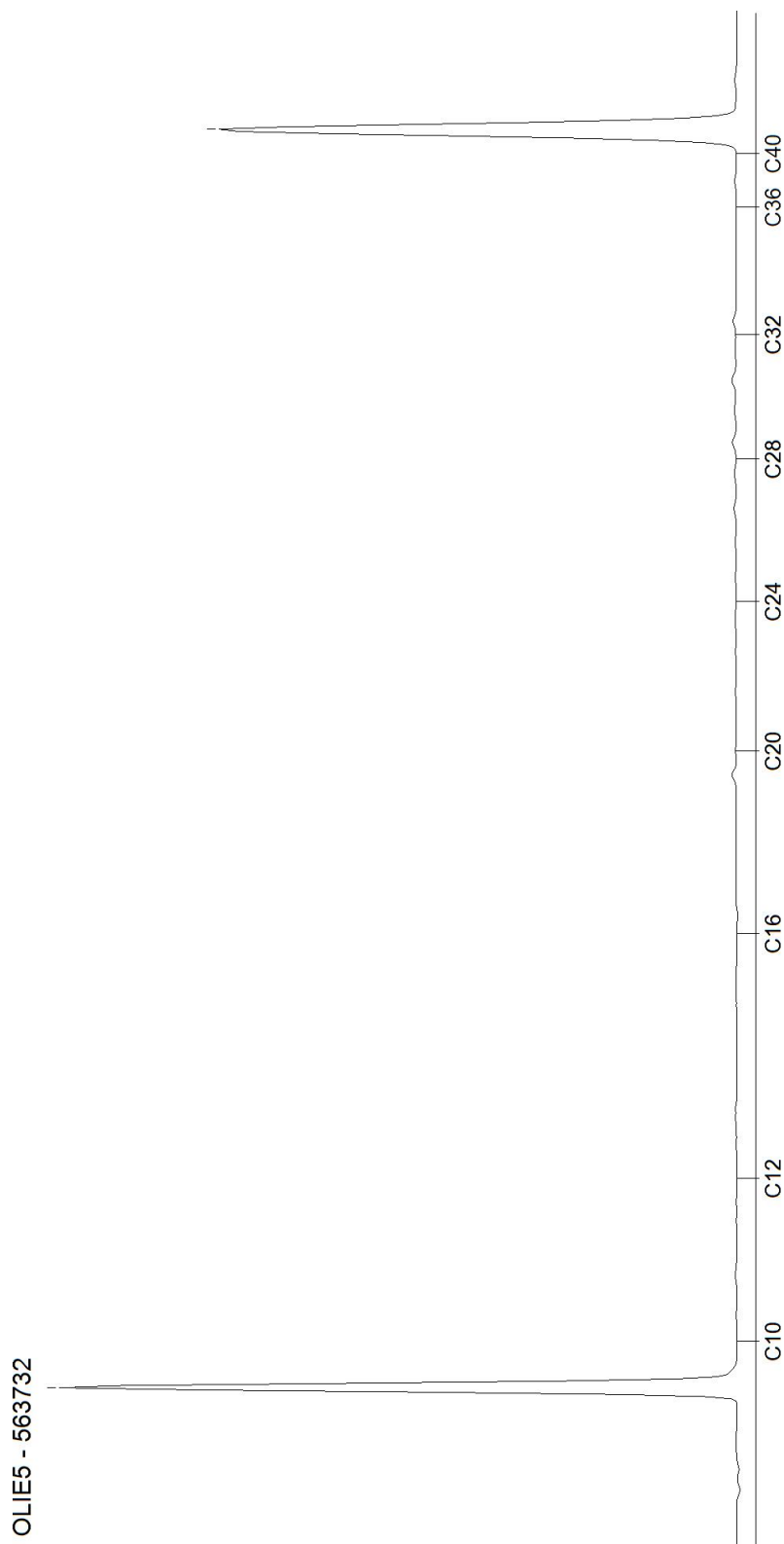


AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1058132, Analysis No. 563732, created at 29.06.2021 07:00:48

Monster beschrijving: OM1



AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Terra Agribusiness BV
Joost Stevelink
Postbus 105
7630 AC Ootmarsum

Datum 06.07.2021
Relatienr 35008640
Opdrachtnr. 1059936

ANALYSERAPPORT

Opdracht 1059936 Water

Opdrachtgever 35008640 Terra Agribusiness BV
Uw referentie 2021-132 Loohuis Derkman Westenveldweg 13 Tilligte
Opdrachtacceptatie 01.07.21

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen U met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,



AL-West B.V. Jørgen Smit, Tel. +31/570788120

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 1059936 Water

Monsternr.	Monster beschrijving	Monstername	Monsternamepunt
573844	PB1 WM1	01.07.2021	

Eenheid 573844
PB1 WM1

Metalen (AS3000)

S Barium (Ba)	µg/l	120
S Cadmium (Cd)	µg/l	<0,20
S Kobalt (Co)	µg/l	<2,0
S Koper (Cu)	µg/l	23
S Kwik (Hg)	µg/l	<0,05
S Lood (Pb)	µg/l	<2,0
S Molybdeen (Mo)	µg/l	<2,0
S Nikkel (Ni)	µg/l	3,1
S Zink (Zn)	µg/l	73

Aromaten (AS3000)

S Benzeen	µg/l	<0,20
S Tolueen	µg/l	<0,20
S Ethylbenzeen	µg/l	<0,20
S <i>m,p</i> -Xyleen	µg/l	<0,20
S <i>ortho</i> -Xyleen	µg/l	<0,10
S Som Xylenen (Factor 0,7)	µg/l	0,21 #)
S Naftaleen	µg/l	<0,020
S Styreen	µg/l	<0,20

Chloorhoudende koolwaterstoffen (AS3000)

S Dichloormethaan	µg/l	<0,20
S Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,20
S Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,20
S 1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0,20
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0,10
S Vinylchloride	µg/l	<0,20
S 1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0,10
S <i>Cis</i> -1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10
S <i>trans</i> -1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10
S Som <i>cis/trans</i> -1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7)	µg/l	0,14 #)
S Som Dichlooretheen (Factor 0,7)	µg/l	0,21 #)
S Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,20
S Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,10

De parameters die in dit document worden vermeld, zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde parameters/resultaten zijn gemarkeerd met het symbool " #)".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer



Blad 2 van 4



AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Opdracht 1059936 Water

Eenheid **573844**
PB1 WM1

Chloorhoudende koolwaterstoffen (AS3000)

S	1,1-Dichloorpropan	µg/l	<0,20
S	1,2-Dichloorpropan	µg/l	<0,20
S	1,3-Dichloorpropan	µg/l	<0,20
S	Som Dichloorpropanen (Factor 0,7)	µg/l	0,42 #)

Broomhoudende koolwaterstoffen

S	Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	<0,20
---	-----------------------------	------	-------

Minerale olie (AS3000)

S	Koolwaterstoffractie C10-C40	µg/l	<50
	Koolwaterstoffractie C10-C12	µg/l	<10)
	Koolwaterstoffractie C12-C16	µg/l	<10)
	Koolwaterstoffractie C16-C20	µg/l	<5,0)
	Koolwaterstoffractie C20-C24	µg/l	<5,0)
	Koolwaterstoffractie C24-C28	µg/l	<5,0)
	Koolwaterstoffractie C28-C32	µg/l	<5,0)
	Koolwaterstoffractie C32-C36	µg/l	<5,0)
	Koolwaterstoffractie C36-C40	µg/l	<5,0)

#) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.

S) Erkend volgens AS SIKB 3000

Verklaring: "<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.

De parameter-specifieke analytische meetonzekerheid en informatie over de berekeningsmethode zijn op aanvraag beschikbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen.

Begin van de analyses: 01.07.2021

Einde van de analyses: 06.07.2021

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geanalyseerde monsters. In gevallen waarin het testlaboratorium niet verantwoordelijk was voor de bemonstering, gelden de gerapporteerde resultaten voor de monsters zoals zij zijn ontvangen. .



AL-West B.V. Jørgen Smit, Tel. +31/570788120

De parameters die in dit document worden vermeld, zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde parameters/resultaten zijn gemarkeerd met het symbool "S)".

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Opdracht 1059936 Water

Toegepaste methoden

eigen methode): Koolwaterstoffractie C10-C12 Koolwaterstoffractie C12-C16 Koolwaterstoffractie C16-C20
Koolwaterstoffractie C20-C24 Koolwaterstoffractie C24-C28 Koolwaterstoffractie C28-C32
Koolwaterstoffractie C32-C36 Koolwaterstoffractie C36-C40

Protocollen AS 3100 : Barium (Ba) Cadmium (Cd) Kobalt (Co) Koper (Cu) Kwik (Hg) Lood (Pb) Molybdeen (Mo) Nikkel (Ni)
Zink (Zn) Dichloormethaan Tribroommethaan (bromofom) Benzeen Trichloormethaan (Chloroform)
Tetrachloormethaan (Tetra) Toluene Ethylbenzeen 1,1-Dichloorethaan m,p-Xyleen ortho-Xyleen
1,2-Dichloorethaan Som Xylenen (Factor 0,7) Naftaleen Styreen 1,1,1-Trichloorethaan 1,1,2-Trichloorethaan
Vinylchloride 1,1-Dichlooretheen Cis-1,2-Dichlooretheen trans-1,2-Dichlooretheen
Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7) Som Dichlooretheen (Factor 0,7) Trichlooretheen (Tri)
Tetrachlooretheen (Per) 1,1-Dichloorpropaan 1,2-Dichloorpropaan 1,3-Dichloorpropaan
Som Dichloorpropanen (Factor 0,7) Koolwaterstoffractie C10-C40

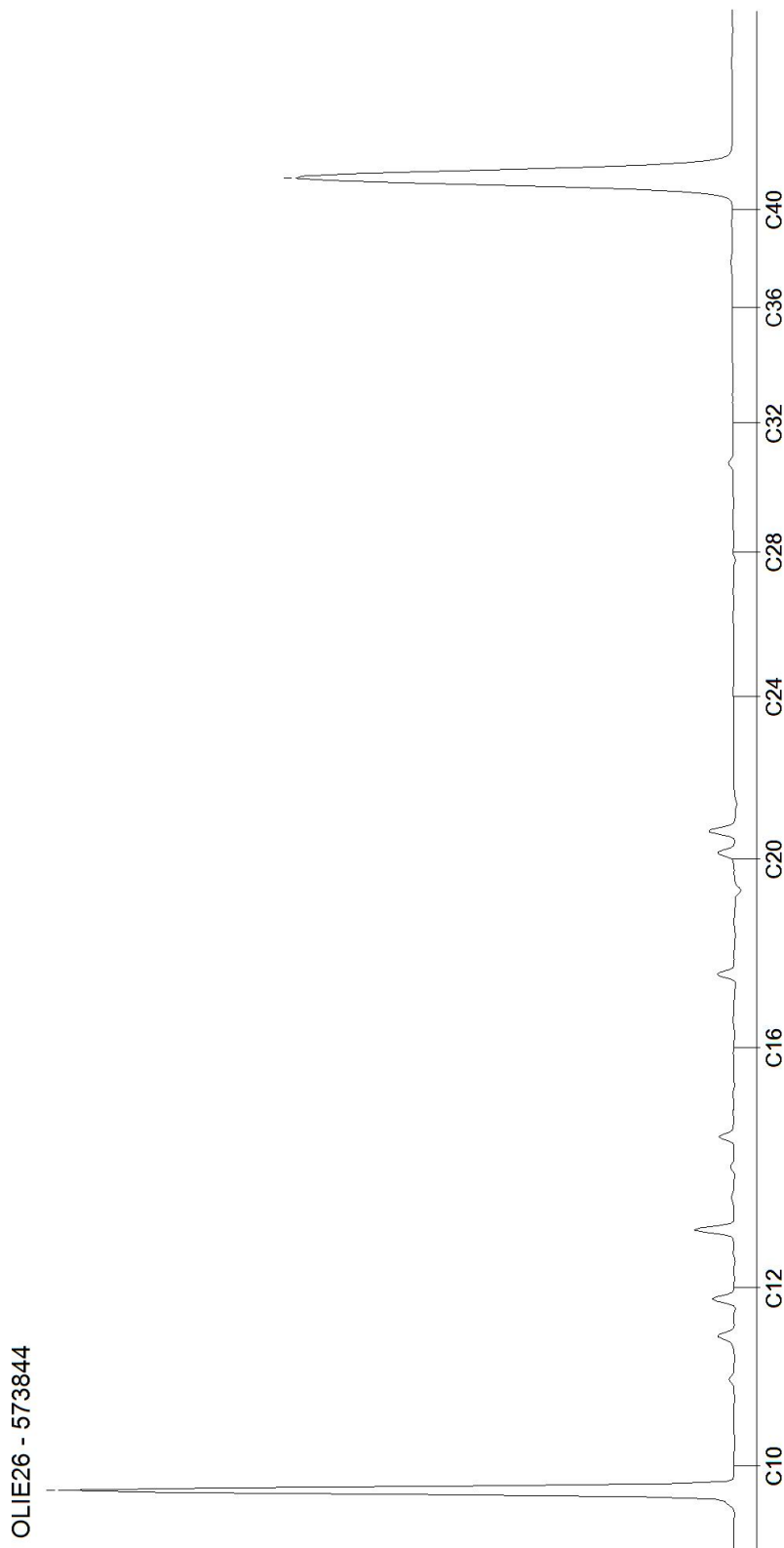
De parameters die in dit document worden vermeld, zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde parameters/resultaten zijn gemarkeerd met het symbool " *)".

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1059936, Analysis No. 573844, created at 06.07.2021 13:02:56

Monster beschrijving: PB1 WM1



Tabel 1: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		BM1			BM2			OM1		
Certificaatcode										
Boring(en)		3, 4, 5, 6			2, 7, 8, 9			1, 1, 1, 2, 2, 2		
Traject (m -mv)		0,00 - 0,50			0,00 - 0,50			0,50 - 2,00		
Humus	% ds	2,60			2,60			0,84		
Lutum	% ds	6,40			5,40			2,30		
Datum van toetsing		1-7-2021			1-7-2021			1-7-2021		
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde		
Monstermelding 1										
Monstermelding 2										
Monstermelding 3										
		Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN										
PCB (som 7)	mg/kg	0,00490	<0,01885	-0	0,00490	<0,01885	-0	0,00490	<0,02450	0
PCB 28	mg/kg	<0,001	<0,003		<0,001	<0,003		<0,001	<0,004	
PCB 52	mg/kg	<0,001	<0,003		<0,001	<0,003		<0,001	<0,004	
PCB 101	mg/kg	<0,001	<0,003		<0,001	<0,003		<0,001	<0,004	
PCB 118	mg/kg	<0,001	<0,003		<0,001	<0,003		<0,001	<0,004	
PCB 138	mg/kg	<0,001	<0,003		<0,001	<0,003		<0,001	<0,004	
PCB 153	mg/kg	<0,001	<0,003		<0,001	<0,003		<0,001	<0,004	
PCB 180	mg/kg	<0,001	<0,003		<0,001	<0,003		<0,001	<0,004	
METALEN										
IJzer	%	<5	4 ⁽⁶⁾		<5	4 ⁽⁶⁾		<5	4 ⁽⁶⁾	
Kobalt	mg/kg	<3	<5	-0,06	<3	<5	-0,05	<3	<7	-0,04
Nikkel	mg/kg	<4	<6	-0,45	<4	<6	-0,44	<4	<8	-0,42
Koper	mg/kg	8,30000	14,64710	-0,17	6,80000	12,36360	-0,18	<5	<7	-0,22
Zink	mg/kg	21,00000	40,21890	-0,17	21,00000	41,94010	-0,17	<20	<33	-0,18
Molybdeen	mg/kg	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0
Cadmium	mg/kg	<0,2	<0,2	-0,03	<0,2	<0,2	-0,03	<0,2	<0,2	-0,03
Barium	mg/kg	25,00000	62,50000 ⁽⁶⁾		<20	<38 ⁽⁶⁾		<20	<52 ⁽⁶⁾	
Kwik	mg/kg	<0,05	<0,05	-0	<0,05	<0,05	-0	<0,05	<0,05	-0
Lood	mg/kg	14,00000	20,16950	-0,06	16,00000	23,44830	-0,06	<10	<11	-0,08
OVERIG										
Droge stof	%	86,300000	86,300000 ⁽⁶⁾		86,400000	86,400000 ⁽⁶⁾		91,600000	91,600000 ⁽⁶⁾	
Lutum	%	6,4			5,4			2,3		
Organische stof (humus)	%	2,6			2,6			0,84		
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN										
Minerale olie C10 - C12	mg/kg	<3	8 ⁽⁶⁾		<3	8 ⁽⁶⁾		<3	11 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C12 - C16	mg/kg	<3	8 ⁽⁶⁾		<3	8 ⁽⁶⁾		<3	11 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C16 - C20	mg/kg	<4	11 ⁽⁶⁾		<4	11 ⁽⁶⁾		<4	14 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C20 - C24	mg/kg	<5	13 ⁽⁶⁾		<5	13 ⁽⁶⁾		<5	18 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C24 - C28	mg/kg	<5	13 ⁽⁶⁾		<5	13 ⁽⁶⁾		<5	18 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C28 - C32	mg/kg	<5	13 ⁽⁶⁾		<5	13 ⁽⁶⁾		<5	18 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C32 - C36	mg/kg	<5	13 ⁽⁶⁾		<5	13 ⁽⁶⁾		<5	18 ⁽⁶⁾	
Minerale olie (totaal)	mg/kg	<35	<94	-0,02	<35	<94	-0,02	<35	<123	-0,01
Minerale olie C36 - C40	mg/kg	<5	13 ⁽⁶⁾		<5	13 ⁽⁶⁾		<5	18 ⁽⁶⁾	
PAK										
Naftaleen	mg/kg	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Anthraceen	mg/kg	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Fenanthreen	mg/kg	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Fluorantheen	mg/kg	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Chryseen	mg/kg	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Benzo(a)pyreen	mg/kg	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
PAK 10 VROM	mg/kg	0,35000	<0,35000	-0,03	0,35000	<0,35000	-0,03	0,35000	<0,35000	-0,03

-----	: Geen toetsnorm aanwezig
<	: kleiner dan de detectielimiet
8,88	: <= Achtergrondwaarde
<=T	: Kleiner of gelijk aan Tussenwaarde
8,88	: <= Interventiewaarde
8,88	: > Interventiewaarde
6	: Heeft geen normwaarde
#	: verhoogde rapportagegrens
GSSD	: Gestandaardiseerde meetwaarde
Index	: (GSSD - AW) / (I - AW)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 2.1.0 -

Tabel 2: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		AW	WO	IND	I
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,02	0,04	0,5	1
METALEN					
Kobalt	mg/kg ds	15	35	190	190
Nikkel	mg/kg ds	35	39	100	100
Koper	mg/kg ds	40	54	190	190
Zink	mg/kg ds	140	200	720	720
Molybdeen	mg/kg ds	1,5	88	190	190
Cadmium	mg/kg ds	0,6	1,2	4,3	13
Kwik	mg/kg ds	0,15	0,83	4,8	36
Lood	mg/kg ds	50	210	530	530
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie (totaal)	mg/kg ds	190	190	500	5000
PAK					
PAK 10 VROM	mg/kg ds	1,5	6,8	40	40

Tabel 3: Gemeten concentraties in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Watermonster		PB1 WM1		
Datum		1-7-2021		
Filterdiepte (m -mv)		2,90 - 3,90		
Datum van toetsing		7-7-2021		
Monsterconclusie		Overschrijding Streefwaarde		
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
		Meetw	GSSD	Index
AROMATISCHE VERBINDINGEN				
Benzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0
Ethylbenzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,03
Tolueen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01
Xylenen (som)	µg/l	0,21000	<0,21000	0
meta-/para-Xyleen (som)	µg/l	<0,2	<0,1	
ortho-Xyleen	µg/l	<0,1	<0,1	
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l		<0,77 ^(2,14)	
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1	
1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1	
Dichloorpropaan	µg/l		<0,42	-0
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	0,21000	<0,14000	0,01
1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	0,01
cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	
trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	
Dichloormethaan	µg/l	<0,2	<0,1	0
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	<0,2	<0,1 ⁽¹⁴⁾	
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,1	<0,1	0,01
1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01
1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02
1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1	
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,1	<0,1	0
Vinylchloride	µg/l	<0,2	<0,1	0,03
METALEN				
Kobalt	µg/l	<2	<1	-0,23
Nikkel	µg/l	3,10000	3,10000	-0,2
Koper	µg/l	23,00000	23,00000	0,13
Zink	µg/l	73,00000	73,00000	0,01
Molybdeen	µg/l	<2	<1	-0,01
Cadmium	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05
Barium	µg/l	120,000000	120,000000	0,12
Kwik	µg/l	<0,05	<0,04	-0,06
Lood	µg/l	<2	<1	-0,23
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	µg/l	<10	7 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C12 - C16	µg/l	<10	7 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C16 - C20	µg/l	<5	4 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C20 - C24	µg/l	<5	4 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C24 - C28	µg/l	<5	4 ⁽⁶⁾	

Watermonster		PB1 WM1		
Datum		1-7-2021		
Filterdiepte (m -mv)		2,90 - 3,90		
Datum van toetsing		7-7-2021		
Monsterconclusie		Overschrijding Streefwaarde		
Minerale olie C28 - C32	µg/l	<5	4 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C32 - C36	µg/l	<5	4 ⁽⁶⁾	
Minerale olie (totaal)	µg/l	<50	<35	-0,03
Minerale olie C36 - C40	µg/l	<5	4 ⁽⁶⁾	
PAK				
Naftaleen	µg/l	<0,02	<0,01	0
PAK 10 VROM	-		<0,00020 ⁽¹¹⁾	

- : Geen toetsnorm aanwezig
 < : kleiner dan de detectielimiet
 8,88 : <= Streefwaarde
8,88 : > Streefwaarde
8,88 : > Interventiewaarde
>T : Groter dan Tussenwaarde
 11 : Enkele parameters ontbreken in de berekening van de somfractie
 14 : Streefwaarde ontbreekt zorgplicht van toepassing
 2 : Enkele parameters ontbreken in de som
 6 : Heeft geen normwaarde
 # : verhoogde rapportagegrens
 GSSD : Gestandaardiseerde meetwaarde
 Index : (GSSD - S) / (I - S)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 2.1.0 -

Tabel 4: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		S	S Diep	Indicatief	I
AROMATISCHE VERBINDINGEN					
Benzeen	µg/l	0,2			30
Ethylbenzeen	µg/l	4			150
Tolueen	µg/l	7			1000
Xylenen (som)	µg/l	0,2			70
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	6			300
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l			150	
GECHLOOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
Dichloorpropaan	µg/l	0,8			80
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	0,01			20
1,1-Dichlooretheen	µg/l	0,01			10
Dichloormethaan	µg/l	0,01			1000
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	6			400
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l				630
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	0,01			10
1,1-Dichloorethaan	µg/l	7			900
1,2-Dichloorethaan	µg/l	7			400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	0,01			300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	0,01			130
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	24			500
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	0,01			40
Vinylchloride	µg/l	0,01			5
METALEN					
Kobalt	µg/l	20	0,7		100
Nikkel	µg/l	15	2,1		75
Koper	µg/l	15	1,3		75
Zink	µg/l	65	24		800
Molybdeen	µg/l	5	3,6		300

		S	S Diep	Indicatief	I
Cadmium	µg/l	0,4	0,06		6
Barium	µg/l	50	200		625
Kwik	µg/l	0,05	0,01		0,3
Lood	µg/l	15	1,7		75
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie (totaal)	µg/l	50			600
PAK					
Naftaleen	µg/l	0,01			70

Opdracht

Opdrachtgever	Terra Agribusiness	Rapportnummer	V210603114 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	24-06-2021
Adres	Eerste Stegge 54	Datum ontvangst	25-06-2021
Postcode en plaats	7631 AE Ootmarsum	Datum rapportage	02-07-2021
Projectcode	2021-132	Pagina	1 van 2
Project omschrijving	Loohuis Derkman Westenveldweg 13 Tilligte		

Naam	MM1	Datum monstername	24-06-2021
Monstersoort	Grond	Datum analyse	02-07-2021
Monstername door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in bodem m.b.v. microscopie - conform AS 3000, AP04 SG6 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Nummer	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	3-3a-1	0	50	AM14346059
2	4-4a-1	0	50	AM14346059
3	5-5a-1	0	50	AM14346059
4	6-6a-1	0	50	AM14346059

Resultaten

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
			Ondergrens		Bovengrens		
	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	
Droge stof	87,0						%
Massa monster (veldnat)	15,6						kg
Massa monster (droog)	13,6						kg
Chrysotiel (serpentine)	n.a.	n.a.	-	-	1,3	1,3	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpentine	n.a.	n.a.	-	-	1,3	1,3	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentine	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentine	n.a.	n.a.	-	-	1,3	1,3	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	<2	n.a.	-	-	1,3	1,3	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	<2	n.a.	-	-	1,3	1,3	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar

Gewogen concentratie asbest : totaal asbest serpentine + 10*totaal asbest amfibool (mg/kg.ds).

Dit monster is droog gezeefd.

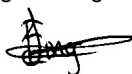
Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

Conclusie en/of opmerkingen:

Het aangeboden monster bevat geen asbest.

Hoofdanalist laboratorium

Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking zijn gesteld.

Eurofins ACMAA Testing is niet aansprakelijk voor interpretaties en conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten.

Nadere informatie over de toegepaste methodes en prestatiekenmerken is beschikbaar en kan op aanvraag worden verkregen.



Opdracht

Opdrachtgever	Terra Agribusiness	Rapportnummer	V210603114 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	24-06-2021
Adres	Eerste Stegge 54	Datum ontvangst	25-06-2021
Postcode en plaats	7631 AE Ootmarsum	Datum rapportage	02-07-2021
Projectcode	2021-132	Pagina	2 van 2
Project omschrijving	Loohuis Derkman Westenveldweg 13 Tilligte		

Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	250	353	533	749	1344	10348	13577
Afgezochte deel fractie (%)	100	100	100	100	20	5		

NHG = Niet hechtgebonden.

HG = Hechtgebonden.



Opdracht

Opdrachtgever	Terra Agribusiness	Rapportnummer	V210603115 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	24-06-2021
Adres	Eerste Stegge 54	Datum ontvangst	25-06-2021
Postcode en plaats	7631 AE Ootmarsum	Datum rapportage	02-07-2021
Projectcode	2021-132	Pagina	1 van 2
Project omschrijving	Loohuis Derkman Westenveldweg 13 Tilligte		

Naam	MM2	Datum monsternamen	24-06-2021
Monstersoort	Grond	Datum analyse	02-07-2021
Monsternamen door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in bodem m.b.v. microscopie - conform AS 3000, AP04 SG6 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Nummer	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	2-2a-1	0	50	AM14346058
2	7-7a-1	0	50	AM14346058
3	8-8a-1	0	50	AM14346058
4	9-9a-1	0	50	AM14346058

Resultaten

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
			Ondergrens		Bovengrens		
	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	
Droge stof	85,4						%
Massa monster (veldnat)	16,5						kg
Massa monster (droog)	14,1						kg
Chrysotiel (serpentine)	0,2	0,2	0,2	0,2	1,5	1,5	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpentine	0,2	0,2	0,2	0,2	1,5	1,5	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentine	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentine	0,2	0,2	0,2	0,2	1,5	1,5	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	<2	0,2	0,2	0,2	1,5	1,5	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	<2	0,2	0,2	0,2	1,5	1,5	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar

Gewogen concentratie asbest : totaal asbest serpentine + 10*totaal asbest amfibool (mg/kg.ds).

Dit monster is droog gezeefd.

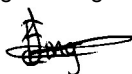
Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

Conclusie en/of opmerkingen:

Het aangeboden monster bevat asbest.

Hoofdanalist laboratorium

Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking zijn gesteld.

Eurofins ACMAA Testing is niet aansprakelijk voor interpretaties en conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten.

Nadere informatie over de toegepaste methodes en prestatiekenmerken is beschikbaar en kan op aanvraag worden verkregen.



Opdracht

Opdrachtgever	Terra Agribusiness	Rapportnummer	V210603115 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	24-06-2021
Adres	Eerste Stegge 54	Datum ontvangst	25-06-2021
Postcode en plaats	7631 AE Ootmarsum	Datum rapportage	02-07-2021
Projectcode	2021-132	Pagina	2 van 2
Project omschrijving	Loohuis Derkman Westenveldweg 13 Tilligte		

Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	142	173	205	464	1208	11876	14068
Afgezochte deel fractie (%)	100	100	100	100	20	5	**	
Asbestcement								
Asbesth.materiaal (g)				0,0133				0,0133
Hechtgebonden				nee				
Aantal deeltjes				1				1
Percentage chrysotiel (%)				25				
Gewicht chrysotiel (mg)				3,3				3,3
totaal per mineralogische groep								
Gehalte NHG serpentijn (mg/kg ds)				0,23				0,23
Gehalte serpentijn (mg/kg ds)				0,23				0,23
Totaal								
Aantal deeltjes totaal (stuk)				1				1
Gehalte NHG t.o.v. totaal (mg/kg ds)				0,23				0,23
Gehalte t.o.v. totaal (mg/kg ds)				0,23				0,23

** = Van de zee fractie <0,5 mm is maximaal 10 gram kwalitatief beoordeeld en deze bevat geen asbestverdachte vezels.

NHG = Niet hechtgebonden.

HG = Hechtgebonden.



BIJLAGE VI

Foto's



4



5













Bijlage 3 Watertoets

datum 15-6-2021
dossiercode 20210615-63-26829

Samenvatting van de watertoets(normale procedure)

In dit document vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens op de website www.dewatertoets.nl. De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Vechtstromen. Voor algemene informatie over de watertoets van Vechtstromen kunt u ook terecht op de website van het waterschap www.vechtstromen.nl Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 088- 220 3333. U kunt ook een email sturen naar info@vechtstromen.nl.

Uit deze toets volgt de **normale procedure**.

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

Gegevens aanvrager:

Naam: E.W. Lamberts

Adres: Postbus 432

Postcode: 8000 AK

Plaats: Zwolle

E-mail: elamberts@rombou.nl

Telefoon: 0882368236

Gegevens gemeente:

Naam: Dinkelland

E-mail: b.prins@noaberkracht.nl

Telefoon: 0541 854 100

Plan gegevens:

Naam plan: Uitbreiding zorgboerderij Erve Meinders

Omschrijving van het plan:

Uitbreiding zorgboerderij Erve Meinders met een nieuwe woonzorgaccommodatie

Plan adresgegevens:

Adres: Westenveldweg 13

Postcode: 7634PW

Plaats: Tilligte

Kadastraal:

Ingevoerde plangegevens:

Geraakte kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? **nee**

Het grootste deel van het door u ingetekende plangebied ligt in de gemeente **Dinkelland**.

Toets vragen:

- 1) Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt? **nee**
- 2) Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd? **ja**
- 3) Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast? **nee**
- 4) Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is? **nee**
- 5) Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500 m²? **nee**
- 6) Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt? **nee**
- 7) Betreft het een algehele herziening van een bestemmingsplan? **nee**
- 8) Bedraagt het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter? **nee**
- 9) Bedraagt het verschil tussen de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 80 centimeter? **nee**
- 10) Wordt op het perceel hemelwater (HWA) en huishoudelijk afvalwater (DWA) verzameld in dezelfde rioolbuis? **nee**

Aanvullende vragen:

- 11) Het verharde oppervlak neemt toe met circa **circa 900 m²**.
- 12) Hemelwater en huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via een:
 - Gemengd stelsel
 - Gescheiden stelsel (hemelwater wordt geïnfiltrerd)
 - Gescheiden stelsel (hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater) **ja**

- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool en verbeterd gescheiden stelsel)

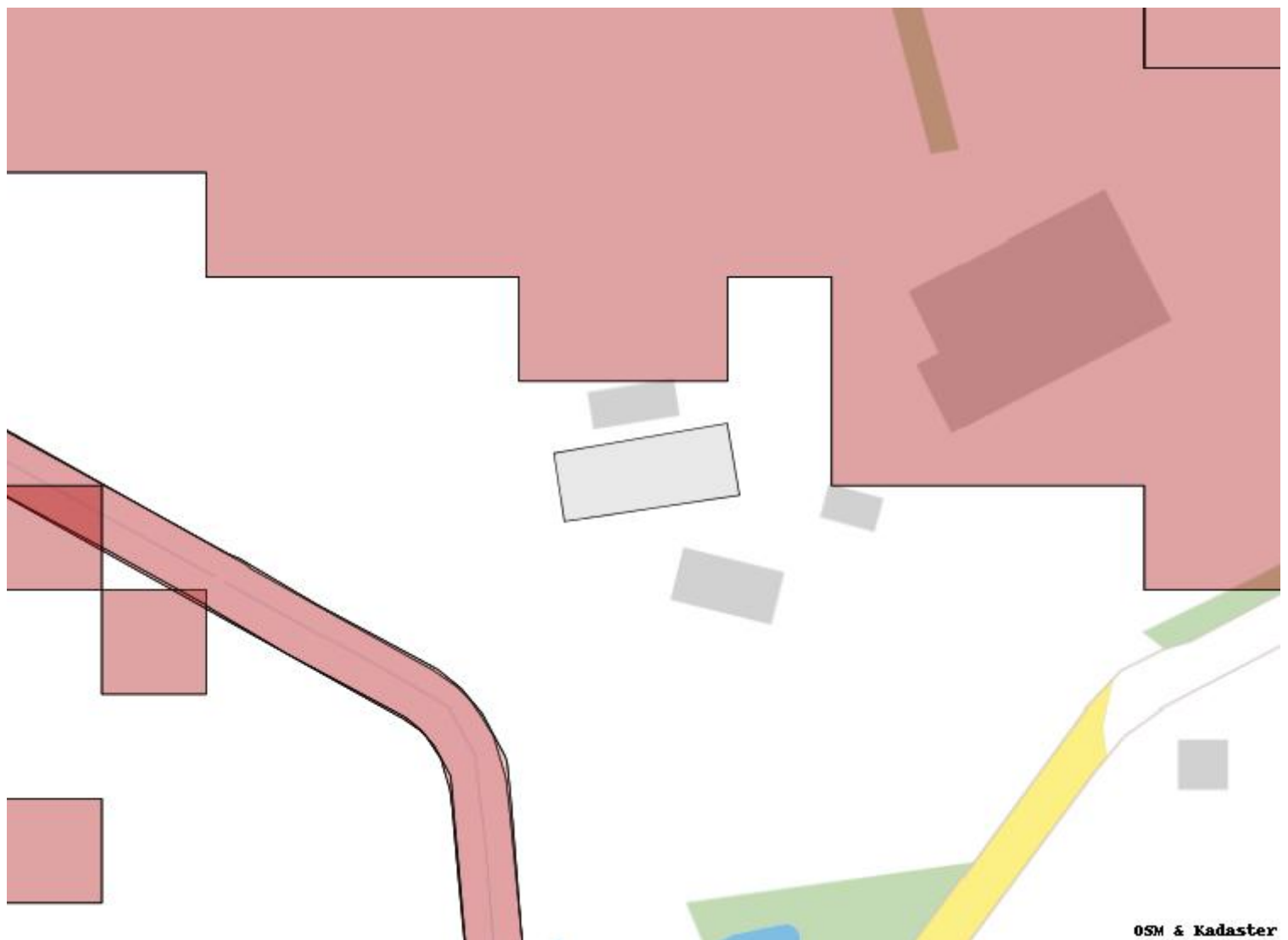
13) Ligt het plan in een intrekgebied van de waterwinning? **nee**

14) Is er in of grenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig? **ja**

15) Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken? **nee**

16) Vinden er in het plangebied agrarische activiteiten plaats? **nee**

17) Gaat er grondwater onttrokken worden binnen het plangebied (tijdelijk of permanent)? **nee**



Verklaring

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

Copyright Digitale watertoets <http://www.dewatertoets.nl/> Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

Bijlage 4 Aeriusberekening

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Rombou BV
Westenveldweg 13,
7634PW Tilligte

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Uitbreiding zorgboerderij Erve meinders
Berekening bouwfase (worst case)

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RxfEZrjiAbPm
17 mei 2023, 10:39
Wnb-rekengrid

Totale emissie

Situatie 1 - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2023	87,2 g/j	40,0 kg/j

Resultaten

Situatie 1 - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

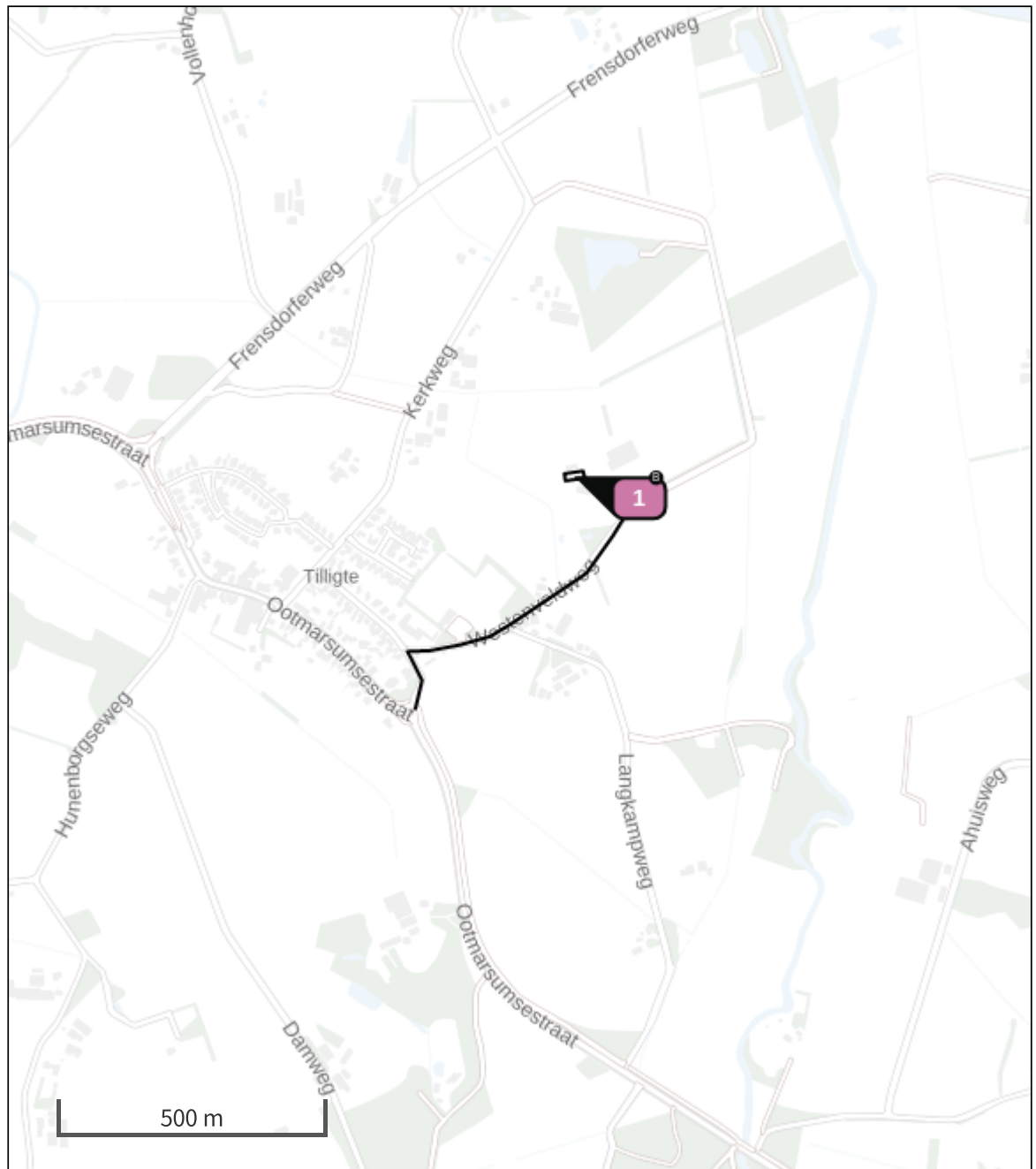









Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Mobiele werktuigen (worst case)	18,8 g/j	38,1 kg/j
 Verkeersnetwerk	68,5 g/j	1,9 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingsituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteed)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Situatie 1, Rekenjaar 2023

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Mobiele werktuigen (worst case)	NO _x	38,1 kg/j
		NH ₃	18,8 g/j
Locatie	X:261944,31 Y:492180,24		
Oppervlakte	0,05 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Inzet mobiele werktuigen	Stage-IIIB, 2011-2013, 75-560 kW, diesel, SCR: nee	2500 l/j	128 u/j		NO _x	38,1 kg/j
					NH ₃	18,8 g/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Wegverkeer		Links	Rechts	NO _x	1,9 kg/j
Locatie	X:261849,98 Y:491916,5	Type scherm	-	-	NO ₂	0,6 kg/j
Lengte	708,82 m	Hoogte	-	-	NH ₃	68,5 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	80 km/uur	4,0 p/etmaal	0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	80 km/uur	0,0 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	80 km/uur	2,0 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	80 km/uur	0,0 p/etmaal	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2022.1_20230405_989cfb3815

Database versie 2022.1_989cfb3815

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

Bijlage 5 Ecologisch onderzoek

Rombou
t.a.v. dhr. E.W. Lamberts
Jufferenwal 30
8011 LE ZWOLLE

Datum: 27-10-2021
Ons kenmerk: 3746
Betreft: Effectbeoordeling nieuwbouw van zorgwoning Westenveldweg 13 te Tilligte in het kader van soort- en gebiedsbescherming

- Briefnotitie

Geachte heer Lamberts,

Aanleiding en doel

Er zijn concrete plannen voor het bouwen van een zorgwoning aan de Westenveldweg 13 te Tilligte. Deze nieuwe zorgwoning wordt d.m.v. nieuw aan te leggen erfverharding in verbinding gebracht met het omliggende erf. Om de bouw van deze zorgwoning te realiseren dient er een plastic boogkas en beplanting te worden verwijderd. Tevens zal er nieuwe erfverharding worden aangelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen leiden soms tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming. In voorliggende briefnotitie wordt beschreven of uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot wettelijke consequenties in het kader van de soortbescherming (Wet natuurbescherming), Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000.



Verbeelding van de wenselijke nieuwe situatie.

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gesitueerd op het adres Westenveldweg 13 te Tilligte. Het ligt circa 300 meter ten oosten van de woonkern Tilligte en wordt omgeven door landelijk gebied. Op onderstaande afbeelding wordt de begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor een verbeelding van de huidige situatie wordt verwezen naar de fotobijlage.



Begrenzing van het plangebied wordt met de gele lijn aangeduid (bron luchtfoto: ruimtelijkeplannen.nl)

Methode

Het plangebied is op 27 oktober 2021 onderzocht door P. Leemreise tijdens de daglichtperiode.

Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit gazon, enkele jonge loofbomen, sierplanten en een plastic boogkas. Het plangebied grenst aan gazon en erfverharding.

Toetsingskaders

Algemeen

In dit Hoofdstuk worden de diverse toetsingskaders toegelicht waaraan het initiatief getoetst wordt.

Wet natuurbescherming; Natura 2000

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Wet natuurbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrictlijngebieden) in Nederland. Projecten die significante gevolgen voor deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een bestemmingsplan of een inpassingsplan is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie). De eerste stap in de toetsing is vaak een voortoets. Als significante gevolgen in de voortoets niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk. In dat geval is voor een project een vergunning noodzakelijk op grond van artikel 2.7 Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming; Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming in Nederland geregeld. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de Wet natuurbescherming worden drie verschillende beschermingsregimes gehanteerd waaraan verschillende verbodsbepalingen zijn gekoppeld:

Soorten Vogelrichtlijn (artikel 3.1 e.v.):

- lid 1) Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen;
- lid 2) Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen;
- lid 3) Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben;
- lid 4) Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen;
- lid 5) Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Soorten Habitatrichtlijn (artikel 3.5 e.v.):

- lid 1) Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen;
- lid 2) Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren;
- lid 3) Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen;
- lid 4) Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen;
- lid 5) Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Andere Soorten (artikel 3.10 e.v.)

lid 1) Onverminderd artikel 3.5, eerste, vierde en vijfde lid, is het verboden:

- onderdeel a. in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen;
- onderdeel b. de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen, of
- onderdeel c. vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Ten aanzien van de andere beschermde soorten geldt dat het bevoegd gezag (provincies c.q. ministerie van LNV) de vrijheid hebben om soorten binnen deze categorie vrij te stellen van de verbodsbepalingen uit ontheffingsplicht artikel 3.10 uit de Wet natuurbescherming. Voor beschermde soorten die niet zijn vrijgesteld dient bij overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wn een ontheffing te worden aangevraagd. Voor vogels geldt in afwijking hierop dat voor verstoring geen ontheffing nodig is, indien de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Het is ook mogelijk om voor beide categorie soorten te werken volgens een goedgekeurde gedragscode die is afgestemd op de Wet natuurbescherming. Er is dan geen ontheffing nodig.

Beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk niveau vastgesteld, waarin onder andere de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)/Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is verankerd. De EHS werd officieel geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan en is daarna opgenomen in de Nota Ruimte, welke inmiddels vervangen is door de Nationale omgevingsvisie (NOVI). Kaderstellende regels ten aanzien van o.a. NNN/EHS zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Bij geplande ingrepen die binnen het NNN/EHS vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenomen ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen **niet** zijn toegestaan, **tenzij** er andere belangen zijn die de ingreep rechtvaardigen. In dat geval zijn compenserende maatregelen voorgeschreven.

Concrete beleidsregels ten aanzien van de NNN in Overijssel zijn opgenomen in de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Overijssel

Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Het plangebied ligt op minimaal 2,42 kilometer afstand van Natura 2000-gebied Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek. Omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan de regels ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied neemt mogelijk toe als gevolg van de bewoning van de nieuwe zorgwoning. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, toename verkeer in gebruiksfase en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een negatief effect op Natura 2000-gebied. Nader onderzoek, zoals het opstellen van een stikstofberekening, wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde vogels, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen

bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied en gebruiken het uitsluitend als foerageergebied. De plastic boogkas en de enkele jonge loofbomen vormen geen geschikte nestplaats voor vogels. Het gazon vormt voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën geen geschikte rust- en voortplantingsplaats en er ontbreken holenbomen waar vleermuizen een verblijfplaats in kunnen bezetten.

Als gevolg van het verwijderen van beplanting en het bebouwen en verharderen van het plangebied neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de foeragerende diersoorten af.

Wettelijke consequenties

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties m.b.t. gebieds- of soortbescherming. De betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige beschermde dieren is niet beschermd. Een aantasting van het foerageergebied leidt derhalve niet tot wettelijke consequenties.

Conclusie

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties m.b.t. gebieds- en soortbescherming.

Met vriendelijke groet,

Ing. P. Leemreise
Huub van Gijn

Fotobijlage





Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied, Westenveldweg 13, Tilligte, 1e herziening van de gemeente Dinkelland;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1774.BUIBPWESTVLDW13HZ1-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 agrarisch bedrijf

een bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.6 bassin

een mest- of waterbak voor de opslag van mest of water ten behoeve van agrarische activiteiten;

1.7 bebouwing

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

1.8 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale oppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.9 bedrijf:

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, verhandelen, installeren en/of herstellen van goederen;

1.10 bedrijfsgebouw:

een gebouw, geen bedrijfswoning zijnde, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.11 bedrijfswoning:

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

1.12 beheergebouw:

een gebouw, dat dient voor het beheer en onderhoud van een gebied;

1.13 bestand

ten aanzien van de vóór 1998 aanwezige bouwwerken, de na 1998 bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken, en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk

functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak;

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.25 extensief dagrecreatief medegebruik

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, de aanleg van een vis- of picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.26 gebouw

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

1.27 gebruiken

het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken;

1.28 gebruiksgerichte paardenhouderij

een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op de ruiter/amazone, waarbij in ondergeschikte mate het africhten van - en de handel in paarden plaatsvindt;

1.29 geluidsgevoelige functies

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidgevoelig object wordt aangemerkt;

1.30 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.31 huishouden

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.32 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel zijnde en prostitutie, waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt;

1.33 landschappelijke waarden

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied (bij de afweging van het begrip landschappelijke waarden zal de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapsontwikkelingsplan steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.34 mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.35 natuurlijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zullen de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.36 normaal agrarisch gebruik

het regulier gebruik dat, gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor het agrarisch gebruik van de gronden;

1.37 normaal onderhoud

het onderhoud dat, gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer, behoud en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.38 ondergeschikte tweede tak

een ondergeschikt bestandsdeel van de totale bedrijfsomvang van een paardenhouderij;

1.39 ondergeschikte horeca

een lichte vorm van horeca, in de vorm van het verstrekken van dranken en kleine versnaperingen, die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de functie waarbij de horeca wordt uitgeoefend;

1.40 peil

a. indien op het land wordt gebouwd:

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:

- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:

- de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien over of in het water wordt gebouwd:

- het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.41 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie en waarvoor een winkelruimte van maximaal 15 m² mag worden ingericht;

1.42 productiegerichte paardenhouderij:

een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, waarbij al dan niet in ondergeschikte mate het africhten en de handel van paarden plaatsvindt;

1.43 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.44 prostitutiebedrijf

een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie;

1.45 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.46 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de feitelijke indeling van het gebouw, als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.47 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.48 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.49 woning

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

1.50 woonhuis

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.51 woonzorgaccommodatie

een zorgfunctie en gecombineerde woonfunctie voor mensen met lichamelijke en/of verstandelijke beperkingen en/of ouderenzorg, met de daarbij behorende voorzieningen;

1.52 zorgfunctie

een zorgfunctie voor mensen met lichamelijke en/of verstandelijke beperkingen en/of ouderenzorg als neventak bij een agrarisch bedrijf en/of gebruiksgerichte paardenhouderij waarbij een directe relatie bestaat tussen de sociaal-medische opvang en de agrarische bedrijfsactiviteiten;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 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;

2.5 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;

2.6 afstand tot de (bouw)perceelgrens

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

2.7 de afstand tot de openbare weg

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de rand van de wegberm aan de zijde van de weg;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch gebruik;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch -1 landschappelijke inpassing' zijn de gronden mede bestemd voor het uitvoeren van landschapsmaatregelen in verband met de landschappelijke inpassing;

met daaraan ondergeschikt:

- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden;
- e. doeleinden van agrarisch natuurbeheer;
- f. cultuurgrond;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. extensief dagrecreatief medegebruik;
- i. wegen en paden;
- j. beken, plassen, poelen, vennen, sloten, en/of andere watergangen en/of -partijen;

met de daar bij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Gebouwen en overkappingen mogen niet worden gebouwd.

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

- a. silo's, platen en bassins mogen niet worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestvergistingsinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- c. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwperceel, met uitzondering van tijdelijke opslag van landbouwproducten (maximaal zes maanden per jaar);
- d. het opslaan van zand, steen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen materialen, langer dan zes maanden per jaar;
- e. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwvlak) of de bereikbaarheid van bebouwde percelen en veldschuren;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;

Artikel 4 Bedrijf - Paardenhouderij

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van gebruiksgerichte paardenhouderijen, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. woonzorgaccommodatie voor maximaal 33 personen, ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
- c. ondergeschikte horeca, ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca';
- d. een zorgfunctie;
met daaraan ondergeschikt:
 - e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
 - f. extensief dagrecreatief medegebruik;
met de daar bij behorende:
 - g. voorzieningen zoals tredmolens, paardenbakken en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
 - h. wegen en paden;
 - i. water;
 - j. tuinen, erven en terreinen;
 - k. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van de in 4.1.a bedoelde bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Bedrijfswoning

Een bedrijfswoning is uitgesloten.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen zal ten hoogste 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen zal ten hoogste 12 m bedragen;
- d. de dakhelling van bedrijfsgebouwen zal ten minste 18° bedragen;
- e. de dakhelling van bedrijfsgebouwen zal ten hoogste 60° bedragen;

4.2.3 Woonzorgaccommodatie

Voor het bouwen van de in 4.1.b bedoelde woonzorgaccommodatie gelden de volgende regels:

- a. een woonzorgaccommodatie mag uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van Bedrijf - Paardenhouderij - zorgboerderij 1' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van Bedrijf - Paardenhouderij - zorgboerderij 2' binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van Bedrijf - Paardenhouderij - zorgboerderij 1' gelden de volgende bouwregels:
 1. de inhoud van een woonzorgaccommodatie mag maximaal 3.000 m³ bedragen;
 2. de goothoogte van een woonzorgaccommodatie zal ten hoogste 4 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van een woonzorgaccommodatie zal ten hoogste 12 m bedragen;
 4. de dakhelling van een woonzorgaccommodatie zal ten minste 30° bedragen;
 5. de dakhelling van een woonzorgaccommodatie zal ten hoogste 60° bedragen;
- c. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van Bedrijf - Paardenhouderij - zorgboerderij 2' gelden de volgende bouwregels:
 1. de inhoud van een woonzorgaccommodatie mag maximaal 4.500 m³ bedragen;
 2. de goothoogte van een woonzorgaccommodatie zal ten hoogste 3 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van een woonzorgaccommodatie zal ten hoogste 11 m bedragen;
 4. de dakhelling van een woonzorgaccommodatie zal ten minste 30° bedragen;
 5. de dakhelling van een woonzorgaccommodatie zal ten hoogste 60° bedragen;
- d. een kelder telt niet mee bij de inhoud van een woonzorgaccommodaties en mag onder de volgende voorwaarden worden gebouwd:
 1. de kelder ligt in zijn geheel onder een woonzorgaccommodatie en is niet van buitenaf toegankelijk;
 2. de kelder wordt in maximaal 1 bouwlaag uitgevoerd;
 3. de kelderramen mogen niet boven maaiveldniveau worden aangebracht;
 4. de kelder heeft op maaiveldniveau geen ruimtelijke uitstraling en is dus niet zichtbaar;

5. ten behoeve van daglichttoetreding en ventilatie mogen ramen met een koekoek worden aangebracht;
6. de maximale breedte van een koekoek haaks op de gevel bedraagt 0,75 meter;
7. maximaal 50% van de omtrek van het bouwwerk (buitenmuren) mag worden voorzien van een koekoek;
8. het is niet toegestaan een talud aan te brengen.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woonzorgaccommodatie gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten een bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van een woonzorgaccommodatie worden gebouwd;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken zullen ten hoogste op een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van een woonzorgaccommodatie worden gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woonzorgaccommodatie zal ten hoogste 100 m² bedragen;
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 9 m bedragen;
- g. de dakhelling van bijbehorende bouwwerken zal ten minste 30° bedragen;
- h. de dakhelling van bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 60° bedragen;

4.2.5 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels;

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal binnen het bestemmingsvlak ten hoogste 10,00 m bedragen;

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan ten behoeve van een woonzorgaccommodatie, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van Bedrijf - Paardenhouderij - zorgboerderij 1 en de functieaanduiding 'specifieke vorm van Bedrijf - Paardenhouderij - zorgboerderij 2';
- b. het gebruik van de totale woonzorgaccommodatie voor meer dan 33 personen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan ten behoeve van een gebruikgerichte paardenhouderij, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en een zorgfunctie;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- e. het gebruik van bedrijfsgebouwen als bedrijfswoning;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel.
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken zonder de aanleg en instandhouding van 29 parkeerplaatsen met een afmeting van 12,5m² per parkeerplaats;
- i. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor (ondergeschikte) horeca anders dan ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca';
- j. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor horeca-activiteiten anders dan ondergeschikte horeca-activiteiten ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca'.

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de volgende landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 bij de regels opgenomen erfinrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
 1. Basisinspanning - aangegeven met de letters A t/m J;
 2. Kwaliteitsinvestering - aangegeven met de cijfers 1 t/m 7;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 2 jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 bij de regels opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijking van:

- a. het bepaalde in lid 4.3.1 onder a en b en toestaan dat in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels, andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
 1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 bij de regels opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in bijlage 1 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.
- b. het bepaalde in lid 4.1 en 4.3. onder a en b en toestaan dat de uitoefening van een paardenhouderij wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijd functie in de vorm van de in bijlage 2 opgenomen bedrijvigheid, mits:
 1. de gronden zijn gelegen binnen een bestemmingsvlak. Bij boerengolf mogen eveneens de bijbehorende landbouwgronden worden gebruikt;
 2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. niet meer dan 25% van de bestaande bedrijfsgebouwen ten tijde van de verleende ontheffing, met een maximum van 500 m², wordt gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tweede tak of de deeltijdfunctie;
 4. er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
 5. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen de bestaande bebouwing worden ondergebracht;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat:

- a. de bestemming 'Bedrijf - Paardenhouderij', wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en/of 'Agrarisch - 1' of 'Agrarisch - 2', mits:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 en/of artikel 3 of 4 van het bestemmingsplan Buitengebied, met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBUITENGEBIED-0402, vastgesteld 18-02-2010, van de gemeente Dinkelland, overeenkomstig van toepassing zijn;
 2. de agrarisch aanverwante bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
 3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de bestemming 'Bedrijf - Paardenhouderij' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch', ten behoeve van een functieverandering van een bestemmingsvlak, mits:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 16 van het bestemmingsplan buitengebied, met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBUITENGEBIED-0402, vastgesteld 18-02-2010, van de gemeente Dinkelland, overeenkomstig van toepassing zijn;
 2. de functie van paardenhouderij ter plaatse is beëindigd;
 3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 4. de functie ondergebracht wordt in de bestaande, voormalige agrarisch gebruikte gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging en die ten minste drie jaar ten behoeve van de paardenhouderij in gebruik zijn geweest;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Waarde - Ecologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van de instandhouding en realisatie van het Natuurnetwerk Nederland.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen.

7.2 Strijdig gebruik

Tot een met dit bestemmingsplan strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik en laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij het gronden betreft waar een kampeerterrein voor klein kamperen is toegestaan;
- b. het gebruik en laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- c. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties, en horecaterreinen en/of standplaatsen voor detailhandel, indien die activiteiten een aaneengesloten periode van meer dan 14 dagen omvatten;
- e. het storten van puin en afvalstoffen;
- f. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- g. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Burgermeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakteen inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen en toestaan dat vóór een voorgevel wordt gebouwd in de vorm van:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen; mits de afstand vanuit de voorgevel niet meer dan 1,50 m zal bedragen.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Aanvullende werking welstandscriteria

De op de verbeelding en in de regels geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken, kan nader worden ingevuld door de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

9.2 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van de:

- a. milieusituatie;
- b. landschappelijke waarden;
- c. natuurlijke waarden;
- d. geomorfologische waarden;
- e. cultuurhistorische waarden;
- f. archeologische waarden;
- g. bebouwingsbeeld;
- h. woonsituatie;
- i. verkeersveiligheid;
- j. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen éénmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van sublid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregel van dat plan.

10.2 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 sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 11 **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Westenveldweg 13, Tilligte, 1e herziening van de gemeente Dinkelland.

Bijlagen

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Boerderijcampus Erve Meinders - Westenveldweg 13 te Tilligte'



KGO-plan laatst gewijzigd op 14 april 2023



Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Boerderijcampus Erve Meinders- Westenveldweg 13 te Tilligte'

Opdrachtgever:

Boerderijcampus Erve Meinders

Adres Westenveldweg 13
7634 PW Tilligte
Telefoon +31 (0)541 - 700 228
Website www.boerderijcampus.nl

Opdrachtnemer:

Borgerink Groendesign

Postadres Ootmarsumsestraat 133
7634 PN Tilligte
Bezoekadres Ootmarsumsestraat 133
7634 PN Tilligte
Telefoon +31 (0)6 53 19 88 54
+31 (0)541 527 007
Email info@borgerinkgroendesign.nl
Website www.borgerinkgroendesign.nl
Auteur Ing. Niels Borgerink



Copyright 2021 Borgerink Groendesign. Alle rechten voorbehouden.
Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Borgerink Groendesign.

Inhoud

1.	Inleiding	
1.1.	Aanleiding en opdracht	4
2.	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	
2.1	Stappenplan opstellen landschapskwaliteitsplan	5
2.1.1	Stap 1 - 'Waarde'	6
2.1.2	Stap 2 - 'Casco'	6
2.1.3	Stap 3 - 'ONW'	6 - 7
2.1.4	Stap 4 - 'KGO'	7
2.1.5	Stap 5a - 'Analyse'	8
2.1.6	Stap 6 - 'Streefbeeld'	8 - 9
2.1.7	Stap 7 - 'Begroting'	10 - 11
Bijlage:	Landschapsontwerp	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en opdracht

De initiatiefnemers zijn voornemens om een nieuwe zorgboerderij te realiseren op het huidige erf aan de Westenveldweg 13 in Tilligte. Dit KGO plan voorziet in een ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de zorgboerderij op het erf.

Dit plan toont aan dat er wordt voldaan aan de gewenste kwaliteitsinvestering.

Onze taak: *een groene kwaliteitsslag maken middels het ontwikkelen van een plan waarbij er wordt geïnvesteerd in het groen.*



Figuur 2. Bestaande zorgboerderij op de achtergrond (links)



Figuur 1. Plangebied - context

2. Uitwerking Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De gemeente hanteert voor ontwikkelingen in het buitengebied de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De Kwaliteitsimpuls Groene omgeving kan op basis van de omgevingsverordening ruimte bieden voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen. Een aantal vertrekpunten zijn daarbij van belang:

1. Er is ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief en volgens de Catalogus Gebiedskenmerken wordt uitgevoerd.
2. Een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling is altijd een basisvoorwaarde of basisinspanning.
3. Bij nieuwvestiging en bij grootschalige uitbreiding van bestaande functies wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving/ het omliggende gebied.
4. De balans tussen geboden ontwikkelingsruimte en investering in ruimtelijke kwaliteit moet blijken uit de ruimtelijke onderbouwing van een ruimtelijk plan.

2.1 Stappenplan opstellen landschapskwaliteitsplan

Wanneer de gemeente bepaald heeft dat er een kwaliteitsimpuls noodzakelijk is bij de aangevraagde voorgenomen ontwikkeling moet er een landschapskwaliteitsplan worden opgesteld. Het KGO-plan vormt de leidraad voor het op te stellen landschapskwaliteitsplan.

Stap 1 - 'Waarde'

'Wat is de 'omvang' van de kwaliteitsimpuls en welke gronden kunnen worden ingezet voor de kwaliteitsimpuls?'

Stap 2 - 'Casco'

Waar is de locatie gelegen in het 'casco' en welke nieuwe landschapselementen worden voorgesteld?

Stap 3 - 'ONW'

Zijn er gronden gelegen in de zone ONW en welke natuurdoelstellingen zijn van toepassing?

Stap 4 - 'KGO'

Welk landschapstype is van toepassing?

Stap 5 - 'Analyse'

Wat zijn de kenmerkende bouwstenen van het landschapstype en welke waarden zijn aanwezig?

Stap 6 - 'Streefbeeld'

Welke ambities en streefbeeld worden nagestreefd?

Stap 7 - 'Bouwsteen'

Waar en hoe worden de bouwstenen ingezet?

2.1.1 Stap 1 - 'Waarde'

'Wat is de 'omvang' van de kwaliteitsimpuls en welke gronden kunnen worden ingezet voor de kwaliteitsimpuls?

Het investeringsbedrag is in overleg met de gemeente bepaald. De initiatiefnemers dienen 25% van de totale waardevermeerdering (onderbouwd middels een taxatierapport) te investeren in het landschap. Een tweetal aftrekposten (advieskosten en kosten Kwaliteitsteam) zorgen ervoor dat het definitieve investeringsbedrag uit komt op € 18.625.

Berekening KGO investering				
BoerderijCampus - zorgboerderij Tilligte				21-6-21
	aantal	€ / eenh	€	Totaal
Waardevermeerdering conform taxatierapport			€	85.000,00
Principeverzoek				
Investering KGO 25% van waardevermeerdering			€	-63.750,00
subtotaal investering			€	21.250,00
Advieskosten KGO plan	-10%	€ 21.250,00	€	-2.125,00
Kosten kwaliteitsgroep	2	€ 250,00	€	-500,00
totaal KGO berekening			€	18.625,00

Figuur 3. Tabel met het investeringsbedrag

2.1.2. Stap 2 - 'Casco'

Waar is de locatie gelegen in het 'casco' en welke nieuwe landschapselementen worden voorgesteld?

De cascokaart in figuur 4 toont dat aangrenzend aan het erf diverse casco landschapselementen aanwezig zijn die instand gehouden moeten worden. Er zijn geen direct aangrenzende locaties waar nieuwe elementen wenselijk zijn.

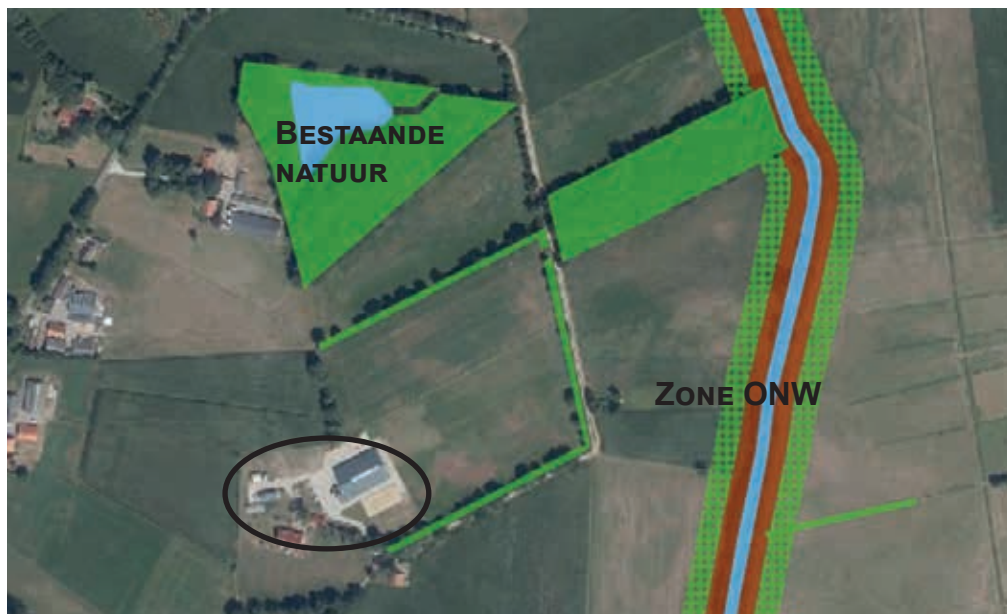


Figuur 4. Cascokaart - Westenveldweg 13 te Tilligte

2.1.3 Stap 3 - 'ONW'

Zijn er gronden gelegen in de zone ONW en welke natuurdoelstellingen zijn van toepassing?

De afkorting ONW staat voor 'Ondernemen met Natuur en Water' en voor deze gebieden buiten de NNN (Natuurnetwerk Nederland) wordt een "Ja, mits" beleid gehanteerd. Binnen de NNN blijft het 'Nee, tenzij' beleid gelden. Dit betekent dat daar alleen ruimte is voor ruimtelijke ontwikkelingen die te maken hebben met de inrichting en het beheer van de natuur. Anders dan de NNN, die op perceelsniveau wordt begrensd, is de zone Ondernemen met Natuur en Water globaal begrensd. Met de zone ONW - niet zijnde NNN - wordt vastgehouden aan de ambities om te komen tot een toekomstbestendig netwerk. Zoals te zien is in figuur 5 ligt het plangebied niet in een ONW gebied maar de houtsingels rondom het erf maken onderdeel uit van de natuurkaart. Aan weerszijden van de Dinkel is een zone ONW aanwezig.



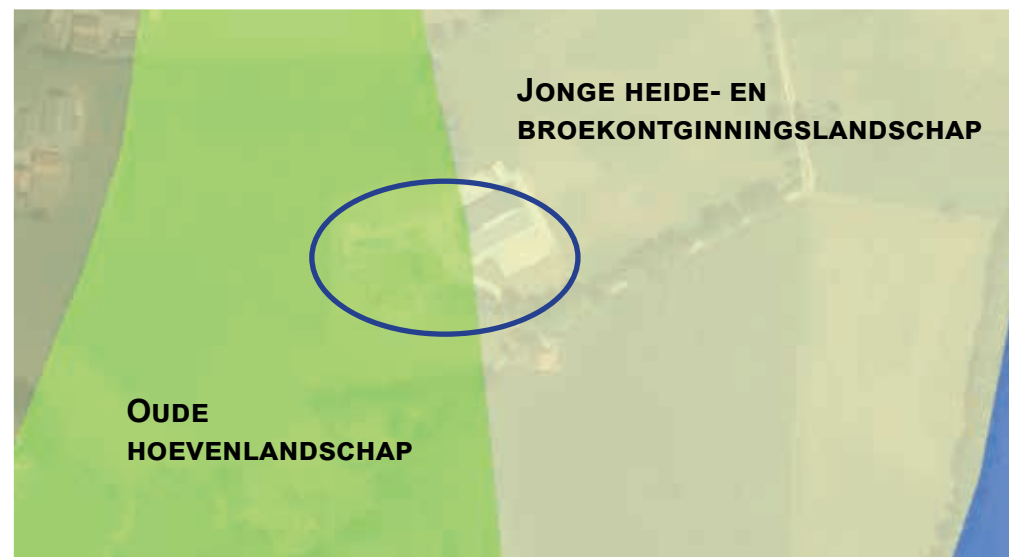
Figuur 5. Landschapselementen onderdeel uitmakende van natuur

2.1.4 Stap 4 - 'KGO'

Welk landschapstype is van toepassing?

In figuur 6 staan de landschapstypen weergegeven. Het erf ligt op de overgang van het Oude hoevenlandschap naar het jonge heide- en broekontginningslandschap. Hieronder een omschrijving van de beide landschapstypen.

Een omschrijving van het oude hoevenlandschap: Op de smallere hogere ruggen en vlaktes tussen de beekdalen in de dekzandvlakte en randen van de stuwwallen, werd op een individuele wijze de grond in cultuur gebracht. Kleine eenmancesjes omzoomd door beplanting en een solitair gelegen erf bepalen het beeld van dit landschapstype. Het is een kleinschalig afwisselend landschap waarbij eveneens sprake is van een duidelijke samenhang met de beekdalen en de heidegronden in de omgeving. Door de schaalvergroting in de landbouw is veel beplanting die de kleine escomplexen omzoomde verdwenen. Hierdoor is een opener landschap ontstaan. De steilranden en het reliëf zijn hierdoor wel duidelijker beleefbaar. De erven liggen meer in het zicht en zijn niet meer als vanzelfsprekend opgenomen in de dichte beplantingsstructuur rondom de escomplexen. In dit landschapstype staat



Figuur 6. Landschapstypenkaart - oude hoevenlandschap / jonge heide- en broekontginningslandschap

het versterken van de kleinschalige en fijnmazige structuur van beplanting, wegen, paden en erven voorop.

In tegenstelling tot het oude hoevenlandschap is de belangrijkste eigenschap van het jonge heide- en broekontginningslandschap de openheid én rechtlijnige verkavelingsstructuren.



Figuur 7. Historische kaart jaar 1910



Figuur 9. Historische kaart jaar 1976



Figuur 8. Historische kaart jaar 1955

2.1.5 Stap 5 - 'Analyse'

Wat zijn de kenmerkende bouwstenen van het landschapstype en welke waarden zijn aanwezig?

Kijkende naar de historische kaarten in figuur 7, 8 en 9 is te zien dat het erf zich door de jaren heen heeft ontwikkeld tot een vrijliggend erf. In figuur 7 is goed te zien dat de diverse boerderijen waren verbonden middels (half)verharde wegen, begeleidende door houtopstanden. Naarmate de landbouw grootschaliger werd zijn de percelen ook vergroot waardoor de kleinschaligheid grotendeels is verdwenen. Op de kaart van 1910 is duidelijk te zien dat het erf op de overgang ligt van een kleinschalig oude hoevenlandschap naar een open ontginningenlandschap. De veldschuur aan de overzijde van de weg is op de kaarten te zien vanaf 1976.

2.1.6 Stap 6 - 'Streefbeeld'

Welke ambities en streefbeeld worden nagestreefd?

Aangezien de kwaliteitsimpuls grotendeels plaats vindt in het oude hoevenlandschap wordt op de volgende pagina het streefbeeld van het landschapstype beschreven.



Figuur 10. Streefbeeld oude hoevenland

Het oude hoevenland zal een continue kwaliteit moeten zijn voor het Twentse landschap.

- Het behouden en versterken van de open kleinschalige akkercomplexen en de groene omzoming;
- Het versterken van het netwerk van beplantingen tussen de verspreid liggende erven;
- Realiseren van een informeel, fijnmazig, recreatief netwerk;
- Toegankelijk maken van erven en erfroutes;
- Versterken van de herkenbaarheid van cultuurhistorische elementen;
- Het versterken van een natuurlijke waterhuishouding door het vasthouden van water in het gebied en water vertraagd af te voeren door het landschap.

In figuur 10 staat het streefbeeld van het oude hoevenland. De nummering correspondeert met de onderstaande cijfers.

- 1: Versterken van de herkenbaarheid van het kleinschalige reliëf met bollingen, kampen, steilranden en laagtes van beekdalen.
- 2: Versterken van het open karakter van de kampen.
- 3: Versterken van de ruimtelijke variatie en het kleinschalige karakter van houtwallen en bosschages.
- 4: Versterken en herstellen van de beplantingsstructuren langs de randen van de open ruimtes van de akkercomplexen en weilanden.
- 5: Het erf onderdeel van het landschap laten zijn door de erfbeplanting onderdeel te laten zijn van de omringende beplanting of door erfbeplanting een aanzet te geven.
- 6: Zichtbaar maken van beeklopen.

Voor het plangebied is het belangrijk dat de herkenbaarheid van het kleinschalige landschap wordt hersteld, denkende aan de typische bollingen, kampen, steilranden, houtwallen en laagtes van beekdalen.

2.1.7 Stap 7 - 'Begroting'

Waar en hoe worden de bouwstenen ingezet?

In figuur 12 staat het KGO plan weergegeven. De realisatiekosten van het landschapsonwerp exclusief de basisinspanning komen uit op € 19.034,00 excl. btw. Het te investeren bedrag komt op basis van de taxatie uit op € 18.625 euro.

In figuur 11a en 11b staat een specificatie van de kosten die gemoeid gaan met de realisatie van het landschapsonwerp.



Projectnaam: Boerderijcampus Meinders
Datum: 21-6-21

Blad: 1/2

BESTEKSP POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEVEELHEIDS RESULTAATS VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO	B T W
1	LANDSCHAPSELEMENT A t/m J - basisinspanning					
2	HOOGSTAM FRUITBOOMGAARD - ELEMENT 1					
20010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	3,0 V	€ 80,00	€ 240,00	1
20020	Levering bodemverbetering	m3	4,0 V	€ 50,00	€ 200,00	1
20030	Leverantie bomen + boompalen	st	14,0 V	€ 100,00	€ 1.400,00	2
20040	Arbeid inplanten	uur	12,0 V	€ 50,00	€ 600,00	1
3	BOMENRIJ - ELEMENT 2					
30010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	1,0 V	€ 80,00	€ 80,00	1
30020	Levering bodemverbetering	m3	2,0 V	€ 50,00	€ 100,00	1
30030	Leverantie bomen + boompalen	st	5,0 V	€ 100,00	€ 500,00	2
30040	Arbeid inplanten	uur	4,0 V	€ 50,00	€ 200,00	1
4	AFRATERING ELEMENT 1 + 2					
40010	Levering gekloofde boompalen + 2x gladdr.	m1	100,0 N	€ 3,00	€ 300,00	1
40020	Arbeid plaatsen afrastering	uur	16,0 V	€ 50,00	€ 800,00	1
5	BOMENGROEP - ELEMENT 3 (niet doorberekend ivm herplantverplichting fase 1)					
50010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	1,0 V	€ 80,00	€ -	1
50020	Levering bodemverbetering	m3	1,5 V	€ 50,00	€ -	1
50030	Leverantie bomen + boompalen	st	3,0 V	€ 100,00	€ -	2
50040	Arbeid inplanten	uur	3,0 V	€ 50,00	€ -	1
6	STRUWEEL - ELEMENT 4					
60010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	4,0 V	€ 80,00	€ 320,00	1
60020	Levering bodemverbetering	m3	3,0 V	€ 50,00	€ 150,00	1
60030	Leverantie bosplantsoen	st	100,0 V	€ 2,00	€ 200,00	2
60040	Arbeid inplanten	uur	5,0 V	€ 50,00	€ 250,00	1
7	GRONDWERK NATUURLIJK INRICHTEN TERREIN - ELEMENT 5					
70010	Frezen bouwland - 3.600m2	uur	4,0 V	€ 80,00	€ 320,00	1
70020	Hydraulische kraan	uur	10,0 V	€ 80,00	€ 800,00	1
70030	Transport teelaarde - 2x tractor+dumpers	uur	10,0 V	€ 160,00	€ 1.600,00	1
70040	Cultuurtechnisch afwerken - hydr. Kraan	uur	8,0 V	€ 80,00	€ 640,00	1
70050	Afvoerkosten grond	m3	600,0 V	€ 7,00	€ 4.200,00	1
8	STRUWEEL - ELEMENT 6					
80010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	4,0 V	€ 80,00	€ 320,00	1
80020	Levering bodemverbetering	m3	3,0 V	€ 50,00	€ 150,00	1
80030	Leverantie bosplantsoen	st	120,0 V	€ 2,00	€ 240,00	2
80040	Arbeid inplanten	uur	6,0 V	€ 50,00	€ 300,00	1

Figuur 11a. Begroting realisatie landschapsonwerp

BESTEK POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEEVEELHEIDS RESULTAATS VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO	B T W
9	STRUWEEL - ELEMENT 7					
90010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	4,0 V	€ 80,00	€ 320,00	1
90020	Levering bodemverbetering	m3	3,0 V	€ 50,00	€ 150,00	1
90030	Leverantie bosplantsoen	st	150,0 V	€ 2,00	€ 300,00	2
90040	Arbeid inplanten	uur	7,0 V	€ 50,00	€ 350,00	1
10	TERREINAFWERKING NIEUW TERREIN					
101010	* Frezen en egaliseren terrein (3.600m2)	uur	5,0 V	€ 80,00	€ 400,00	1
101020	* Levering graszaad	kg	72,0 V	€ 12,00	€ 864,00	2
101030	* Grasmengsel inzaaien - machinaal	uur	5,0 V	€ 80,00	€ 400,00	1
11	ONDERHOUDSNOEI 1E T/M 6E JAAR					
11010	* Begeleidings snoei bomen - 1x per jaar	uur	20,0 V	€ 50,00	€ 1.000,00	1
11020	* Snoeien en dunnen bosplantsoen -1x /3jaar	uur	14,0 V	€ 50,00	€ 700,00	1
11030	* Uitmaaïen rasterwerk - 2x per jaar	uur	10,0 V	€ 50,00	€ 500,00	1
11040	* Afvoeren maaisel	ton	4,0 V	€ 35,00	€ 140,00	1
	SUBTOTAAL EXCL. BTW				€ 19.034,00	
	BTW code 1	21%			€ 3.261,30	1
	BTW code 2	9%			€ 315,36	2
				TOTAAL	€ 22.610,66	

Figuur 11b. Begroting realisatie landschapsonwerp



Groene inpassing erf - KWALITEITSINVESTERING

1: Hoogstam fruitboomgaard + afrastering

Appel, peer en kers > 14 stuks
Plantmaat 10-12, tussenafstand 8 m.

2: Bomenrij + afrastering

Zwarte els - Alnus glutinosa > 5 stuks
Plantmaat 14-16, tussenafstand 10 m.

3: Bomengroep

Zomereik - Quercus robur > 3 stuks
Plantmaat 14-16, tussenafstand 8 m.

4: Struweel - 100m2

Gelderse roos - Viburnum opulus > 20 stuks
Wilde roos - Rosa canina > 20 stuks
Boswilg - Salix caprea > 20 stuks
Liguster - Ligustrum ovalifolium > 20 stuks
Vuilboom - Frangula alnus > 20 stuks
Plantmaat 80-100, 1st/m2, driehoeksverband aanplant

5: Terrein natuurlijk inrichten

Bovenlaag afgraven ter bevordering natuurlijke ontwikkeling vegetatie

6: Struweel - 120m2

Zwarte els - Alnus glutinosa > 20 stuks
Gelderse roos - Viburnum opulus > 20 stuks
Wilde roos - Rosa canina > 20 stuks
Boswilg - Salix caprea > 20 stuks
Liguster - Ligustrum ovalifolium > 20 stuks
Vuilboom - Frangula alnus > 20 stuks
Plantmaat 80-100, 1st/m2, driehoeksverband aanplant

7: Struweel - 150m2

Gelderse roos - Viburnum opulus > 30 stuks
Wilde roos - Rosa canina > 30 stuks
Boswilg - Salix caprea > 30 stuks
Liguster - Ligustrum ovalifolium > 30 stuks
Vuilboom - Frangula alnus > 30 stuks
Plantmaat 80-100, 1st/m2, driehoeksverband aanplant

Groene inpassing erf - BASISINSPANNING

A: Struweel - 48 x 4 meter

Zwarte els - Alnus glutinosa > 30 stuks
Liguster - Ligustrum ovalifolium > 30 stuks
Vuilboom - Frangula alnus > 30 stuks
Lijsterbes - Sorbus aucuparia > 30 stuks
Gewone vogelkers - Prunus padus > 30 stuks
Plantmaat 80-100, 1st/m2, driehoeksverband aanplant

B: Erfbos inplanten, houtsingel inboet - 1.100m2 en grondwal 150m1 met hoogte van min. 0.80m1.

Zwarte els - Alnus glutinosa > 150 stuks
Zomereik - Quercus robur > 100 stuks
Liguster - Ligustrum ovalifolium > 300 stuks
Vuilboom - Frangula alnus > 150 stuks
Lijsterbes - Sorbus aucuparia > 150 stuks
Gewone vogelkers - Prunus padus > 150 stuks
Hazelaar - Corylus avellana > 100 stuks
Hulst - Ilex aquifolium > 80 stuks
Plantmaat bosplantsoen, 80-100cm, kale wortel
Plantmaat hulst 80-100 forse planten met kluit.
Bosplantsoen doorplanten in de bestaande houtsingel, nieuwe aanplant erfzijde en op de nieuwe grondwal.
De hulst groepsgewijs variërend 1 tot 5 stuks op de grondwal (50%) inplanten en 50% doorplanten bestaand en nieuw bosplantsoen. Bosplantsoen aanplanten 1st/m2, in driehoeksverband.

C: Bomengroep - totale vervanging

Zilverlinde - Tilia tomentosa 'Brabant' > 2 stuks
Esdoorn - Acer rubrum 'Karpick' > 2 stuks
Haagbeuk - Carpinus betulus > 2 stuks
Plantmaat 14-16, driehoeksverband aanplant

D: Bomengroep + haag voorlangs beton

Zilverlinde - Tilia tomentosa 'Brabant' > 2 stuks
Haagbeuk - Carpinus betulus > 1 stuks
Liguster - Ligustrum ovalifolium > 100 stuks
Plantmaat 14-16, willekeurige plantafstanden

E: Hoogstam fruitboomgaard - verplaatsen + inboet

Totaal 6 stuks - Levering 6 appelbomen
Plantmaat 10-12, willekeurige plantafstanden

F: Bomengroep

Walnoot - Juglans regia > 2 stuks
Plantmaat 14-16, tussenafstand 10 meter.

G: Bomengroep

Zoete kers - Prunus avium > 4 stuks
Plantmaat 14-16, tussenafstand 10 meter.

H: Solitaire boom

Zomerlinde - Tilia platyphyllos > 1 stuks
Plantmaat 14-16, in lijn met de bestaande eiken.

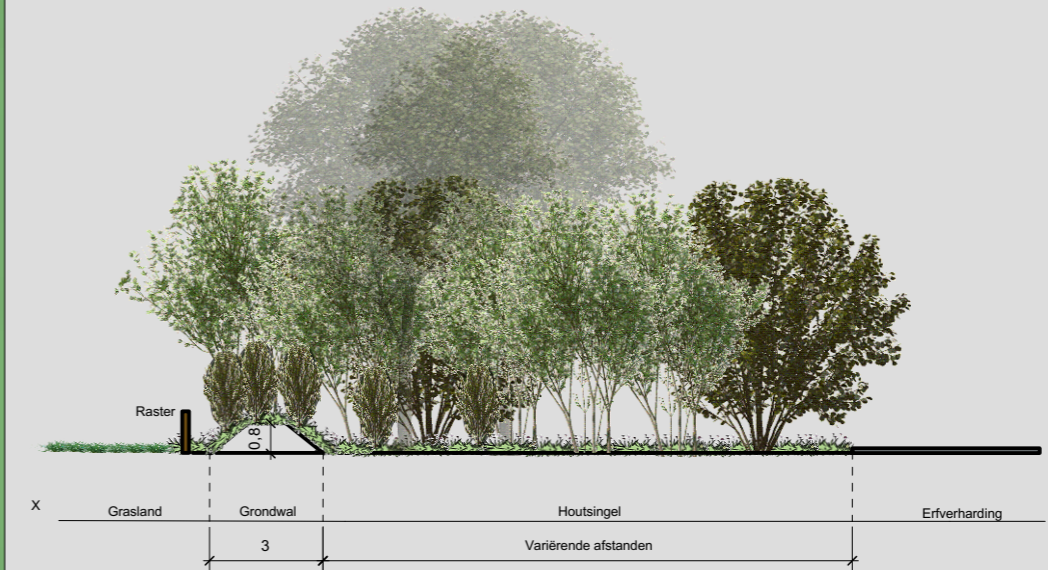
I: Bomengroep

Pluimes - Fraxinus ornus > 2 stuks
Plantmaat 14-16, tussenafstand 6 meter.

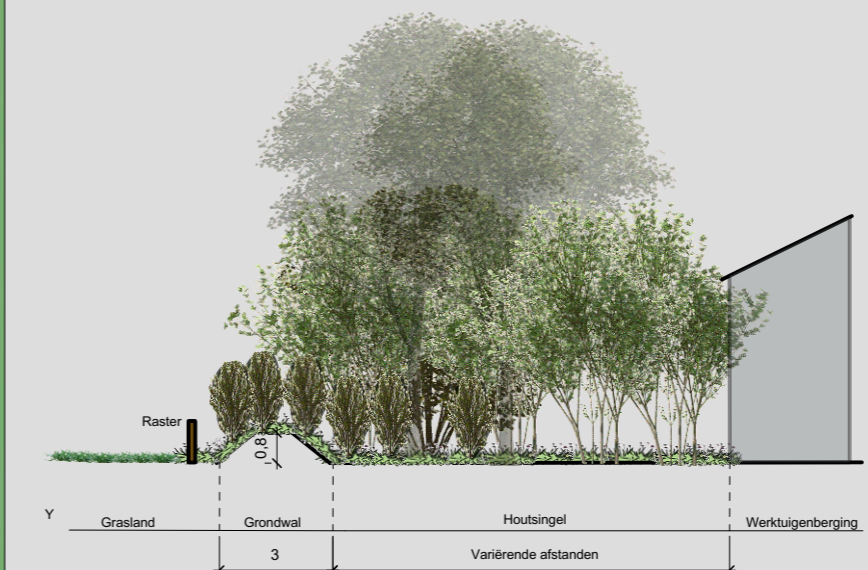
J: Bomengroep

Zilverlinde - Tilia tomentosa 'Brabant' > 3 stuks
Plantmaat 14-16, tussenafstand 5 meter

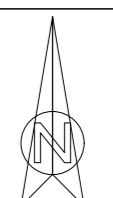
DOORSNEDE X - X1



DOORSNEDE Y - Y1



Getekend door: Niels Borgerink
Laatste gewijzigd op: 14-04-2023
Datum: 15-09-2019
Paginaformaat: A2 liggend
Schaal: 1 : 750



Project: Boerderijcampus 2e Zorgwoning
Plantlocatie: Westenveldweg Tilligte
Bezoekadres/Postadres: Ootmarssumsestraat 133 7634 PN Tilligte
Contact: Telefoon: (0541) 725 005
Mobiel: (06) - 531 988 54
E-mail: info@borgerinkgroendesign.nl
www.borgerinkgroendesign.nl

Bijlage 2 Beoordelingscriteria 2e tak

BIJLAGE 2

**Specifieke toetsingscriteria
ondergeschikte tweede tak of
deeltijdfunctie**

Activiteit	Specifieke criteria bij toepassing van de ontheffing in artikel 3 lid 3.5. onder b en artikel 4 lid 4.5. onder b
Verkoop en ambachtelijke bewerking en verwerking van eigen en streekeigen producten	<p>Het gaat hier om producten als jam, sap, zuivel, wijn, ijs, brood e.d. gemaakt van de agrarische producten geteeld in de nabije omgeving. Het mag niet gaan om grootschalige productie. Detailhandel is in beperkte mate mogelijk.</p> <p>De producten moeten een relatie hebben met het landelijk gebied. De bedrijfsvloeroppervlakte voor de bewerking en verwerking mag maximaal 500 m² bedragen, waarbinnen de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de detailhandel maximaal 50 m² mag bedragen. De activiteiten dienen binnen de bestaande gebouwen plaats te vinden.</p>
Koelhuizen	<p>Er zijn uitsluitend koelhuizen (waarmee niet een extra geventileerde schuur is bedoeld) toegestaan, die functioneren ten behoeve van het agrarisch bedrijf waarbij het koelhuis wordt geplaatst, waarbij tevens opslag is toegestaan voor meerdere bedrijven binnen een straal van 1 km. Bij grotere omvang van de koeling moeten de koelhuizen op een bedrijventerrein worden gevestigd, omdat het dan zal functioneren voor meerdere bedrijven en de verkeersaantrekkende werking niet aanvaardbaar is in het buitengebied.</p> <p>De oppervlakte van een koelhuis mag maximaal 200 m² bedragen. Wanneer het koelhuis bedoeld is voor de opslag voor meerdere bedrijven in de directe nabijheid (straal 1 km) en bij verwerking van de agrarische producten mag de oppervlakte maximaal 500 m² bedragen. De koelruimte dient waar mogelijk binnen bestaande gebouwen gerealiseerd te worden.</p>
Zorgfunctie	<p>Het moet gaan om de vestiging van een kleinschalige maatschappelijke zorgfunctie, bijvoorbeeld ten behoeve van resocialisatie, therapie, gehandicapten, en dergelijke. Bij een zorgfunctie moet sprake zijn van een directe relatie tussen het agrarisch bedrijf en de sociale en/of sociaal-medische opvang van personen, in dié zin dat de bewoners behulpzaam zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten.</p>
Agrarische loonbedrijvigheid, gebruikgerichte paardenhouderijen en andere agrarische aanverwante bedrijvigheid	<p>Er moet een relatie zijn met het bijbehorende agrarisch bedrijf. Er mag maximaal 20% van het bouwperceel worden gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tak of deeltijd functie. De bedrijvigheid dient ondergebracht te worden in de bestaande gebouwen.</p>
Verhuur van fietsen en kano's, en daarmee vergelijkbare kleinschalige recreatieproducten	<p>De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de verhuuractiviteiten mag maximaal 200 m² bedragen. De opslag van de fietsen, kano's, en daarmee vergelijkbare kleinschalige recreatieproducten mag niet buiten gebouwen plaatsvinden.</p>
Kinderboerderij	<p>Bij deze activiteiten moet sprake zijn van het houden van verschillende soorten dieren (inheems en uitheems) anders dan voor de productie. Er dient gelegenheid voor bezichtiging te worden geboden.</p>

	Er mag uitsluitend gebruik worden gemaakt van de bestaande bebouwing op het bouwperceel.
Niet-agrarische bedrijvigheid als bedoeld in bijlage 3 onder de categorieën 1 en 2, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichten en/of voorwerkbedrijven	De bedrijvigheid wordt ondergebracht in bestaande gebouwen en mag, met uitzondering van de opslagruimtes, geen grotere bedrijfsvloeroppervlakte hebben dan 500 m ² . Er mag geen opslag van goederen buiten de gebouwen plaatshebben.
Opslag van caravans, auto's en boten	Het moet bij de opslag van niet-agrarische producten gaan om een opslag die een relatie heeft met het buitengebied. De opslag van caravans, auto's en boten mag geen grotere vloeroppervlakte beslaan dan 500 m ² . De opslag is alleen toegestaan op percelen die gelegen zijn aan een doorgaande weg. De opslag moet plaatsvinden binnen de bestaande gebouwen op het bouwperceel. De opslag is niet toegestaan buiten de gebouwen.
Groepsaccommodatie	Het moet gaan om bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing (indien het bij vestiging van een groepsaccommodatie om bouwtechnische redenen noodzakelijk is, mag een bestaande schuur eventueel worden gesloopt en op dezelfde plek herbouwd worden). Indien de groepsaccommodatie zich niet bevindt in het gebouw met daarin de (bedrijfs)woning, dan mag de groepsaccommodatie op niet meer dan 25 m afstand van dat gebouw worden gesitueerd. Er moet sprake zijn van een geheel met de overige gebouwen.
Boerderijkamers	De kamers worden in bestaande, vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen ondergebracht, die zijn gelegen binnen het bestaande ensemble van gebouwen op het betreffende erf. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande entree, zodat de kamers gezamenlijk over niet meer dan één entree beschikken. Boerderijkamers zijn niet toegestaan in veldschuren. Het aantal boerderijkamers bedraagt per complex minimaal twee. Bij hoge uitzondering kan in kleine, karakteristieke en bijzondere panden worden volstaan met één boerderijkamer, indien de oppervlakte niet toereikend is voor twee. De oppervlakte van een boerderijkamer mag ten hoogste 60 m ² bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers per bouwperceel mag ten hoogste 500 m ² bedragen. In de kamers mogen geen keukenblokken worden aangebracht. De kamers moeten bedrijfsmatig geëxploiteerd door één van de bewoners van het perceel worden. Het parkeren moet op eigen erf plaatsvinden.
Bed and breakfast	De logiesruimte moet in de bedrijfswoning of de daarmee verbonden aan- of uitbouwen ondergebracht worden, waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaande entree. Er mogen maximaal 2 kamers gerealiseerd worden voor maximaal 5 personen, waarbij in de kamers geen keukenblokken mogen worden aangebracht.
Theeschenkerij	De schenkerij moet binnen de bestaande bebouwing gevestigd worden.

	Er mogen geen buitenterrassen worden aangelegd. De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de theeschenkerij mag maximaal 50 m ² bedragen.
Boerengolf	Ten behoeve van het boerengolf dienen alle voorzieningen, met uitzondering van de golfbaan zelf, op het bouwperceel ondergebracht te worden. Op het bouwperceel moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn. Het boerengolf moet nadrukkelijk aan de natuurlijke waarden worden getoetst, wat mogelijk ertoe kan leiden dat het boerengolf gedurende bepaalde perioden van het jaar in bepaalde gebieden niet mag worden uitgeoefend vanwege aanwezige natuurlijke waarden. Het algemeen belang van de natuurwaarden wordt een zwaarder gewicht toegekend dan het individuele belang van de agrariër die boerengolf als neventak aan het bedrijf toevoegt.

===



Gemeente Dinkelland
Nicolaasplein 5
7591 MA Denekamp
tel. 0541-854100
info@dinkelland.nl
www.dinkelland.nl