



**BESTEMMINGSPAN**  
**Weerselo, Vicarieweg 2**

**Vastgesteld**



Vastgesteld bestemmingsplan

# Weerselo, Vicarieweg 2

Gemeente Dinkelland

Vastgesteld bestemmingsplan

# Weerselo, Vicarieweg 2

Gemeente Dinkelland

IMRO-code: NL.IMRO.1774.WEEBPVICARIEWEG2-VG01

Datum: 18-12-2023

**RAACC Adviesbureau**

Telefoon: 0313 727001

E-mail: [info@raacc.nl](mailto:info@raacc.nl)

Bezoekadres: Enkweg 37A, 7383 CW Voorst

# Inhoudsopgave

## 1. Inleiding

1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingplan	6
1.4 Leeswijzer	6

## 2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8

## 3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	19

## 4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.2 Bodem	28
4.3 Ecologie	30
4.4 Externe veiligheid	31
4.5 Geluid	34
4.6 Luchtkwaliteit	35
4.7 Bedrijven en milieuzonering	36
4.8 Wateraspecten	38
4.9 Verkeer en parkeren	39
4.10 M.e.r.-beoordeling	41

## 5. Juridische vormgeving

5.1 Inleiding	44
5.2 Opzet van de regels	44
5.3 Verantwoording van de regels	46

## **6. Uitvoerbaarheid**

6.1 Economische uitvoerbaarheid

48

### **Bijlagen**

- 1. Historisch overzicht bebouwing**
- 2. Erfplan**
- 3. Erfplan toelichting**
- 4. Bodemonderzoek**
- 5. Watertoets**

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

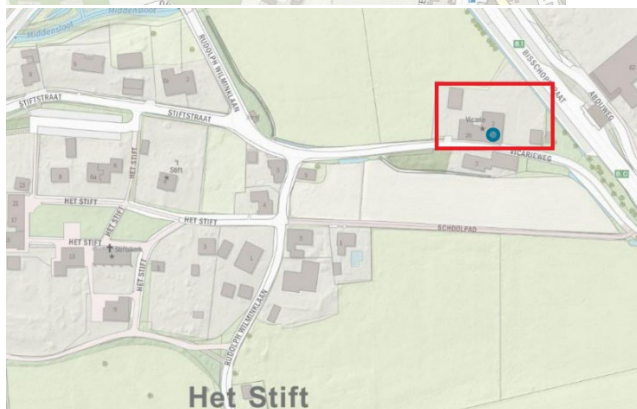
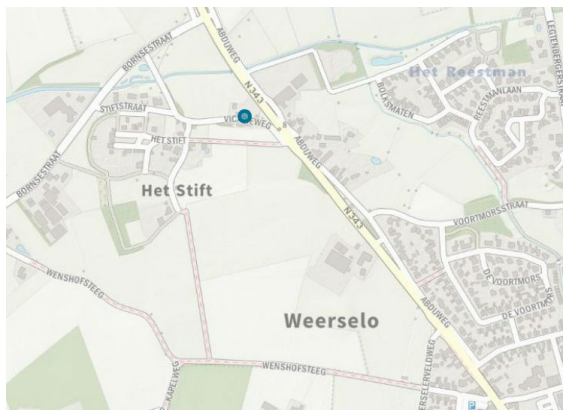
De initiatiefnemer is woonachtig op de Vicarieweg 2 te Weerselo. De bebouwing is in slechte staat en voldoet niet meer aan de eisen als woongelegenheden. De initiatiefnemer was in eerste instantie van zins om de bebouwing te slopen, maar dit is onwenselijk gebleken voor de gemeente. Het behoud van de bebouwing was gewenst, met name vanwege cultuurhistorische redenen. Een verbouwing van de bebouwing is echter wel noodzakelijk.

De bebouwing op het perceel is aangemerkt als beschermd dorpsgezicht, waardoor de mogelijkheden voor een (externe) verbouwing sterk beperkt worden. Het verbouwen van de woning is echter hard nodig, het woon en leef klimaat laat te wensen over en is middels verbouwen een kostbare aangelegenheid geworden.

Bijgevoegd is een historisch overzicht van de bebouwing aan de Vicarieweg 2 (bijlage 1) .

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Vicarieweg 2, in het buurtschap Het Stift, ten noordwesten van de kern Weerselo. De ligging van het plangebied ten opzichte van de directe en ruimere omgeving wordt in afbeelding 1.1 weergegeven. De blauwe stippen en de rode omlijning geven respectievelijk de locatie en indicatieve begrenzing van het plangebied weer.

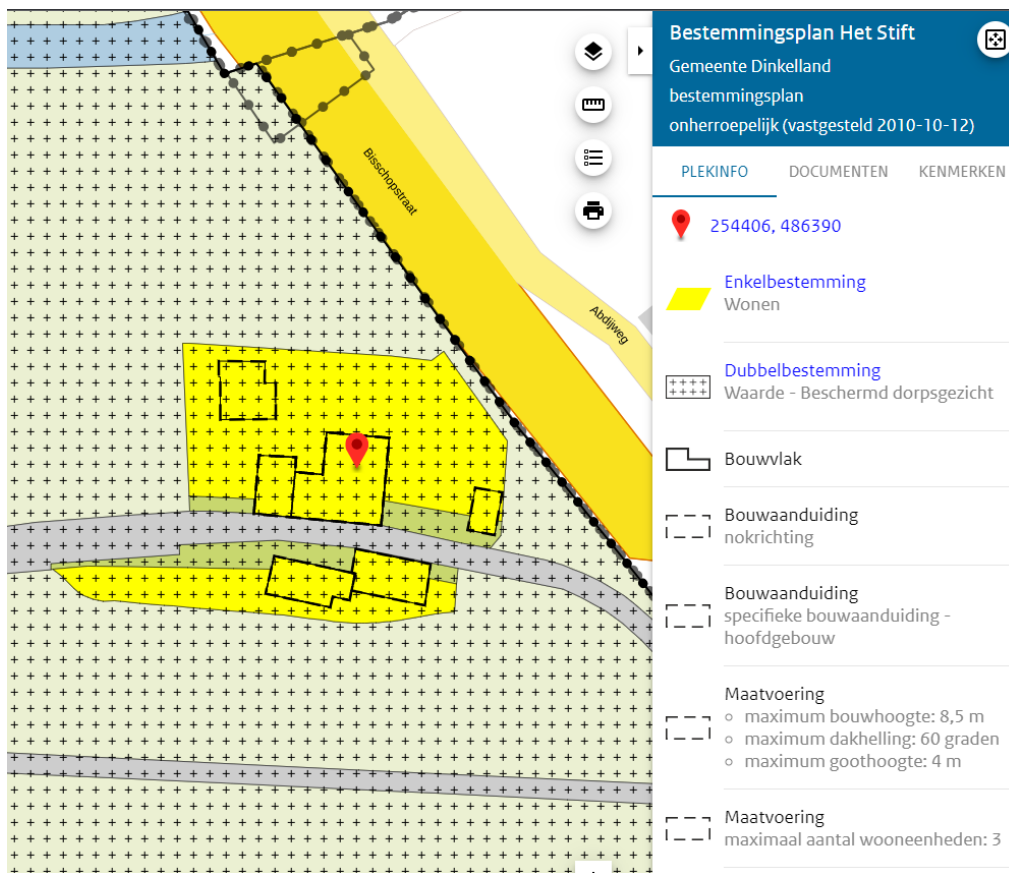


Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (bron: PDOK)      Afbeelding 1.2: begrenzing plangebied (bron: PDOK)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Het Stift", vastgesteld op 12 oktober 2010. In figuur 1.3 is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. Tevens is het 'Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland', vastgesteld op 29-05-2018 en 'Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland', vastgesteld op 05-07-2021 van toepassing.

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicariweg 2"



Afbeelding 1.3: Uitsnede bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

## 1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit drie percelen, gelegen binnen de gemeente Weerselo, sectie T, perceelnummer 2068, 2069 en 1180. De percelen hebben de bestemmingen "Wonen", "Agrarisch cultuurgrond en water" en "Tuin".

Het erf bestaat uit een hoofdgebouw, met drie wooneenheden, met twee bijgebouwen. Aan de wegzijde zijn twee stroken aangemerkt als tuin. De bebouwing maakt deel uit van een beschermd dorpsgezicht, waarbinnen cultuurhistorische en ruimtelijke waarden extra worden beschermd. Daardoor zijn extra eisen verbonden aan het bouwen en verbouwen van bebouwing en gevels.

Op afbeelding 2.1 en 2.2 zijn een luchtfoto en straatbeeld van de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1: Straatbeeld huidige situatie (Google)



Afbeelding 2.2: Luchtfoto huidige situatie (bron:

## 2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel totaal 6 wooneenheden te creëren. Deze appartementen worden in de verhuur aangeboden. Op dit moment is er de mogelijkheid om er drie te hebben, er worden dus nog eens 3 toegevoegd. Deze aantallen passen binnen de programmering voor Weerselo. De woningen zullen bestaan uit twee woonlagen en zullen variëren in woonoppervlak tussen 70m<sup>2</sup> en ruim 100 m<sup>2</sup>. De beoogde appartementen aan de Vicarieweg 2a en 2b 't Stift zijn qua grootte geschikt voor één a twee persoonshuishoudens (starters of senioren) die doorgaan minder ruimte nodig hebben dan gezinnen. Er vindt ruimtelijk geen verandering plaats; één wooneenheid wordt opgesplitst in meerdere wooneenheden en één wordt in het vrijstaande bouwwerk gerealiseerd.

De gevelaanzichten zullen enkele wijzigingen ondergaan. Deze wijzigingen zullen het aanzicht kwalitatief verbeteren. De bouwstijl zal volledig passen binnen de karakteristieken van de bestaande bebouwing en de rest van het dorp Het Stift.

Zie bijlage 2 voor de toekomstige situatie.



Afbeelding 2.3: Toekomstige situatie (bron: bijlage 2)

# 3 Beleidskader

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

## Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van drie nieuwe woonruimtes. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. In de paragrafen 3.2.3 en 3.3.2 wordt de realisatie van de nieuwe woningen getoetst aan het provinciale beleid en aan de Woonvisie van de gemeente Dinkelland. Daarin wordt aangetoond dat het past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat een toelichting tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.

De stappen schrijven 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.

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

12

### Onderhavig plan

Dit bestemmingsplan maakt de planologische toevoeging van 3 woningen mogelijk op het perceel aan de Vicarieweg. Er wordt geen bebouwing toegevoegd, alles vindt binnen bestaande bebouwing plaats. Op grond van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) wordt de realisatie van 11 woningen niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Nu er in dit geval sprake is van de realisatie van het toevoegen van drie wooneenheden is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is artikel 3.1.6, tweede lid, Bro ook niet van toepassing.

Wel geldt op grond van deze uitspraak dat ook wanneer de Ladder niet van toepassing is gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling uitvoerbaar is. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

## 3.2 Provinciaal beleid Overijssel

### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur aangehaald in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

### 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 van de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

### 3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

### Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zogenaamde principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

### Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

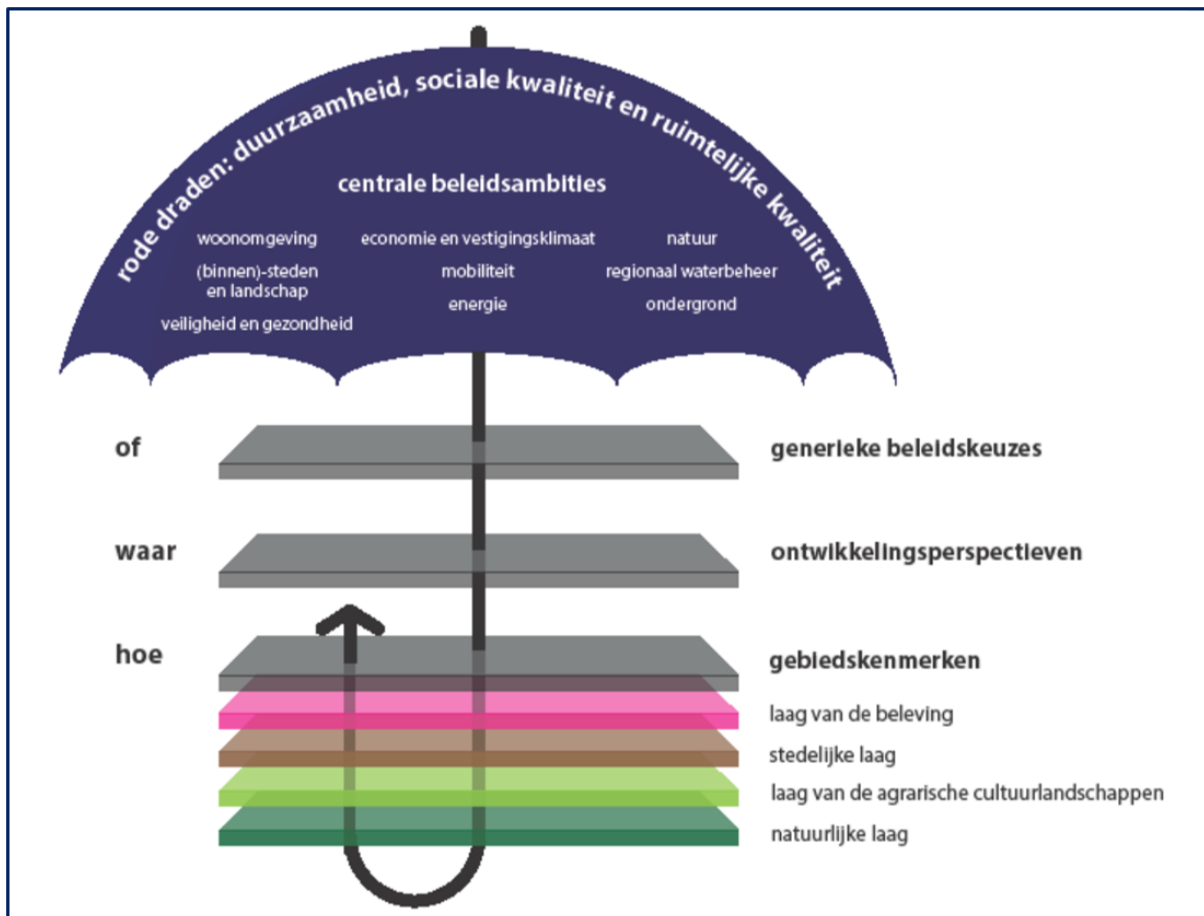
### Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”





Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

### Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

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

#### Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Hierbij is onder andere het principe van 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (artikel 2.1.3) van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing en stedelijk gebied wordt benut, voordat er nieuwbouw in de groene omgeving plaatsvindt.

#### *Artikel 2.1.2 lid 1 Principe van concentratie*

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Het gaat hier om bestaande bebouwing waarbij het toevoegen van drie wooneenheden wordt gerealiseerd. Deze realisatie vindt dus plaats in bestaande bebouwing. Er vindt geen nieuwbouwplaats, waarmee er sprake is van concentratie van bebouwing en voorziet in lokale behoefte. Het plan legt een klein gedeelte beslag op de Groene Omgeving, doordat er parkeerplaatsen worden gerealiseerd op gemeentegrond.

*artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*

*lid 1*

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

- 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;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

*lid 2*

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Dit plan legt een klein gedeelte beslag op de Groene Omgeving, doordat er parkeerplaatsen worden gerealiseerd op gemeentegrond. Het bestaande erf wordt opnieuw ingedeeld waarbij drie wooneenheden extra worden toegevoegd. Het bestaande erf wordt benut, waarbij de

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

omvang van het erf gelijk blijft en voldoet daarmee aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

#### *artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit*

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.

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.

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.

#### Doorwerking voor voorliggend plan:

De voorgenomen ontwikkelingen op de locatie worden landschappelijk ingepast in de omgeving. Door de uitvoering van de landschapsmaatregelen wordt de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied en ten opzichte van de directe omgeving versterkt/ behouden. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing wordt verwezen het erfplan bijlage 2 en 3. Verderop in deze paragraaf is het plan getoetst aan de geldende ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan voldoet aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan is daarmee in overeenstemming met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### *artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*

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

#### Doorwerking voor voorliggend plan:

De gemeente Dinkelland heeft een bestemmingsplan voor het gebied Het Stiff.

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”

Het gaat hier om bestaande bebouwing binnen Het Stift waarbij geen bebouwing wordt toegevoegd.

### *Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen*

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.
4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

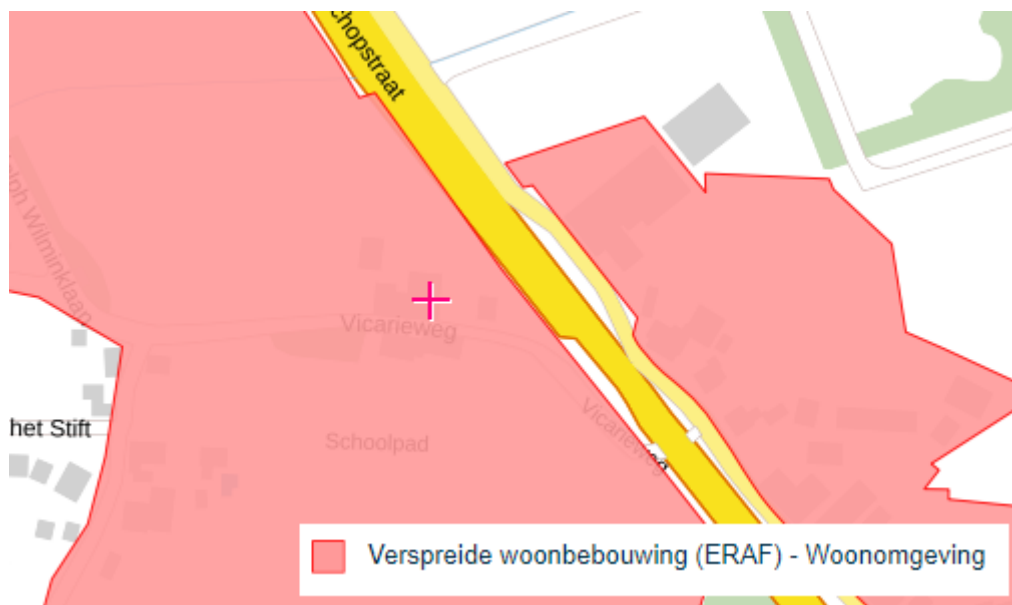
#### Doorwerking voor voorliggend plan:

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het planologisch mogelijk maken van het toevoegen van 3 wooneenheden. De realisatie van deze woningbouwaantallen zijn passend binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en daarmee ook binnen de geldende woonafspraken zoals deze tussen de gemeenten en provincie zijn gemaakt op basis van regionale afstemming (lid 3 en 4). Gelet hierop wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de landelijke omgeving van belang. In figuur 3.2 is een fragment van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"



Figuur 3.2: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

Het plangebied valt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Verspreide woonbebouwing (ERAF)'. In dit ontwikkelingsperspectief wordt ruimte geboden aan een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief). In de praktijk is er geen verschil voor de omgeving omdat de bebouwing niet gaat veranderen/ toenemen.

De plannen van initiatiefnemer doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor in de omgeving.

### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Omgevingsvisie Dinkelland

#### 3.3.1.1 Algemeen

De gemeente Dinkelland beschikt over een omgevingsvisie. MijnOmgevingsvisie Dinkelland gaat over de toekomst van de leefomgeving; de visie van samenleving én gemeente. Hierin bouwt men verder op de basis die al in proces van MijnDorp gelegd is. De visie gaat namelijk over leefbaarheid van de kernen én over het buitengebied, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. De visie geeft aan hoe de gemeente, samenleving en gemeenteraad, willen sturen; wat men wil behouden, versterken en ontwikkelen. Door inbreng van de samenleving is MijnOmgevingsvisie van ons allemaal!

MijnOmgevingsvisie gaat in op:

1. de uitdagingen die op de gemeente afkomen (het verhaal achter de speerpunten);
2. hoe men daarop kan inspelen (speerpunten);
3. hoe plannen die bewoners of ondernemers inbrengen worden afgewogen (stappenplan);
4. welke waarden daarbij belangrijk zijn (waardenkaart).

Mijn Omgevingsvisie gaat uit van vier kernprincipes. Kernprincipes zijn manieren van werken; werkwijzen die altijd gelden. Als keuzes worden gemaakt, als plannen worden gemaakt en gewoon als we wonen, leven, ondernemen of verblijven past men de kernprincipes toe. De vier kernprincipes zijn:

- We doen het samen;
- We geven het goede voorbeeld;
- We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt.
- We wentelen niet af op volgende generaties.

#### 3.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan MijnOmgevingsvisie Dinkelland

In de omgevingsvisie is neergelegd dat de speerpunten voor de Gemeente Dinkelland met betrekking tot 'Wonen' onder meer gericht zijn op 'aantrekkelijk wonen'. Dat houdt onder andere in: inzetten op het woningaanbod voor starters en ouderen en inbreiding voor uitbreiding. Voorgestelde ontwikkeling voorziet in het woonaanbod voor onder andere starters en senioren en past hierom binnen de visie op hoofdlijnen voor het thema 'Wonen'.

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

Op de waardenkaart ligt het perceel in 'kernen met beschermd dorps- of stadsgezicht'. Hier ziet de gemeenteraad graag de cultuurhistorie als inspiratiebron, leren en beleven van deze cultuurhistorische waarden. Maar ook een aantrekkelijke groene omgeving. De cultuurhistorische waarden komen tot uiting in het bebouwingspatroon, de karakteristieke bebouwing en inrichting en de groenstructuren. De belevingswaarde kan bestaan uit het vertellen over de geschiedenis. De gemeente zet in op instandhouding en beleving van deze waarden. Ook moedigen ze toegankelijkheid, kenbaarheid en versterken van cultuurhistorische waarden aan.

In de aangeleverde stukken wordt aangegeven welke cultuurhistorische waarden sprake is in het plangebied. Door toepassing te geven aan voorliggend verzoek, wordt er ingezet op de instandhouding van (de beleving van) de cultuurhistorische waarden.

### **3.3.2 Woonvisie 2021+**

#### **3.3.2.1 Algemeen**

Op 5 juli 2021 heeft de gemeenteraad van Dinkelland de Woonvisie 2021+ vastgesteld. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen.

#### **3.3.2.2 Meer woningen**

De komende jaren gaat de gemeente voldoende woningen bouwen om te voorzien in de verwachte vraag. Om dat te bewerkstelligen is het ten eerste zaak om goed inzicht te hebben in die verwachte woningvraag. De afgelopen vijf jaar is het aantal huishoudens in Dinkelland gegroeid met ongeveer +470.

Voor de komende jaren gaan de gemeente uit van een woningbehoefte tussen de +225 en +800 woningen voor de periode 2021-2030. Voor deze woonvisie gaan de gemeente uit van de middeling van deze bandbreedte. Dit betekent dat uitgegaan wordt van een woningbehoefte van 515 woningen voor de periode 2020-2030. Daarbij zal het grootste deel van de vraag gericht zijn op het bedienen van de lokale behoefte, maar houden we ook rekening met de instroom van vestigers. Gezien de huidige druk op de markt wil de gemeente deze woningbouwopgave zoveel mogelijk de komende vijf jaar realiseren.

De gemeente wil een ruimere plancapaciteit aan houden dan enkel koersen op de verwachte woningbehoefte. De ervaring leert dat een deel van de plannen vertraging oploopt of helemaal niet doorgaat. Wil de gemeente tijdig kunnen inspelen op de behoefte dan is een

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"



programma van 130% reëel; zo'n 665 woningen (ervan uitgaande dat 30% van de plannen niet of vertraagd wordt gerealiseerd).

### **3.3.2.3. Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2021+**

Het huidige beleid zet in op het bouwen naar behoefte waarbij met name wordt ingezet op starters en senioren. In de Woonvisie 2021+ staat beschreven dat er veel behoefte is aan levensloopbestendige woningen voor senioren. Dat geldt voor vrijwel alle kernen. In de drie grotere kernen kan het zowel om grondgebonden woningen als appartementen gaan, in de overige kernen is er een sterke nadruk op grondgebonden woningen. Veel woonwensen van senioren (qua oppervlakte, prijs) komen overeen met die van starters. Een flexibel woonproduct dat voor beide doelgroepen aantrekkelijk is, kan van toegevoegde waarde voor de woningvoorraad van gemeente Dinkelland zijn. Bovendien wordt de komende jaren ingezet op verduurzaming van de woningvoorraad.

Met de voorgenomen plannen worden er in totaal zes wooneenheden gecreëerd. Op dit moment is er de mogelijkheid om er drie te hebben, er worden dus nog eens 3 toegevoegd. Deze aantallen passen binnen de programmering voor Weerselo. De woningen zullen bestaan uit twee woonlagen en zullen variëren in woonoppervlak tussen 70m<sup>2</sup> en ruim 100m<sup>2</sup>. De beoogde appartementen aan Vicarieweg 2a en 2b 't Stift zijn qua grootte geschikt voor één a twee persoonshuishoudens (starters of senioren) die doorgaans minder ruimte nodig hebben dan gezinnen. Er vindt ruimtelijk geen verandering plaats; één wooneenheid wordt opgesplitst in meerdere wooneenheden en één wordt in het vrijstaande bouwwerk gerealiseerd. Hierdoor zou het voor starters toch mogelijk zijn om in het buitengebied te vestigen. Ze worden verhuurd met een huurprijs tot €900,00 per maand. Deze vallen binnen de categorie middenhuur. In de woonvisie is aangegeven dat er behoefte is aan uitbreiding van de middenhuur.

De ontwikkeling past binnen de woonvisie 2021 +.

### 3.3.3. Nota inbreidingslocaties Dinkelland

#### 3.3.3.1 Algemeen

Bij de gemeente Dinkelland werd en wordt er regelmatig een aanvraag ingediend voor het bouwen van woningen op inbreidingslocaties. Daarbij gaat het dan veelal om kleinschalige grondgebonden woningbouw zonder functiemenging binnen de grenzen van de bebouwde kom. Voor de beoordeling van dergelijke aanvragen is de beleidsnota inbreidingslocaties 2020 van de Gemeente Dinkelland van toepassing. Het doel van deze nota is het bieden van een kader voor de beoordeling van woningen binnen de kernen op inbreidingslocaties. Om dergelijke verzoeken omtrent inbreiding te kunnen beoordelen is het noodzakelijk om duidelijk vast te leggen welke uitgangspunten daarvoor gelden en onder welke voorwaarden inbreiding mogelijk is.

#### 3.3.3.2 Toepassing

Het beleid is van toepassing op:

- verzoeken voor woningbouw welke niet passen in het bestemmingsplan;
- verzoeken binnen bestaand bebouwd gebied.

#### 3.3.3.3 Voorwaarden

Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, zodat toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk aan centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Onder structuurversterkende plekken verstaat de gemeente Dinkelland plekken die:

- binnen bestaand bebouwd gebied zijn gelegen; en
- goed bereikbaar zijn voor al het verkeer; en
- door herontwikkeling voor woningbouw (als functie, naast eventuele andere functies) bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern door:
  1. het herontwikkelen van een “rotte kies” (oude leegstaande/vervallen gebouwen); of
  2. het oplossen van leegstand; of;
  3. het hergebruiken van bestaand maatschappelijk vastgoed of monumenten; of
  4. het slopen of wegbestemmen van incurante woningen of bouwkavels; of
  5. sanering van een milieuhinderlijk bedrijf;

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”

6. het (her)ontwikkelen van een lege plek die voldoet aan de omschrijving stedelijke functies in 3.2.

Locaties met een beeldbepalende groen- of bosbestemming zijn uitgesloten.

Daarnaast heeft de gemeente Dinkelland de volgende overige stedenbouwkundige voorwaarden geformuleerd:

- Aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur;
- Kavel(s) moet(en) grenzen aan de openbare weg;
- Samenhang met de omgeving;
- Woonmilieus mogen niet onevenredig worden aangetast.

#### **3.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie inbreidingslocaties**

Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, zodat toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Onder structuurversterkende plekken worden plekken verstaan:

1. die binnen bestaand bebouwd gebied zijn gelegen,  
De nota gebruikt de definitie van 'bestaand bebouwd gebied' uit de provinciale verordening: *“de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen. Stedelijke functies zijn functies van steden en dorpen zoals wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen met de daarbij behorende infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen.”*

Het perceel ligt conform het provinciale beleid binnen het historische centrum van Weerselo en heeft de bestemming 'Wonen', waarmee de grond kan worden benut voor stedelijke functies op basis van het bestemmingsplan. De ontwikkeling ziet toe op de transformatie van bestaand panden waarbij alleen intern zal worden verbouwd. Aan het straatbeeld vinden geen forse wijzigingen aangebracht (evt. een raampartij, extra deur of verharding t.b.v. buitenterras) anders dan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit dat is geregeld in het aangeleverde erfinrichtingsplan met landschappelijke inpassing, rekening houdende met de natuurlijke gebiedskenmerken. De Nota Inbreidingslocaties is zodoende van toepassing op deze locatie.

2. goed bereikbaar zijn voor al het verkeer  
Vicariweg 2 ligt aan een doorgaande weg en heeft een goede ontsluiting richting de Bornsestraat.

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicariweg 2"

3. door herontwikkeling voor woningbouw bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern door onder meer:
  - het hergebruik van bestaand maatschappelijk vastgoed/monumenten  
Hoewel de locatie officieel geen gemeentelijk monument is, heeft het wel diezelfde waarden doordat het een karakteristiek gebouw is met een beschermd dorpsgezicht. Het restaureren en behouden van deze wooneenheid is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van deze locatie.

Voorgestelde ontwikkeling past binnen de Nota Inbreidingslocaties 2020.

# 4 Milieu- en omgevingsaspecten

## 4.1 Archeologie en Cultuurhistorie

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

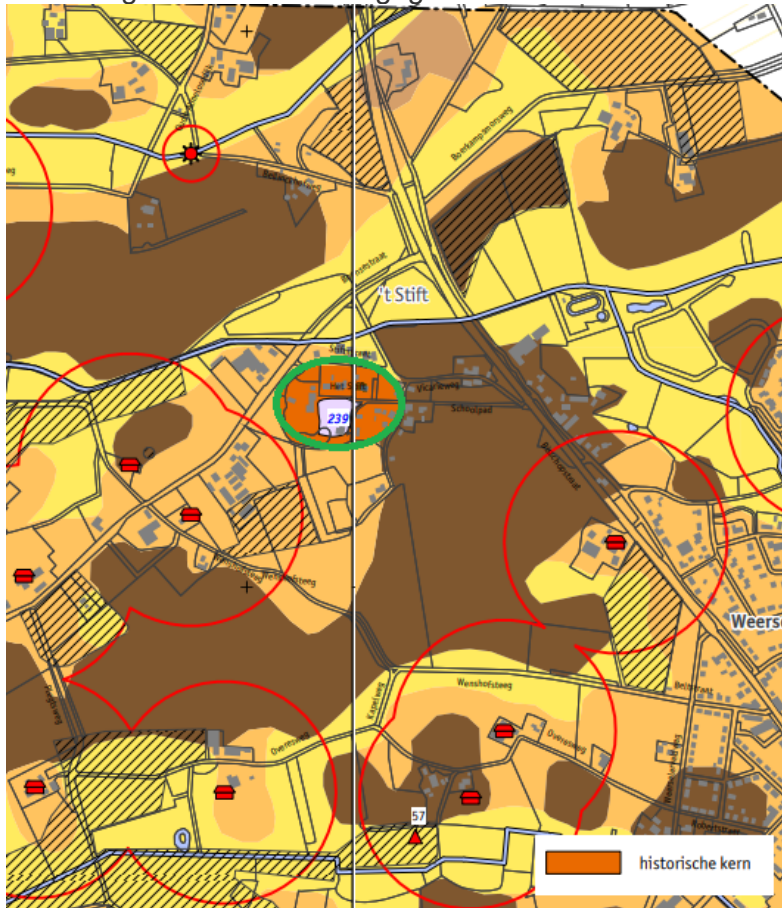
### *Archeologie*

De gemeente Dinkelland beschikt over archeologiebeleid. Het plangebied aan de Vicarieweg ligt in de "historische kern". Voor deze laag geldt een hoge verwachting voor archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd, die in verband staan met bewoning in een historische kern.

Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 100 m<sup>2</sup> bij bodemingrepen dieper dan 50 cm. Voor gebieden kleiner dan 100 m<sup>2</sup> geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

In figuur 4.1 is een uitsnede van de verwachtingskaart opgenomen, waarbij het plangebied met een groene cirkel is aangegeven.



Figuur 4.1: uitsnede archeologische verwachtingenkaart (bron: gemeente Dinkelland)

### Toets

Het beleidsadvies is dat er archeologisch onderzoek nodig voor plangebieden groter dan 100 m<sup>2</sup> bij bodemingrepen dieper dan 50 cm. Het plangebied is wel groter dan 100 m<sup>2</sup>, maar er vinden echter geen bodemingrepen plaats van dieper dan 50 cm bij deze oppervlakte. De planontwikkeling beoogt het realiseren van woningen in de bestaande bebouwing.

Geconcludeerd kan worden dat dit plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'archeologie'.

### **Cultuurhistorie**

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan/wijzigingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

### **Situatie plangebied**

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- of gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

## 4.2 Bodem

### 4.2.1. Algemeen

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

Artikel 3.1.6 van het Bro bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het opstellen of wijzigen van het bestemmingsplan of een planologische afwijking. Als er verontreiniging aanwezig is moet bepaald (nader onderzoek) worden of het een geval is in de zin de Wbb of een diffuse verontreiniging. In de exploitatieopzet moeten de saneringskosten en de verwerkingskosten voor diffuus verontreinigde grond worden opgenomen.

#### Toets

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan heeft De Klinker een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (23 februari 2023, rapportnummer K2320020) om ter plaatse de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen, zie bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725 "Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek".

Tijdens de locatie-inspectie is gebleken dat op geen van de bestaande bebouwingen een asbestverdachte dakbedekking aanwezig is. In dat geval is er geen sprake van verdachte druppelzones.



### Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de onderzoeksresultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de locatie bestaat overwegend uit matig fijn tot matig grof zand. In de ondergrond is plaatselijk sprake van een leemlaag;
- tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bovengrond plaatselijk sporen baksteen aangetroffen;
- op zintuiglijke wijze is geen asbestverdacht materiaal op het maaiveld of in de bodem waargenomen;
- de bovengrond is licht verontreinigd met lood en PAK (10 van VROM);
- in de ondergrond van het gehele terrein zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- in het grondwater zijn eveneens geen van de onderzochte stoffen verhoogd aangetoond;
- de hypothese 'de locatie is onverdacht op de aanwezigheid van verontreinigingen' dient formeel verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

### Slotconclusie

Het onderzoek voldoet aan de geldende normen en richtlijnen. Het onderzoek geeft inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem binnen de onderzoekslocatie. Er is geen aanleiding om de aanwezigheid van een sterke bodemverontreiniging te vermoeden.

Op basis van de milieuhygiënische bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de wijziging van het bestemmingsplan.

## 4.3 Ecologie

### 4.3.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

### 4.3.2 Gebiedsbescherming

#### 4.3.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ruim 1,8 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de aard en omvang (uitsluitend het planologisch toevoegen van woningen) van de voorgenomen ontwikkeling, wordt op voorhand geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van stikstof, geluid, trillingen en lichthinder geen negatieve gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

#### 4.3.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Het plangebied ligt niet binnen het NNN. De dichtstbijzijnde gronden van het NNN liggen op circa 1 kilometer van het plangebied. Gezien de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

#### 4.3.2.3 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”

In voorliggend geval wordt enkel de bestaande bebouwing gesplitst in wooneenheden. Er wordt geen bebouwing gesloopt of nieuwe bebouwing gerealiseerd. Daarnaast is ook geen sprake van het kappen van bomen, het verwijderen van groenelementen of het dempen van watergangen.

Gelet op bovenstaande wordt in voorliggend geval het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna niet noodzakelijk geacht. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

#### 4.3.2.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 4.4 Externe veiligheid

### 4.5.1 Algemeen

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

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

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

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

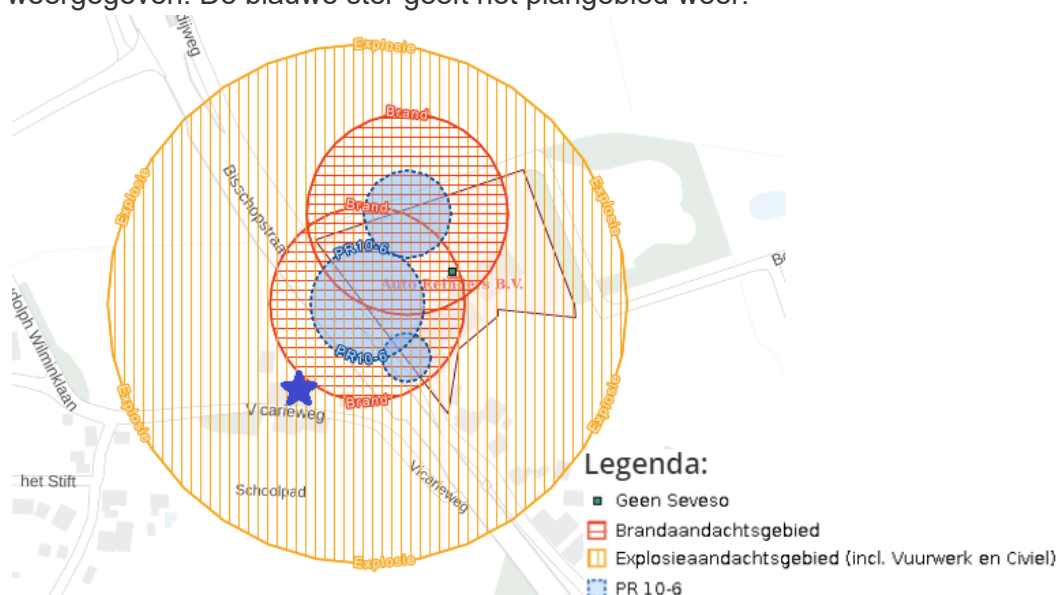
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

#### 4.5.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. De blauwe ster geeft het plangebied weer.



Afbeelding 4.1: Uitsnede risicokaart (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicariweg 2"

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

#### *LPG-tankstation*

Op afbeelding 4.1 is weergegeven dat er een LPG-tankstation op 60 meter van het plangebied ligt.

De inrichting heeft een plaatsgebonden risicocontour van 35 meter. De groepsrisicocontour bedraagt 150 meter. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour en binnen de groepsrisicocontour.

#### *Groepsrisicocontour*

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. In het ontwerp-Besluit externe veiligheid buisleidingen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

#### **Toelichting**

Met de Omgevingsdienst Twente en Brandweer Twente is overleg geweest. Zij komen tot de conclusie dat de ontwikkeling geen significante wijzigingen heeft met betrekking tot de externe veiligheid. Een groepsrisicorapportage wordt daarom niet nodig geacht. Het voldoen aan de wettelijke eisen en normen betekent niet dat er zich geen calamiteiten kunnen voordoen. Er blijft altijd een restrisico aanwezig waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden. Gelet op de minimale wijziging van dit desbetreffende plan wordt geadviseerd onderhavige situatie acceptabel te achten.

#### **Conclusie**

De bestaande woningen en de drie extra wooneenheden zijn aan te merken als kwetsbaar object. Echter de aard van de bestemming, "Wonen", verandert niet.

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WASpalen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een wolkbrandexplosie scenario is het advies om te vluchten van de risicobron af.

## 4.5 Geluid

### 4.5.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van het splitsen van een bestaande bebouwing naar totaal 6 wooneenheden. Woningen worden in de Wgh aangemerkt als geluidgevoelige objecten.

### 4.5.2 Situatie plangebied

#### 4.5.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied). De wettelijke geluidszones zijn in de volgende tabel weergegeven:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Binnen het plangebied wordt feitelijk geluidgevoelige objecten toegevoegd.

De geluidgevoelige objecten zijn gelegen aan de Vicarieweg, dit betreft een 30 km/ uur weg.

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

### 4.5.3 Conclusie

Het aspect “geluid” vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit gezien de locatie ligt aan een weg waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

## 4.6 Luchtkwaliteit

### 4.6.1 Beoordelingskader

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

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

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

#### 4.6.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”



#### 4.6.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

#### 4.6.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.6.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de functies die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

#### 4.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

## **4.7 Bedrijven en milieuzonering**

### **4.7.1 Algemeen**

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

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

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 richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is.

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

#### 4.7.2 Gebiedstypen

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zoals gesteld in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij twee gebiedstypen te onderscheiden zijn, namelijk: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt als Het Stift met functiemenging. Door deze functiemenging is het plangebied aan te merken als omgevingstype 'gemengd gebied'.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt.

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”

### **4.7.3 Situatie plangebied**

#### 4.7.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt, dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

#### 4.7.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden door toevoeging van deze functie, is dan ook geen sprake.

#### 4.7.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Woningen worden aangemerkt als milieugevoelige functies. In het bijgebouw komt in de nieuwe situatie een gevoelig object, een appartement. De bestaande afstand van het hoofdgebouw tot de bedrijfsbestemming bedraagt 50 meter. De afstand van het bijgebouw tot bedrijven bedraagt 63 meter, en wordt dus niet verkleind. Door voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning in het bijgebouw.

#### 4.7.4 Conclusie

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

## **4.8 Wateraspecten**

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

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

### **Waterbeleid**

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

### **Watertoetsproces**

Via de Digitale Watertoets is Waterschap Vechtstromen van de ontwikkeling op de hoogte gebracht. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat geen waterschapsbelang van toepassing is.

Het plan heeft een geen invloed op de waterhuishouding. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

## **4.9 Verkeer en parkeren**

### **Verkeer**

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

Het plangebied is gelegen aan de Vicarieweg. Ter plaatse van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/h. De bestaande inritten van het perceel blijven in de nieuwe situatie gehandhaafd.

Door het toevoegen van extra wooneenheden zullen er meer verkeersstromen ontstaan. Dit aantal kan op eenvoudige wijze via de Vicarieweg worden afgewikkeld.

### ***Parkeren***

Het parkeren in het kader van het gebruik van de woningen vindt deels plaats op eigen terrein. Twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd op gemeentegrond. Hierdoor ontstaat er voldoende ruimte om te parkeren. Het aspect "parkeren" levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan en voldoet aan het parkeerbeleid "Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018".

### **Toetsing**

De bestaande verhardingsoppervlaktes zijn in grote lijnen gehandhaafd omdat deze goede mogelijkheden bieden om functies als (terras)verblijf en parkeren een plek te geven. Er zijn wel wat aanpassingen gedaan ter optimalisatie van de functionaliteit en vormgeving maar deze zijn beperkt.

De parkeerplaatsen op het erf zijn geclusterd op verschillende locaties, ten behoeve van een optimale bereikbaarheid van/naar de verschillende woningen. De clustering voorkomt tevens onnodige en ongewenste verspreiding van losse parkeerplaatsen op het terrein. Voor de 2 meest westelijke appartementen zijn de parkeerplaatsen aldaar geclusterd voor gezamenlijk gebruik. Voor de overige 3 appartementen zijn de parkeerplaatsen aan de oostzijde gesitueerd, waar zich ook de hoofdingang voor deze appartementen bevindt. Hoewel het huidige verharde erf hier voldoende ruimte biedt voor meerdere parkeerplaatsen is dit niet wenselijk, omdat dit teveel beeldverstoring zou geven in belangrijke zichtlijnen op de oude gevels. Parkeren aan de oostzijde van de vrijstaande schuur wordt dan als een betere oplossing gezien.

Aangezien dit grotendeels buiten de erfgrans valt, zijn de gebruiks-/eigendomsrechten nader besproken met de Gemeente en hiervoor wordt een overeenkomst opgesteld. Gezien de aanwezige bomen kunnen aan de oostzijde van de schuur maximaal 2 parkeerplaatsen verantwoord ingepast worden. De 2 parkeerplaatsen zijn voor exclusief gebruik van betreffende bewoners. Omdat een derde benodigde vaste parkeerplaats hier niet verantwoord is in te passen, is deze gesitueerd aan de westzijde van de schuur, maar dusdanig dat deze een minimale beeldverstoring geeft. Voor de woning en de 5 appartementen zijn er in totaal 8 parkeerplaatsen, conform de aangegeven parkeernorm. Daarnaast is er voldoende verhardingsruimte voor extra, tijdelijk parkeren.



Gewenste situatie waarbij parkeerplaatsen zijn aangegeven (Bron: bijlage 2 en 3 erfplan)

### **Conclusie**

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

Het aspect “parkeren” levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan en voldoet aan het parkeerbeleid “Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018”.

## 4.10 Besluit milieueffectrapportage

### 4.10.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”

motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

#### **4.10.2 Situatie plangebied**

##### 4.10.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde planologische kaders voor het toevoegen van 3 wooneenheden. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, worden negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, voor wat betreft stikstof, uitgesloten.

Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

Er is dan ook geen sprake van aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk, aangezien er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

##### 4.10.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het wijzigen van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit wijzigingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"



Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit wijzigingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het splitsen van een bestaande woning in twee zelfstandige wooneenheden. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit wijzigingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

#### 4.10.2.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit wijzigingsplan.

# 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 dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

## 5.2 Opzet van de regels

### 5.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

### 5.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

### 5.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (goot- en bebouwingshoogte, etc.);
- Nadere eisen: met het oog op het voorkomen van onevenredig aantasting van bepaalde aspecten kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de ondergeschikte punten;
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt gerekend;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

### 5.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich voornamelijk voordoen, indien een perceel of een gedeelte

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- Algemene bouwregels (Artikel 6)

In de algemene bouwregels is opgenomen dat bepaalde ondergeschikte bouwonderdelen de bouw c.q. bestemmingsgrenzen met 1,00 meter mag overschrijden.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)

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 8)

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.

- Algemene wijzigingsregels (artikel 9)

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven.

- Overige regels (Artikel 10)

In dit artikel zijn de eisen ten aanzien van parkeren opgenomen.

#### 5.2.5 Overgangs- en slotregels

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

### **5.3 Verantwoording van de regels**

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

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

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. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

#### 5.3.1 Wonen

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, is het plangebied voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Gronden met de bestemming Wonen (Artikel 3) zijn bestemd voor wonen en daaraan ondergeschikt speelvoorzieningen, wegen en paden, water(huishoudkundige voorzieningen), openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en tuinen, erven en terreinen.

Woningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Door middel van maatvoeringsaanduidingen is aangegeven hoeveel woningen in het bouwvlak zijn toegestaan (in voorliggend geval maximaal zes) en wat de maximale goot- en bouwhoogte mag zijn.

#### 5.3.2 Tuin

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, is het plangebied voorzien van de bestemming "Tuin".

Gronden met de bestemming "Tuin" (Artikel 4) zijn bestemd voor tuinen, geen erven zijnde, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen met de daar bijbehorende bouwwerken.

# 6 Uitvoerbaarheid

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd.

## Behoud: Boerderijwoning Vicarieweg 2 't Stift te Weerselo



Inleiding,

't Stift is een uniek stukje historie in de gemeente Dinkelland. Met zijn kerk, stift-huizen en omringende historische panden is het al een redelijk tot goed te benoemen toeristische trekpleister in Twente.

Op 't Stift zijn vele panden in privébezit en gelukkig redelijk tot goed onderhouden. Om het toerisme op 't Stift nog een impuls te kunnen geven is het dan ook wenselijk dat vele panden en gronden behouden al dan niet onderhouden blijven in hun oorspronkelijke staat.

De eigenaar van de Vicarieweg 2 heeft/had al vergevorderde plannen om tot sloop van de woonboerderij over te gaan en zodoende nieuwbouw op het dezelfde plek te realiseren. De Woonboerderij bestaat uit 3 wooneenheden, Vicarieweg 2,2A en 2B deze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Het plan van sloop zou door meerdere mensen uit de gemeenschap graag afgewend worden.

De volgende tekst en uitleg gaan over het behouden van de Woonboerderij gelegen aan de Vicarieweg 2 op 't Stift.

## Behoud: Boerderijwoning Vicarieweg 2 't Stift te Weerselo

De woonboerderij dateert uit 1877 en had origineel 4 kappen. De woonboerderij is altijd in bezit geweest van huidige eigenaar.



De typische “wolfskap”, gelegen richting ‘t Stift met daarachter het rechte “achterhoes” zijn kenmerkend voor deze regio en verkeerd nog altijd in dezelfde toestand als destijds gebouwd.



## Behoud: Boerderijwoning Vicarieweg 2 't Stift te Weerselo



Tegenover de Woonboerderij staat de (monumentale) Vicarie deze was tot 1985 ook eigendom van de huidige eigenaar.

## Behoud: Boerderijwoning Vicarieweg 2 't Stift te Weerselo



Door het gebrek aan financiële middelen was de huidige eigenaar ten spijt genoodzaakt de Vicarie te verkopen. Tegenwoordig is de Vicarie gerenoveerd, bewoonbaar en worden de Vicarie en de woonboerderij zoals vaker gebruikelijk in de vorige eeuw, nog wel gezien als één “ensemble”.

**Behoud: Boerderijwoning Vicarieweg 2 't Stift te Weerselo**



## Behoud: Boerderijwoning Vicarieweg 2 't Stift te Weerselo

Rond 1900 was er in de Woonboerderij (die toen dienstdeed al Boerderij) ook een Herberg gevestigd. Er deden diverse doorgaande reizigers de herberg aan voor een overnachting, de woonboerderij had destijds dan ook een volledige vergunning. Hiervan zijn enkel de verhalen gebleven.



Het zou bijzonder, en naar verwachting goed voor het toerisme zijn als er weer een soortgelijke situatie zou ontstaan in de vorm van een B&B of iets soortgelijks.

## Behoud: Boerderijwoning Vicarieweg 2 't Stift te Weerselo

De huidige eigenaar staat hier open voor en klaarblijkelijk zetten ze zich veel in voor de lokale gemeenschap.

De complete groenvoorziening van de gehele Vicarieweg wordt al jaren zonder enig compromis door de familie gedaan, dit zodat er richting de toeristen altijd een positieve uitstraling richting de Vicarie is.



## Behoud: Boerderijwoning Vicarieweg 2 't Stift te Weerselo

Tussen de Boerderij en de tegenovergelegen Vicarie, loopt de Vicarieweg. Deze weg was tot 1961 toen de nieuwe Bisschopstraat werd aangelegd, de hoofdweg (hoofdadder) tussen Tubbergen en Oldenzaal.



De beide gebouwen grenzen pal aan de Vicarieweg. Dit kwam vroeger vaker voor en is tegenwoordig niet erg meer gewenst.

Omdat de Vicarieweg voor groot verkeer is afgesloten, en dit dus voor beide gebouwen (gezien het ensemble) ten goede komt, is het wenselijk de beide gebouwen ook zo blijven behouden. Door toeristen wordt met enige regelmaat van dit type bebouwing genoten.



## Behoud: Boerderijwoning Vicarieweg 2 't Stift te Weerselo

Rond 1992 is de woonboerderij een transformatie ondergaan in de vorm van een verbouwing.

Bij deze verbouwing is een gedeelte van de boerderij gesloopt (de meest noordelijke schuur). Deze schuur was in een dermate slechte staat, dat toentertijd is besloten om hem te slopen en de middelste schuur met 3 meter te verbreden, dit om daarin (inmiddels dienstdoende als woning-Vicarieweg 2) meer woongenot te creëren. Het aanzicht gezien vanaf de Bischofstraat is ingrijpend door deze verbouwing veranderd.



Het aanzicht aan de Vicarieweg is behouden gebleven en past nog steeds bij de contouren op 't stift.

De eigenaar heeft/had tot voorkort al vergevorderde plannen om tot sloop van de huidige woonboerderij over te gaan met als doel, een nieuwbouwwoningen op eenzelfde plek te realiseren. Het is/was de bedoeling om de nieuwbouwwoningen 5 mtr verder noordelijk af de Vicarieweg te herbouwen.

Doel van deze nieuwbouw is om het leefgenot in de woningen Vicarieweg 2A en 2B op het peil van 2020 te krijgen. De woningen ondervinden dagelijks problemen van vochtige vloeren, schimmels en verslechterende kapconstructies.



Dit plan was al gedeeltelijk goedgekeurd door het "Oversticht". Het ensemble met de tegenovergelegen Vicarie zal door deze nieuwbouw volledig verstoord worden.

## Behoud: Boerderijwoning Vicarieweg 2 't Stift te Weerselo

Ook zal het aanzicht vanaf 't Stift richting de woonboerderij niet meer passen in de contouren van 't Stift.

Het plan van nieuwbouw met een verschuiving van 5 meter richting noordelijke zijde is dan ook niet wenselijk. Er zijn diverse gesprekken gevoerd met monumentencommissies en instanties als het overzicht en gemeente. Een status als monument is dan ook afgewezen.

Een complete tegenhouding van Nieuwbouw is in de huidige situatie niet mogelijk.



Na gesprekken met de eigenaar zijn ze bereid tot een compromis.

Om de cultuurhistorische waarden van 't Stift te blijven behouden en daarbij de woonboerderij gelegen aan de Vicarieweg, die deel uitmaakt van één ensemble met de tegenovergelegen Vicarie, stelt de familie het volgende voor.

Om het gemeenschappelijk belang te behartigen, het behouden van de woonboerderij zoals hij nu staat en is vormgegeven. De familie zou na een interne renovatie, het mogelijk maken van 4 extra appartementen in de Vicarieweg 2A & 2B . Zodoende komt het totaal op 6 wooneenheden. De appartementen worden in de verhuur aangeboden. Dit zou ook inkomsten kunnen vergaren om in de kapconstructie aan te kunnen pakken.





### LEGENDA

	OPENBARE WEG		BESTAANDE BEBOUWING HOOFDGEBOUW MET HUISNUMMERS PER WOONADRES
	OVERIGE VERHARDING BETONKLINKERKEIEN	*	TOEGANG GEBOUW
	ERFBESTRATING BETONKLINKERKEIEN, GROTENDEELS BESTAAND BVK VERVANGEN DOOR OUDE GEBAKKEN KLINKERS	B-2	BERGING PER HUISNUMMER
	GRASBETONTEGELS MET VLAKKE BOVENZIJDE INCL. AANWEZIG DEEL (VERVANGEN)	P-2	PARKEERPLAATS PER HUISNUMMER VOOR 2A,B: MET GEBRUIKERSAANDUIDING
	BOUWLAND	T-2	BUITENRUIMTE/TERRAS PER HUISNUMMER
	GRASLAND/WEIDE		OVERKAPPING/CARPORT NIEUW
	SLOOT BESTAAND		OVERKAPPING, AANWEZIG, AANPASSEN OF VERVANGEN
	SLOOTBERM ZEER EXTENSIEF BEHEER		ERFGRENS
	RUW GRAS ZEER EXTENSIEF BEHEER		GROTE VELDKEI
	GAZON GROTENDEELS BESTAAND EXTENSIEF BEHEER		BESTAAND RASTER WEIDE
	BEUKENHAAG BESTAAND		VERPLAATST RASTER WEIDE
	NIEUWE HAAG INHEEMSE SOORT OPGROEIHOOGTE MAX. 100 CM	aantal	soort, leverantiemaat, plantwijze
	NIEUWE HAAG INHEEMSE SOORT OPGROEIHOOGTE MAX. 180 CM	345 st.	Fagus sylvatica, 60-80, 1+2, wg enkele rij, 4,5 st/m1
	LOSSE HAAG/HEESTERSINGEL VAN INHEEMSE HEESTERS	60 st.	Fagus sylvatica, 140-160 geveerd, 1+2, wg enkele rij, 4 st/m1
	LAGE VASTE PLANTEN INHEEMSE SOORTEN VAKRANDEN EVT. MET AANWEZIGE BENTHEIMER STENEN	215 st.	Ligustrum vulgare, 100-120, 0+2, 3-5 tak, wg 3-5 rijen, driehoeksverband 50 x75 cm afstand tussen de rijen: 50 cm
	BESTAANDE BOOM	20 st.	Geranium pratense p9
	NIEUWE BOOM INHEEMSE SOORT	12 st.	Alchillea millefolium p9
	NIEUWE LEIBOOM INHEEMSE SOORT	12 st.	Salvia pratensis p9
			mixen in driehoeksverband, 35x35 cm
		B1: 3 st.	Carpinus betulus, 12-14 hoogstam, kl.
		B2: 3 st.	Tilia europea, 12-14 hoogstam, kl.
		2 st.	Tilia europea 'Euchlora', 12-14 hoogstam, kl. 1 a 2 jr. voorgeleid

## Erfplan Vicariweg 2 Weerselo

Locatie: Vicariweg 2  
7595 LS Weerselo

Oprachtgever: Raacc Adviesbureau  
Ringlaan 9  
6961 KJ Eerbeek

Tekening: TO22-122.3  
Schaal: 1:300  
Formaat: A2  
Tekenaar: J. Bom  
Datum: 21-09-2022



Hobergenstraat 4 | 7665 AJ Albergen | 06 81 99 71 30  
info@burobuitengoed.nl | www.burobuitengoed.nl



BURO

**BUITENGOED**

TUIN- EN LANDSCHAPSINRICHTING



# Erfplan

Vicariweg 2 Weerselo



BURO

**BUITENGOED**

TUIN- EN LANDSCHAPSINRICHTING

# Erfplan

**Projectlocatie:**

Vicariweg 2  
7595 LS Weerselo

**Opdrachtgever:**

Raacc adviesbureau  
Ringlaan 9  
6961 KJ Eerbeek

**Datum:**

12-10-2022

**Gemaakt door:**

Jan Bom

## **INLEIDING**

Dit rapport vormt de toelichting op en onderbouwing van het getekende erfplan voor de buitenruimte aan de Vicarieweg 2 in Weerselo. Aanleiding is een gewenste, gedeeltelijke, functieverandering van de bebouwing op dit adres.

**Inhoud:**

	pg.
<b>1. PLANGEBIED</b>	5
1.1 Ligging	5
1.2 Gebiedsontwikkeling	6
1.3 Gebiedskenmerken	7
1.4 Erfkenmerken	11
<b>2. BELEID</b>	14
2.1 Beleid	14
2.2 Specifieke randvoorwaarden	15
2.3 Wensen eigenaar	15
<b>3. VISIE EN UITGANGSPUNTEN</b>	16
3.1 Visie	16
3.2 Uitgangspunten	16
<b>4. ERFPLAN</b>	17
<b>5. AANBEVELINGEN</b>	21

Bronnen

Bijlagen:

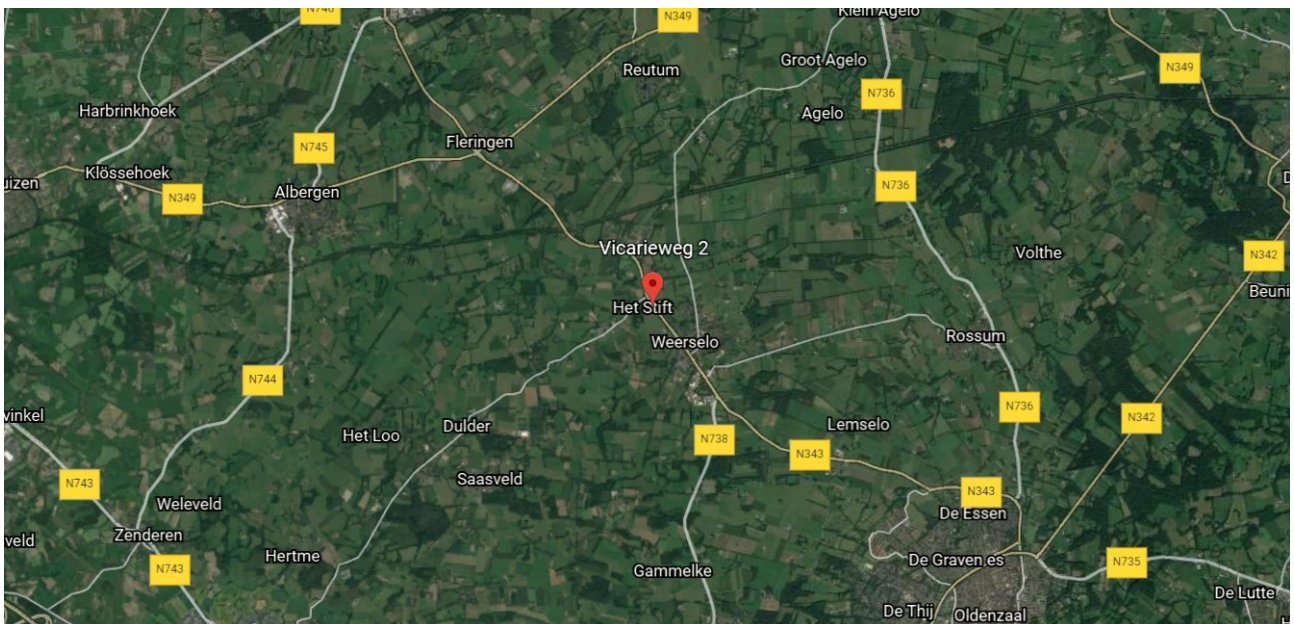
- Tekening: erfplan Vicarieweg 2 Weerselo d.d. 21-09-2022



## 1. PLANGEBIED

### 1.1 Ligging

De planlocatie bevindt zich aan de Vicarieweg 2 in Weerselo, net binnen de bebouwde kom, in de Gemeente Dinkelland. Het perceel bestaat uit een bebouwd erf en een afgerasterd deel grasland, aan de noordzijde. De planvorming is gericht op het bebouwde erf.



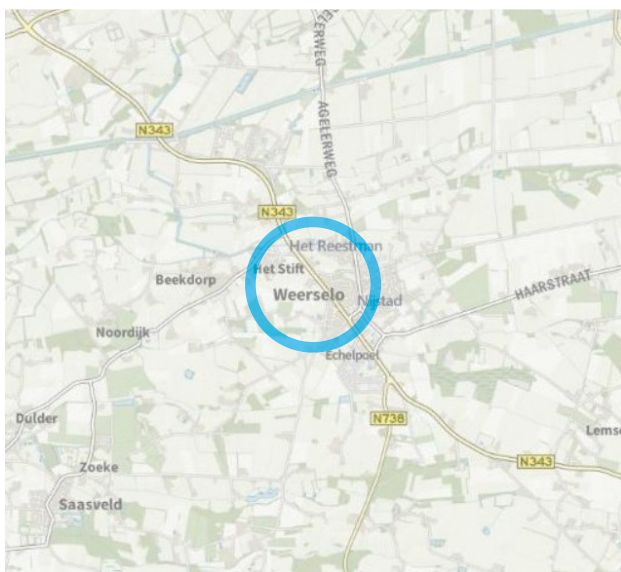
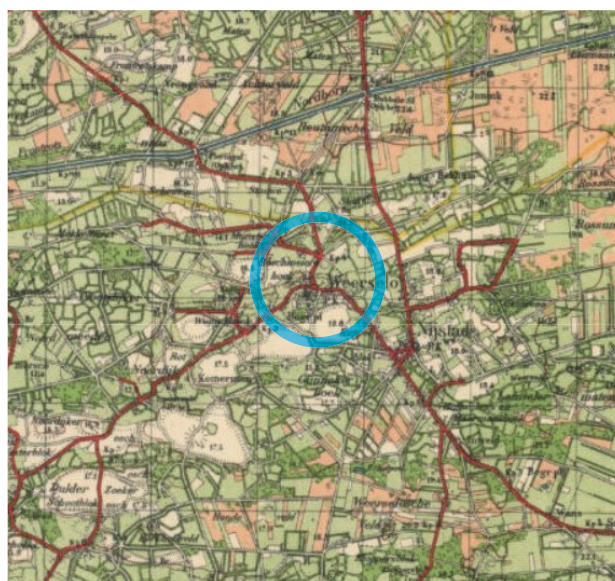
Afbeelding boven: Projectlocatie regionaal (bron: Google Earth)  
Afbeelding onder: Projectlocatie lokaal (bron: Google Earth)



## 1.2 Gebiedsontwikkeling

Het landschap wordt aangemerkt als zandgebied. Daarbij zijn typerende perceleringen te zien, voortkomend uit het landbouwgebruik.

Begin jaren '60 van de vorige eeuw is het tracé van de Bisschopstraat (N343) aangepast. Zeer recent, in 2021, is op de kruising Bisschopstraat – Bornsestraat een rotonde aangelegd ten behoeve van de verkeersdoorstroming en een ontlasting van de verkeersdruk op de Vicarieweg en het Stift. De invulling van deze rotonde heeft ertoe geleid dat de projectlocatie pas goed zichtbaar is, wanneer de rotonde gepasseerd is, vanuit noordelijke richting.



Afbeeldingen boven en linksonder: Topografische kaarten van het plangebied, resp. rond 1900, 1950 en heden (bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))

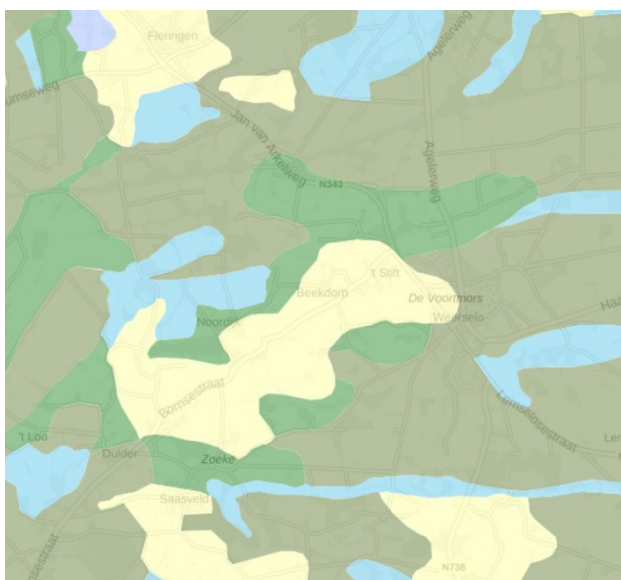
Afbeelding rechtsonder: kaart ontginningstypes (bron: [www.geoverijssel.nl](http://www.geoverijssel.nl))

### 1.3 Gebiedskenmerken

#### Essenlandschap

Het projectgebied valt onder het landschapstype Essenlandschap, welke als belangrijkste kenmerken heeft:

- grote open escomplexen met grootschalig reliëf
- onregelmatige blokverkaveling
- beplanting houtwallen, singels, lanen en hakhoutbosjes
- beplanting op de morfologische randen van de es
- beplanting monumentaal en ecologisch waardevol
- historische bebouwing en erven op de flanken van de es



#### Landschapstypen

LAND_TYPE
Essenlandschap
Jong ontginningslandschap (na 1850 ontgonnen)
Kampenlandschap
Klei-ontginningslandschap
Kraggenlandschap
Landschap van buitenplaatsen
Uiterwaarden
Maten- en flierenlandschap
Oeverwalontginningslandschap
Laagveenontginningslandschap
Hoogveenontginningslandschap
Veenkoloniaal landschap
Stedelijk gebied

Afbeelding: landschapstypen  
(bron: [www.geoverijssel.nl](http://www.geoverijssel.nl))





Afbeelding boven: open essenlandschap met gras- en bouwland  
Afbeelding onder: kenmerkende houtwallen, singels en monumentaal groen

### Het Stift

Ten noorden van Weerselo is een bijzonder complex gelegen: Het Stift. Het bestaat uit een kerk met woonbebouwing eromheen, voor personen die in kloosterlijk verband samenwoonden en werkten. Het Stift van Weerselo was eerst een klooster totdat het na eeuwen werd omgezet in een Stift. De Stiftkerk dateert van omstreeks 1400. Er zijn nog een begraafplaats en diverse historische gebouwen aanwezig ten dienste van 't Stift, zoals stiftshuizen, het kapittelhuis, de pastorie, het kosterhuis, de kerk en het schoolgebouw met schoolhuis. Vanwege het historische beeld is dit gebied van groot belang en is het aangemerkt als beschermd dorpsgezicht.

Door de vele aanwezige oude bomen heeft Het Stift een heel groene uitstraling. De bomen bestaan voornamelijk uit inheemse soorten als Zomereik en Beuk, welke een natuurlijke, landelijke uitstraling geven. Naast de vele bomen vallen de vele hagen op. Het betreft veelal Beuken- en Meidoornhagen die als (erf)afscheidings zijn toegepast. Door de historische en groene uitstraling is Het Stift een aantrekkelijke locatie voor evenementen, trouwpartijen en een veelbezochte toeristische bestemming.



Afbeelding boven: De Stiftkerk in een boomrijke omgeving  
Afbeelding onder: kenmerkende hagen op Het Stift

### Infrastructuur

De projectlocatie wordt voor een belangrijk deel begrenst door de Bisschopsstraat, op relatief korte afstand van de bebouwing. Deze provinciale weg vormt een belangrijke verbinding voor verkeer van/naar de richtingen Tubbergen en Oldenzaal. De grote hoeveelheid verkeer op deze provinciale weg heeft grotendeels vrij zicht op de locatie, met name vanuit noordelijke richting gezien. Door de recente aanleg van een rotonde op de kruising Bisschopstraat – Bornsestraat is de locatie vanaf de weg pas na de rotonde goed zichtbaar, komend vanuit noordelijke richting. Desalniettemin vindt de beleving voornamelijk plaats vanaf de Bisschopstraat. In mindere mate geldt dit voor de Bornsestraat, omdat deze op grotere afstand gelegen is. De Vicarieweg, waaraan het projectadres gelegen is, is geen doorgaande weg voor autoverkeer en wordt alleen gebruikt door bestemmings- en fietsverkeer. Voor recreatief fietsverkeer is deze weg wel van belang en daarvoor kan de locatie, samen met het tegenover gelegen monumentale gebouw De Vicarie, gezien worden als toegangspoort naar Het Stift.



Afbeelding boven: de nieuwe rotonde met op de achtergrond de projectlocatie  
Afbeelding onder: zicht op de projectlocatie vanaf de Bisschopstraat

## 1.4 Erfkenmerken

### Bebouwing

De bebouwing op het erf bestaat uit verschillende losstaande gebouwen. Hierbij zijn de verschillende bouwtijden duidelijk zichtbaar. De oorspronkelijke boerderij dateert uit het einde van de 19e eeuw en is begin 20e eeuw uitgebouwd in oostelijke richting. Dit geheel betreft de bebouwing direct aan de Vicarieweg, waarvan de buitenmuren en kap nog grotendeels in tact zijn. Door een brand, tijdens de Tweede Wereldoorlog, is de rest van de boerderij grotendeels verloren gegaan en in diezelfde periode weer herbouwd. Begin jaren '90 van de vorige eeuw heeft de woonboerderij een transformatie ondergaan. Hierbij is de meest noordelijke schuur van de boerderij gesloopt, vanwege de zeer slechte staat. De middelste schuur is aangepast ten behoeve van het woongenot. Met deze transformatie is het aanzicht vanaf de Bisschopstraat duidelijk veranderd. Het meest authentieke en markante bebouwingsdeel aan de zuid- en zuidwestzijde is hierdoor wat minder prominent aanwezig, met name vanuit noordelijke richting gezien. Vanuit zuidwestelijke richting zijn de authentieke delen van de bebouwing het best zichtbaar, waaronder de typische wolfskap met daarachter het 'achterhoes'

Twee vrijstaande schuren op het perceel zijn relatief recent vervangen door nieuwe bouwwerken. Beide zijn in gebruik in gebruik als garage en opslag-/hobbyruimte. Aan de noordoostzijde van de bebouwing staat een kleine houten overkapping die dienst doet als carport/stalling. Dit bouwwerkje heeft esthetisch gezien geen relatie met de overige bebouwing en past in die zin niet in de situatie. Echter, door de locatie, het formaat, vormgeving en materiaalgebruik vraagt het visueel weinig aandacht.

Hoewel het niet direct tot de projectlocatie behoort, mag het monumentale gebouw De Vicarie niet onvermeld blijven. Dit gebouw staat naast de projectlocatie, direct aan de overkant van de Vicarieweg en heeft een belangrijk aandeel in de historische uitstraling.



Afbeelding: zicht vanaf de Bisschopstraat op de projectlocatie met links De Vicarie



Afbeelding: zicht vanaf de Vicarieweg op de meest authentieke bebouwing, met rechts De Vicarie

### **Erf**

De huidige erfinrichting is grotendeels gericht op functionaliteit. Aan de westzijde bevindt zich een riante oprit, met ruimte om te parkeren en toegang tot de schuur met dubbele garage. Aan de straatzijde staat, vanaf de hoek van de oude gevel, een windscherm van metselwerk en glas. Dit element heeft geen enkele esthetische relatie met de authentieke bebouwing en doet daaraan sterk afbreuk. Aan de oostzijde is een groot deel verhard, ten behoeve van parkeren en toegankelijkheid voor landbouwvoertuigen. De bestrating is sober en bestaat uit eenvoudige betonklinkers, her en der voorzien van een cirkelvorm ter opsiering.

Net als de bestrating op het erf is ook de beplanting voor een groot deel functioneel. Dit betreft met name de hagen en afscheidingen met Klimop, welke privacy bieden. Aan de oostzijde betreft het aanwezige groen grotendeels sierbeplanting en gazon. Zowel de hagen als de sierbeplanting geven een sterk gecultiveerde indruk, die met soorten als Laurierkers, Valse Christusdoorn geen aansluiting hebben met het landschap en/of historische uitstraling van de bebouwing. Bovendien is de sierbeplanting grotendeels verouderd en is de staat matig te noemen. Uitzondering hierop is een oude solitaire boom op de westzijde van het perceel, die weliswaar niet inheems is, maar door zijn uitstraling past in de omgeving.

Bij de sierbeplanting zijn borderranden aangebracht van Bentheimer stenen. Deze zijn afkomstig uit de destijds gesloopte stal, dus hebben een historische waarde. Ook ligt er een oude molensteen op het erf. Deze heeft vroeger dienst gedaan in De Vicarie bij het malen van graan en is dus historisch eveneens waardevol.



BURO  
**BUITENGOED**  
TUIN- EN LANDSCHAPSINRICHTING



Afbeelding boven: uitheemse wintergroene hagen schermen het erf aan de noordzijde af  
Afbeelding midden: sierbeplanting met borderranden van oude Bentheimer stenen aan de oostzijde  
Afbeelding onder; afscherming van uitheemse wintergroene hagen en een windscherm aan de westzijde

## 2. BELEID EN WENSEN

### 2.1 Beleid

Visie- en beleidstukken welke handvaten bieden voor de erfinrichting worden hieronder beschreven.

#### Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie heeft de Gemeente Dinkelland haar visie vertaald in speerpunten. Een daarvan is het werken aan een goede staat van natuur en landschap, wat bereikt kan worden door:

- behouden en versterken van het veelzijdige cultuurlandschap
- versterken van de biodiversiteit
- behouden en versterken van natuur en landgoederen.

In de omgevingsvisie wordt middels een waardekaart aangegeven welke ontwikkelingsmogelijkheden er per locatie zijn. Hierbij wordt Het Stift, inclusief de projectlocatie aan de Vicarieweg, aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. Het heeft hiermee een bijzondere status, waarvoor aparte regels gelden. Instandhouding en beleving van cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang.

#### Casco beleid

Het Casco beleid geeft richting aan initiatieven op verschillende locaties. Voor de verschillende landschapstypes worden per dynamiekklassie tevens bouwstenen en richtlijnen aangegeven. Voor projectlocatie, die valt onder het Essenlandschap met een hoge landschapsdynamiek zijn dit:

- alle bestaande opgaande groene elementen op de rand van de essencomplexen zijn onderdeel van het historisch agrarisch cultuurlandschap en maken deel uit van het casco
- essen zelf zijn open; openheid behouden en zo nodig versterken
- versterken van beplantingstructuur op de randen van de essencomplexen, vooral op de overgang naar het matenlandschap
- zicht vanaf wegen op de open essen behouden
- geomorfologie is leidend bij het versterken van de groenstructuur op de esranden, niet de bodem
- gewenste kavelgrootte nieuwe kavels: 5-10 ha.

#### Omgevingskwaliteit

In de Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen wordt het welstandsbeleid aangegeven. Daarin zijn ambities opgenomen voor het Essen- en Kampenlandschap 'middenomgeving', waaronder de projectlocatie valt. Van die ambities zijn de volgende onderdelen relevant voor de buitenruimte:

- Behoud en respect voor de afwisseling tussen open en besloten landschappen en hoogteverschillen.
- Behoud van de losse strooiing van compacte erven rondom de essen en kampen (soms landschapsgekeerd: met de achterzijde naar de weg).

## 2.2 Specifieke randvoorwaarden

De Gemeente heeft voor het project een aantal specifieke randvoorwaarden aangegeven. Wat betreft de erfinrichting gaat dit om de volgende punten:

- Buitenruimte bij de woningen is een noodzaak, het ontwerp dient helderheid te verschaffen over de privé en gezamenlijke ruimtes
- Parkeernorm van 8 parkeerplaatsen in totaal, bij voorkeur gesitueerd op eigen erf, met een eventuele uitwijkoptie daarbuiten, achter de oostelijke vrijstaande schuur.
- Waardevolle openheid vanaf de openbare weg, de Bisschopstraat, blijft behouden

## 2.3 Wensen eigenaar

Door de eigenaar van het projectadres, toekomstig bewoner van huisnummer 2, is een aantal wensen aangegeven voor de erfinrichting:

- Gebruik buitenruimte privé woning en appartementen zoveel mogelijk gescheiden, ook wat betreft verkeerstoegangen, parkeren etc. Bij voorkeur met een eigen oprit vanaf de Bisschopstraat, een eigen carport en/of overkapping.
- Privacy privéwoning t.o.v. appartementen, inclusief buitenruimtes
- Onderhoudsarm
- Investeringsarm, waarbij aanwezige bestratingen zoveel mogelijk behouden mogen blijven en/of hergebruikt worden evenals aanwezige afscheidingen etc.
- Huidige weide/grasland geheel/grotendeels handhaven
- Aanwezige (sier)beplanting kan vervallen



### **3. VISIE EN UITGANGSPUNTEN**

#### **3.1 Visie**

Een passende vernieuwing op de projectlocatie zal het landschap en de locatie als 'poort' naar Het Stift een positieve impuls geven. Dit sluit aan op het beleid van de Gemeente. Om landschappelijke draagkracht aan gedeeltelijk nieuwe bebouwingsfuncties te bieden, dient het erf op de projectlocatie zodanig te worden ingericht dat het landschap versterkt en de biodiversiteit vergroot wordt, door gebiedskenmerkende (groen)elementen met een passende vormgeving en materiaalkeuze. De karakteristieke openheid dient hierbij behouden te blijven.

#### **3.2 Uitgangspunten**

Voortvloeiend uit het overheidsbeleid en diens randvoorwaarden, de wensen van de eigenaar en het eigen onderzoek zijn de volgende uitgangspunten vastgesteld voor de planvorming:

- Zichtbaarheid bebouwing handhaven of versterken, met name wat betreft de meest authentieke bebouwing
- Functionele, sobere inrichting
- Gebruiksfuncties zoals parkeren en verblijf zoveel mogelijk op eigen erf en zoveel mogelijk geclusterd en gescheiden per gebruiker
- Relatie met het landschap en Het Stift versterken
- Groen afstemmen op voorkomende (landschappelijke) groenelementen in de omgeving
- Biodiversiteit vergroten
- Openheid minimaal handhaven
- Gebruiksmogelijkheden bestaande verharding zoveel mogelijk benutten

#### 4. ERFPLAN

De verschillende onderdelen van het erfplan worden hieronder toegelicht en onderbouwd. De plantekening is te vinden als bijlage bij dit rapport.

##### **Verharding en parkeren**

De bestaande verhardingsoppervlaktes zijn in grote lijnen gehandhaafd omdat deze goede mogelijkheden bieden om functies als (terras)verblijf en parkeren een plek te geven. Er zijn wel wat aanpassingen gedaan ter optimalisatie van de functionaliteit en vormgeving maar deze zijn beperkt. Hierdoor zijn geen onnodig grote ingrepen nodig, wat past in een duurzaamheidsgedachte. Bovendien kunnen de benodigde investeringen beperkt blijven.

De parkeerplaatsen op het erf zijn geclusterd op verschillende locaties, ten behoeve van een optimale bereikbaarheid van/naar de verschillende woningen. De clustering voorkomt tevens onnodige en ongewenste verspreiding van losse parkeerplaatsen op het terrein. De parkeerplaatsen voor de prive woning zijn gescheiden van die voor de appartementen ten behoeve van de privacy. Voor de 2 meest westelijke appartementen zijn de parkeerplaatsen aldaar geclusterd voor gezamenlijk gebruik.

Voor de overige 3 appartementen zijn de parkeerplaatsen aan de oostzijde gesitueerd, waar zich ook de hoofdingang voor deze appartementen bevindt. Hoewel het huidige verharde erf hier voldoende ruimte biedt voor meerdere parkeerplaatsen is dit niet wenselijk, omdat dit teveel beeldverstoring zou geven in belangrijke zichtlijnen op de oude gevels. Parkeren aan de oostzijde van de vrijstaande schuur wordt dan als een betere oplossing gezien. Aangezien dit grotendeels buiten de erfgrans valt, zullen de gebruiks-/eigendomsrechten nader afgestemd moeten worden met de Gemeente. Gezien de aanwezige bomen kunnen aan de oostzijde van de schuur maximaal 2 parkeerplaatsen verantwoord ingepast worden. Voor een goede inpassing is hier gekozen voor een open verharding van grasbetontegels en een losse haag/heestersingel langs de Bisschopsstraat. De 2 parkeerplaatsen zijn voor exclusief gebruik van betreffende bewoners en daarvoor voorzien van een gebruikersmarkering, bijvoorbeeld in de vorm van een bescheiden informatiebord.

Omdat een derde benodigde vaste parkeerplaats hier niet verantwoord is in te passen, is deze gesitueerd aan de westzijde van de schuur, maar dusdanig dat deze een minimale beeldverstoring geeft. Om het beeld hier verder te vergroenen is deze parkeerplaats afgeschermd door een lage haag en is de huidige gesloten verharding tussen de schuur en de Vicarieweg omgevormd naar een open verharding, eveneens van grasbetontegels. De grasbetontegels hebben een vlakke bovenzijde ten behoeve van de begaanbaarheid en een veilige looproute van/naar de 2 parkeerplaatsen aan de oostzijde van de schuur. De aanwezige grasbetontegels van de draaiplaats aldaar worden vervangen door hetzelfde type tegels, voor een eenduidig beeld.

Voor de prive woning en de 5 appartementen zijn er in totaal 8 parkeerplaatsen, conform de aangegeven parkeernorm. Daarnaast is er voldoende verhardingsruimte voor extra, tijdelijk parkeren.

De parkeerplaatsen zijn niet zichtbaar gemarkeerd in de bestrating zodat deze een rustige en sobere uitstraling houdt. Enkele grote veldkeien voorkomen parkeren en verkeersbeweging op ongewenste plekken en houden ook de toegang tot de oostelijke schuur vrij. Het noordelijk deel van deze schuur blijft in prive gebruik bij de eigenaar, onder andere als tracktorstalling. Om in- en uitrijden van de schuur hier mogelijk te houden is de bestrating naast de schuur uitgebreid ten behoeve van parkeerplaatsen voor de eigenaar.

De buitenruimtes voor verblijf/ de terrassen zijn gesitueerd op basis van een optimale bereikbaarheid vanuit de appartementen, privacy en bezonning. De situatie biedt voor de 2 westelijke appartementen en het noordelijke appartement van de eigenaar mogelijkheden voor een eigen, afzonderlijk terras. Voor de 3 overige, zuidelijke appartementen wordt een gezamenlijke buitenruimte aan de noordzijde als beste oplossing gezien. Dit, vanwege de optimale bereikbaarheid en vanwege de beschikbare ruimte, welke in de huidige situatie reeds verhard is, waardoor aanpassingen beperkt kunnen blijven.

### **Afscheidingen**

De afscheidingen in het plan bestaan grotendeels uit gesnoeide hagen. Deze hebben enerzijds een afschermdende functie. Dit, ten behoeve van de gewenste privacy voor de verschillende bewoners, maar ook ten behoeve van een goede inpassing van de parkeerfunctie en kleine bouwwerken. Anderzijds geven de afscheidingen structuur en duidelijkheid over gebruik van de buitenruimtes; gezamenlijk of prive. Hagen zijn tevens waardevol voor de biodiversiteit, onder andere door de schuil- en nestmogelijkheden die ze bieden aan vogels en andere dieren.

De haag langs de westgevel van de privewoning van de eigenaar heeft een hoogte van maximaal 180 cm ten behoeve van de privacy. Hetzelfde geldt voor de haag op de zuidwesthoek van het gebouw, welke het huidige bouwkundige windscherm vervangt. Voor de overige gesnoeide hagen geldt een hoogte van maximaal 100 cm. Dit geeft een optimale balans tussen functionaliteit, veiligheid en behoud van de openheid.

De gezamenlijke buitenruimte/terrassen van de 3 zuidelijke appartementen is hierbij aan de noordzijde voorzien van een lage haag, ter aankleding en voorkoming van een verrommeld beeld door tuinmeubilair en dergelijke. Om het beeld sober en open te houden zijn hier geen aanvullende afscheidingen voor de verschillende gebruikers aangebracht. Dit vraagt mogelijk enige concessies ten aanzien van de onderlinge privacy. Echter, deze kan ook gevonden worden in afstand, die de ruimte biedt.

Naast de gesnoeide hagen is in het plan aan de oostzijde een 'losse' haag opgenomen. Deze dient als visuele afscheiding en landschappelijke inpassing van de 2 parkeerplaatsen aldaar. Voor de beoogde functie alsmede een goede aansluiting op het landschap heeft deze losse haag enige body, met een variabele breedte van gemiddeld ca. 350 cm en een minimale hoogte van 150 cm.

### **Beplanting**

De beplanting in het plan bestaat grotendeels uit lage/middelhoge hagen en uit bomen. Dit sluit goed aan op het landschap en het groen op Het Stift en versterkt zo de relatie daarmee. De beoogde hoogte van de hagen en het beperkt aantal nieuwe bomen waarborgt tevens de openheid op het erf.

De gesnoeide hagen in het plan bestaan uit 1 soort, zodat rust en eenheid ontstaat. Er is gekozen voor de Beuk (*Fagus sylvatica*), omdat deze inheems is, veel terug te vinden is in de omgeving, zoals op Het Stift, en vanwege de bladhoudende eigenschappen, waardoor ze als afscherming functioneler is dan bijvoorbeeld de Meidoorn. Droogtegevoeligheid van Beuk is een aandachtspunt, maar in haagvorm is die gevoeligheid beperkt. Mocht een alternatief nodig zijn, dan wordt de Haagbeuk (*Carpinus betulus*) als meest geschikt gezien.

Voor de losse haag zijn de soortkeuzemogelijkheden erg beperkt, vanwege de gewenste afscherpende functie en de standplaatsfactoren, onder de aanwezige Eiken. Ligustrum vulgare wordt hiervoor als meest geschikt gezien. Hoewel deze soort niet altijd als inheems wordt gezien, geeft hij wel een natuurlijk, passend beeld op deze overganglocatie tussen landschap en bebouwde kom.

Zoals eerder aangegeven zijn de voorkomende boomsoorten in het gebied zijn veelal inheems, zoals Zomereik en Beuk. Voor de nieuwe bomen op het erf ligt de Zomereik wellicht het meest voor de hand, omdat deze soort het meest voorkomt in het gebied. Echter, vanwege het risico op overlast door de Eikenprocessierups en ten behoeve van een grotere toekomstbestendigheid hebben is gekozen voor andere inheemse soorten: Haagbeuk en Hollandse Linde. Dit geeft ook meer variatie, wat de biodiversiteit versterkt en daarmee goed aansluit op het beleid. Gezien de mogelijke vatbaarheid voor luis van inheemse Lindesoorten, zijn deze gesitueerd op plaatsen waar dit geen overlast geeft.

Voor de westgevel van het hoofdgebouw zijn leibomen aangebracht, welke zorgen voor aankleding en een natuurlijke zonwering. Ook hier is voor de Linde gekozen, aangezien dit de meest oorspronkelijke boom is in een dergelijke vorm en mede daardoor goed past in het gewenste beeld. Omdat eventuele luisaantasting op deze locatie wel overlast kan geven, is hier gekozen voor een resistente cultivar van de inheemse soort die is gebruikt als vrijgroeiboom.

Overige beplanting in het plan is slechts zeer spaarzaam toegepast in het plan, ten behoeve van de soberheid, rust en het onderhoud. Het beperkt zich tot 2 beplantingsvakken met de leibomen, voor de westgevel van het hoofgebouw, de feitelijke voorgevel. Van oudsher werden dergelijke locaties vaak gebruikt voor nut- en sierbeplanting, hoewel dat in dit geval niet met zekerheid is vast te stellen. Desalniettemin verrijkt deze beplanting het erf door haar sierwaarde en verhoging van de biodiversiteit. De beplanting is laag en bestaat uit een mix van sterke inheemse vaste planten, als Ooievaarsbek en Duizendblad.

### **Gras**

Naast de benodigde verhardingen is het overgrote deel van het erf ingevuld met gras en gazon. Dit zorgt voor een optimaal open karakter en is tevens onderhoudsvriendelijk.

Om de landelijke uitstraling te versterken en de biodiversiteit verder te vergroten wordt het gras langs aan de oostzijde en slootkant (zeer) extensief beheerd, cq. 1 a 2 keer per jaar gemaaid. Hierdoor ontstaat tevens een sterke verbinding met het aansluitende openbare deel gras met Eiken, aan de oostzijde van de vrijstaande schuur.

### **Kleine bouwwerken**

Zoals eerder genoemd vraagt de huidige overkapping op het erf weinig aandacht. De door eigenaar gewenste overkapping voor een overdekt terras wordt daarom, binnen het privegebied, wordt daarom op die locatie het meest geschikt bevonden. De huidige overkapping zal daartoe aangepast of vervangen worden, om uiterlijk en functioneel beter aan te sluiten op de situatie en het gebruik. Een andere wens van de eigenaar is een overdekte autostalling/parkeerplaats, welke hij in de huidige situatie heeft, maar in de nieuwe situatie niet meer, vanwege een andere gebruikersverdeling van de bebouwing en buitenruimte. Een eenvoudig dak boven de geplande nieuwe prive parkeerplaatsen wordt daarvoor als meest logische en geschikte oplossing gezien, mits de vormgeving en materiaalkeuze een positieve aansluiting geeft op de bestaande schuur. Te denken valt aan eenzijdige aanpassing van de kap waardoor een a-symmetrische kap ontstaat, die meer voorkomt in de directe omgeving, zoals de schuur bij De Vicarie. Een nadere architectonische uitwerking verdient hiervoor aanbeveling. De eerder genoemde groene afscheidingen in de vorm van Beukenhagen dragen in belangrijke mate bij aan een goede inpassing van de kleine bouwwerken.

### Overig

De aanwezige Bentheimer stenen kunnen deels worden hergebruikt als (verhoogde) rand van de geplande beplantingsvakken. Ook de aanwezige oude molensteen kan hergebruikt worden, bijvoorbeeld als vervanger voor 1 van de geplande veldkeien. Zo blijven deze oude elementen zichtbaar op het erf en dragen zij hun steentje bij aan de historische beleving van de bijzondere locatie.

## 5. AANBEVELINGEN

### Verharding

Voor een passender, meer oorspronkelijke uitstraling worden de aanwezige betonklinkerverhardingen bij voorkeur vervangen door oude gebakken klinkers.

Ten behoeve van een eenduidige uitstraling worden de aanwezige grasbetontegels op de draaiplaats aan de Vicarieweg vervangen door grasbetontegels met een vlakke bovenzijde, van hetzelfde type als de geplande parkeerplaatsen aldaar.

**Bronnen:**

Noaberkracht/Gemeente Dinkelland, Het Oversticht (4 maart 2016, herzien 31 juli 2019)  
Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen

Gemeente Dinkelland (31 maart 2021)  
Mijn Omgevingsvisie Dinkelland

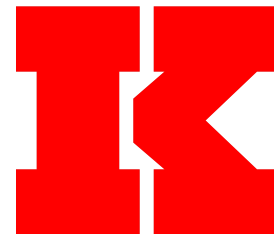
Nieuwenhuizen, W en Maas, G.J. (Wageningen, juli 2012)  
Casco-benadering in Noord-Oost Twente - Alterra-rapport 2275

Krouwel, Evert Jan (10 september 2020)  
Een nieuwe toekomst voor de Vicarieweg 2 op het Stift

Google  
Google Earth  
<https://www.google.nl/intl/nl/earth/>  
Geraadpleegd januari/februari 2022

Kadaster  
Topotijdreis  
<https://www.topotijdreis.nl/>  
Geraadpleegd januari/februari 2022

Provincie Overijssel  
Atlas van Overijssel  
<https://geo.overijssel.nl>  
Geraadpleegd januari/februari 2022



## VERKENNEND BODEMONDERZOEK volgens NEN 5740

*Vicariweg 2  
Weerselo*

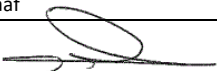
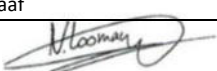


Datum: 23 februari 2023

Adviesbureau: De Klinker B.V.  
Verlengde Ooyerhoekseweg 9  
7207 BJ Zutphen  
0575-517298

Rapportnummer: K2320020

Opdrachtgever: RAACC Adviesbureau  
Ringlaan 9  
6961 KJ Eerbeek

Auteur:	Paraaf	Gecontroleerd door	Paraaf
J.F. Eggink		N. Looman	





## **INHOUDSOPGAVE**

1	INLEIDING .....	2
2	VOORONDERZOEK .....	3
2.1	Wat is de afbakening onderzoekslocatie.....	3
2.2	Locatie-inspectie.....	3
2.3	Historische kaarten.....	4
2.4	Informatie Omgevingsrapportage.....	5
2.5	Informatie Overheid .....	5
2.6	Bodemkwaliteitskaart .....	5
2.7	Asbestdakenkaart.....	5
2.8	Bodemopbouw en geohydrologie.....	6
2.9	Beïnvloeding vanuit de omgeving .....	6
2.10	Bodemonderzoek noodzakelijk? .....	6
2.11	Hypothese en strategie .....	7
3	ONDERZOEKSOPZET EN UITGEVOERDE WERKZAAMHEDEN .....	8
3.1	Onderzoeksopzet.....	8
3.2	Veldonderzoek.....	8
3.3	Chemisch onderzoek .....	9
4	ONDERZOEKSRESULTATEN .....	10
4.1	Globale bodemopbouw.....	10
4.2	Zintuiglijke waarnemingen .....	10
4.3	Veldmetingen .....	10
4.4	Waarnemingen in het kader van aanwezigheid van asbest.....	10
4.5	Toetsingskader .....	10
4.5.1	Wet bodembescherming.....	11
4.5.2	Besluit bodemkwaliteit.....	11
4.6	Analyseresultaten grond en grondwater .....	12
4.7	Interpretatie resultaten grond .....	12
4.8	Interpretatie resultaten grondwater.....	12
4.9	Toetsing hypothese .....	13
5	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	14
5.1	Conclusies.....	14
5.2	Algemeen.....	14

## **BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Ligging onderzoekslocatie
- Bijlage 2: Boorstaten en zintuiglijke waarnemingen
- Bijlage 3: Analyseresultaten
- Bijlage 4: Toetsingstabellen
- Bijlage 5: Situering monsterpunten
- Bijlage 6: Checklist vooronderzoek
- Bijlage 7: Historische informatie
- Bijlage 8: Foto's onderzoek

## **1 INLEIDING**

In opdracht van RAACC Adviesbureau is door De Klinker Milieu Adviesbureau een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 op de locatie Vicarieweg 2 te Weerselo (gemeente Dinkelland).

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup>. In bijlage 1 is de regionale ligging opgenomen en bijlage 5 een overzicht van de onderzoekslocatie.

De aanleiding tot het bodemonderzoek wordt gevormd door de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en voorgenomen bouwactiviteiten op de locatie. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbependingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

Het door De Klinker Milieu Adviesbureau gehanteerde kwaliteitssysteem en de toepassing daarvan voldoet aan NEN-EN-ISO 9001:2015. Tussen De Klinker Milieu Adviesbureau en de opdrachtgever is geen sprake van een relatie die de onafhankelijkheid en integriteit zou kunnen beïnvloeden en/of haar werkzaamheden zou kunnen belemmeren.

In voorliggende rapportage wordt een overzicht gegeven van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. In hoofdstuk 2 worden de tijdens het vooronderzoek verzamelde informatie, de globale bodemopbouw, de geohydrologische gegevens en de hypothesen weergegeven. Hoofdstuk 3 presenteert de onderzoeksopzet en de uitgevoerde werkzaamheden. Vervolgens worden de onderzoeksresultaten weergegeven in hoofdstuk 4. Tot slot worden de conclusies en aanbevelingen gepresenteerd in hoofdstuk 5.

## 2 VOORONDERZOEK

Onderstaand wordt de informatie gepresenteerd die tijdens uitvoering van het vooronderzoek is verzameld.

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform NEN 5725 (2017). Hierbij is getracht uit diverse bronnen de voorgeschreven onderzoeksvragen te beantwoorden. In bijlage 6 is de tabel uit de NEN 5740 met de diverse aanleidingen voor bodemonderzoek weergegeven, alsmede een checklist van de verplichte vooronderzoeksaspecten. De gekozen aanleiding van het vooronderzoek is 'Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek' (optie A uit de NEN 5725).

In onderstaande alinea's worden de te beantwoorden onderzoeksvragen weergegeven en beantwoord. Hierbij is (indien van toepassing) tevens de bron van de informatie weergegeven.

### 2.1 Wat is de afbakening onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente Weerselo (WSL02), sectie T, perceelnummer 2068 en 2069 (ged.) (bron: Kadaster). Voor het vooronderzoek zijn gegevens van zowel de onderzoekslocatie als de direct aangrenzende percelen bekeken.

### 2.2 Locatie-inspectie

De onderzoekslocatie betreft een woonperceel met bebouwingen gelegen in het buitengebied ten noordwesten van Weerselo. Even ten westen van de locatie is het dorp Het Stift gesitueerd. Ten oosten van de onderzoekslocatie is de provinciale weg N343 gelegen. Aan de provinciale weg is ten hoogte van huisnummer 62 een benzine-service-station gevestigd. De omgeving waarin de onderzoekslocatie is gelegen wordt gekarakteriseerd door een afwisseling van agrarische en bosrijke gebied. Plaatselijk zijn kleinschalige bedrijfslocaties en/of woonpercelen gesitueerd.



Figuur 1: Overzicht onderzoekslocatie (blauwe stippellijn)

Voorafgaand aan de veldwerkzaamheden op 27 januari 2023 heeft een locatie-inspectie plaatsgevonden. Het terrein is bebouwd met een woonhuis met bijgebouwen. Het woonhuis, gebouwd omstreeks 1850, is opgetrokken uit metselwerk en voorzien van een zadeldak bedekt met dakpannen. De bijgebouwen staan verspreid over het perceel en zijn allen opgetrokken uit metselwerk met houtvakwerk en voorzien van een zadeldak bedekt met dakpannen.

Onderstaande foto's geven een indruk van de onderzoekslocatie.



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6



foto 7



foto 8



foto 9

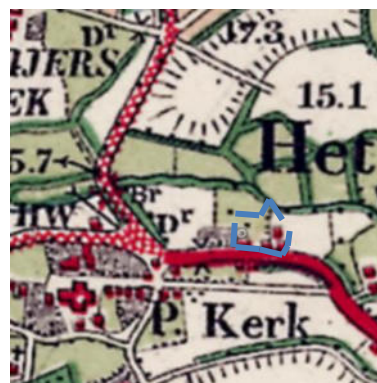
Tijdens de locatie-inspectie is gebleken dat op geen van de bestaande bebouwingen een asbestverdachte dakbedekking aanwezig is. In dat geval is er geen sprake van verdachte druppelzones.

### 2.3 Historische kaarten

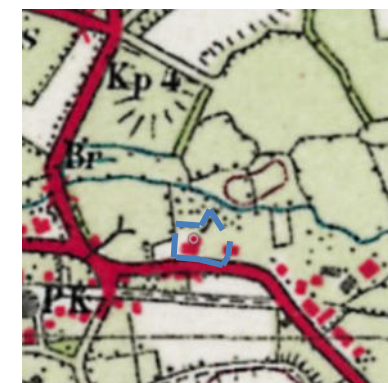
Onderstaand is een schematische weergave gegeven van historische kaarten, afkomstig van [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl), uit de periode van 1900 tot heden. Er zijn op de historische kaarten, voor zover zichtbaar, geen verdachte zaken waar te nemen die betrekking hebben op het voorkomen van bodembedreigende activiteiten. De provinciale weg N343 is omstreeks eind jaren zeventig aangelegd.



1900



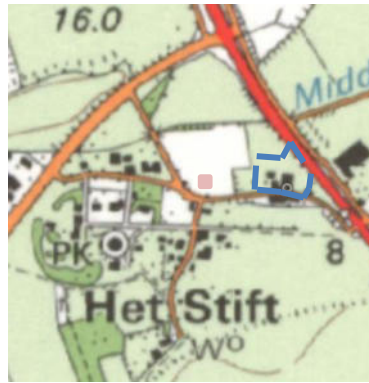
1925



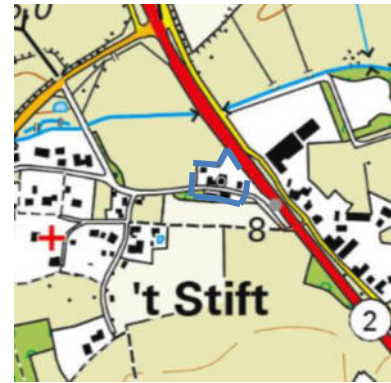
1950



1975



1990



2020

#### 2.4 Informatie Omgevingsrapportage

Uit de omgevingsrapportage Overijssel blijkt binnen het aangegeven zoekgebied (onderzoekslocatie) is geen relevante (bodem)informatie beschikbaar is.

#### 2.5 Informatie Overheid

Bij de gemeente Dinkelland zijn eveneens geen relevante bodemgegevens van de onderzoekslocatie en direct aangrenzende percelen bekend.

#### 2.6 Bodemkwaliteitskaart

De locatie is volgens de bodemkwaliteitskaart gelegen in deelgebied '163 Dinkelland Wonen' met de volgende bodemkwaliteitsklassen:

- Ontgravingskwaliteit: wonen
- Bodemfunctieklasse: wonen
- Toepassingsklasse: wonen

(bron: informatie Regionale bodemkwaliteitskaart regio Twente, 23 maart 2018).

#### 2.7 Asbestdakenkaart

Op de locatie zijn volgens de provinciale asbestdakenkaart geen bebouwingen aanwezig welke verdacht zijn op de aanwezigheid van asbest (dakvlakken).

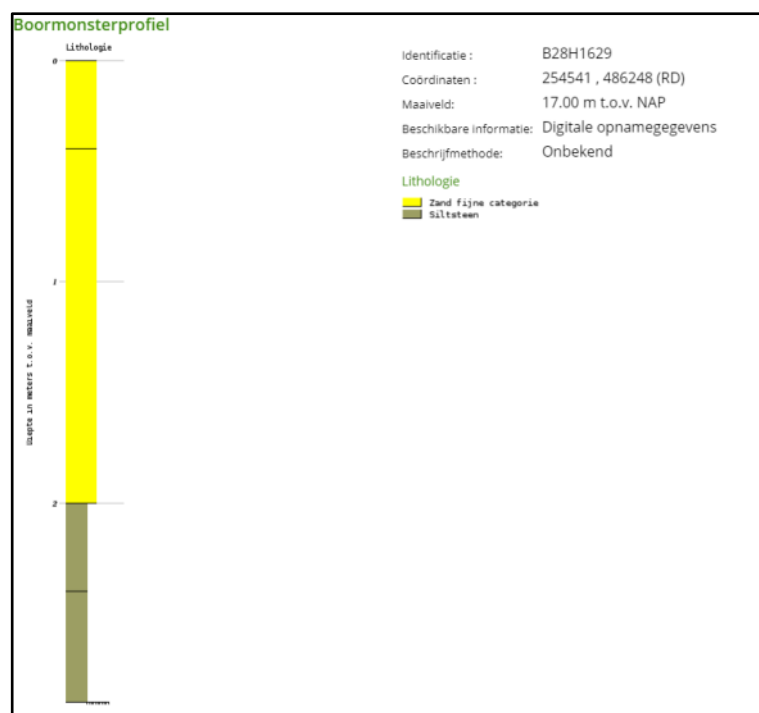


Figuur 2: Overzicht onderzoekslocatie asbestdakenkaart

## 2.8 Bodemopbouw en geohydrologie

Als uitgangspunt voor de bodemsamenstelling en de geohydrologische situatie is boring B28H1629 van het Dinoloket gekozen. Deze boring is in de nabijheid van de locatie uitgevoerd.

De bodemopbouw laat zich globaal als volgt beschrijven:



Figuur 3: Regionale bodemopbouw (bron: Dinoloket)

De regionale grondwaterstroming is Noordwestelijk gericht (bron: provincie Overijssel).

## 2.9 Beïnvloeding vanuit de omgeving

Vanuit de omgeving zijn geen zaken bekend die van invloed kunnen zijn op de bodemkwaliteit van de huidige onderzoekslocatie.

Wel wordt opgemerkt dat op circa zeventig meter in oostelijke richting een autogaragebedrijf met benzine-service-station is gevestigd. Ter plaatse van het autogaragebedrijf is plaatselijk in de bodem een lichte verontreiniging met minerale olie en in het grondwater een sterke verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten vastgesteld. In de jaren negentig heeft bij het tankstation een sanering plaatsgevonden. De verontreiniging is volledig verwijderd. In 2007 is op het terrein een nulsituatie bodemonderzoek uitgevoerd.

## 2.10 Bodemonderzoek noodzakelijk?

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie is niet of onvoldoende bekend. Er zijn vooraf echter geen aanwijzingen aangetroffen dat de bodem op de locatie verdacht is op het voorkomen van bodemverontreiniging.

## 2.11 Hypothese en strategie

De hypothesen en onderzoeksstrategieën zijn weergegeven in tabel 2.1.

**Tabel 2.1:** Geselecteerde deellocaties en hypothese

Deellocatie	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Hypothese	Verdachte stoffen	Verdachte bodemlaag	Strategie*
Gehele terrein	Ca. 2.500	Onverdacht	-	-	ONV-NL

\* ONV-NL = onverdachte, niet lijnvormige locatie

Indien in de geanalyseerde grond- en/of grondwatermonsters geen van de onderzochte stoffen aanwezig zijn in een concentratie boven de achtergrondwaarde/streefwaarde uit de “Circulaire bodemsanering 2013” (Staatscourant 16675, 27 juni 2013) en of de achtergrondwaarden uit de Regeling bodemkwaliteit (bijlage 4, Staatscourant 247, 20 december 2007 en de wijzigingen hierop) wordt de hypothese onverdacht aangenomen.

### 3 ONDERZOEKSOPZET EN UITGEVOERDE WERKZAAMHEDEN

#### 3.1 Onderzoeksopzet

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup>. Het aantal boringen, gaten en peilbuizen en het aantal te analyseren grond- en grondwatermonsters is omschreven in NEN 5740 en NEN 5707 en is afhankelijk van de verdachtheid en de oppervlakte van de locatie. In tabel 3.1. worden de uit te voeren veld- en laboratorium werkzaamheden weergegeven.

**Tabel 3.1:** Uit te voeren veld- en laboratoriumwerkzaamheden

Locatie	Veldwerk	Analyses
Gehele terrein	9 boringen tot 0,5 m-mv en 2 boringen tot 2,0 m-mv en 1 peilbuis	2x standaardpakket grond (laag 0,0-0,5 m-mv) 1x standaardpakket grond (laag 0,5-2,0 m-mv) 1x standaardpakket grondwater

De opgeboorde grond wordt in trajecten van maximaal 50 cm bemonsterd, of anders afhankelijk van de veldwaarnemingen en bodemlagen.

#### 3.2 Veldonderzoek

In tabel 3.2 worden de verrichte veldwerkzaamheden weergegeven.

**Tabel 3.2:** Verrichte veldwerkzaamheden

Locatie	Aantal boringen (excl. peilbuizen)	Aantal peilbuizen
Gehele terrein	9 boringen tot 0,5 m-mv (2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12) 2 boringen tot 2,0 m-mv (8, 11)	1 peilbuis (PB1, filterstelling 1,6-2,6 m-mv)

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 27 januari 2023 (boorwerkzaamheden) door de heer W. Lichtenberg en op 7 februari 2023 (monsterneming grondwater) door de heer D. van Konijnenburg. Zowel De Klinker Milieu Adviesbureau als de heren Lichtenberg en Van Konijnenburg zijn erkend voor het uitvoeren van deze werkzaamheden (certificaat K25343/16).

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de normen van het Nederlands Normalisatie Instituut. Tevens is gewerkt conform de Beoordelingsrichtlijnen "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek" (BRL-SIKB 2000) en de daarbij behorende protocollen 2001 en 2002.

Tijdens het uitvoeren van het veldwerk is de grond zintuiglijk beoordeeld op de aanwezigheid van verontreinigingen en is het opgeboorde materiaal gekarakteriseerd en vastgelegd in boorbeschrijvingen. Bij het zintuiglijk beoordelen wordt door middel van geur en aanblik van de opgeboorde grond een eerste indruk verkregen. Verder wordt door middel van de "olie-op-water"-proef een indicatie verkregen omtrent de aanwezigheid van olie-achtige verontreinigingen. De zintuiglijke waarnemingen en boorprofielen zijn vermeld in bijlage 2.



### 3.3 Chemisch onderzoek

De geanalyseerde (meng)monsters en hun samenstelling staan weergegeven in tabel 3.3.

**Tabel 3.3:** Geanalyseerde (meng)monsters en hun samenstelling

Deellocatie	Monster		Samenstelling	Traject (m-mv)	Analyse
Gehele terrein	MMBG01	G	1-1, 2-1, 3-1, 4-1, 5-1, 6-1	0,00-0,50	Standaardpakket grond
	MMBG02	G	7-1, 8-2, 9-2, 10-2, 11-2, 12-2	0,00-0,65	Standaardpakket grond
	MMOG03	G	1-2, 1-3, 1-4, 1-5, 8-3-, 8-4, 11-3, 11-4, 11-5	0,50-1,80	Standaardpakket grond
	PB01	W	PB01-1	1,60-2,60	Standaardpakket grondwater

G=grond

W=grondwater

Het samenstellen van de mengmonsters en de grond- en grondwateranalyses is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics B.V. (Raad voor de Accreditatie (RvA)- erkend laboratorium (NEN-EN-ISO/IEC 17025). Tevens is SGS Environmental Analytics B.V ISO 14001 (2004) gecertificeerd en AS 3000 erkend.

In de onderstaande tabel worden de samenstelling van de standaard analysepakketten weergegeven.

**Tabel 3.4:** Samenstelling standaard analysepakketten.

	Grond	Grondwater
Zware metalen: Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni, Zn	*	*
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK (10 van VROM))	*	
PCB (7)	*	
Minerale olie	*	*
Vluchtige aromaten, incl. naftaleen en styreen		*
Vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (incl. vinylchloride, chloorpropanen en bromoform)		*
Geleidbaarheid, pH en troebelheid		*
Organische stof en lutum	*	

## 4 ONDERZOEKRESULTATEN

### 4.1 Globale bodemopbouw

Een globale beschrijving van de bodemopbouw is opgenomen onderstaande tabel. Het is de beschrijving van de bodemopbouw ter plaatse van boring 01 van onderhavig onderzoek welke als peilbuis is afgewerkt.

**Tabel 4.1:** Lokale bodemopbouw

Diepte [m-mv]	Bodemsamenstelling	Kleur	Opmerkingen
0,00-1,20	Zand, matig fijn, zwak siltig, matig humeus	Donker zwartbruin	-
1,20-1,80	Zand, matig grof, zwak siltig	Lichtbruin	-
1,80-2,10	Leem, sterk zandig	Lichtgrijs	-
2,10-2,60	Zand, matig grof, matig siltig	Licht bruingrijs	-

### 4.2 Zintuiglijke waarnemingen

De tijdens de veldwerkzaamheden waargenomen zintuiglijke afwijkingen in de bodem zijn weergegeven in tabel 4.2.

**Tabel 4.2:** Zintuiglijke afwijkingen

Boring	Traject (m-mv)	Zintuiglijke afwijking
2	0,00-0,50	Sporen baksteen
11	0,15-1,00	Zwak wortelhoudend

### 4.3 Veldmetingen

Bij bemonstering van het grondwater uit de peilbuis is de grondwaterstand, de zuurgraad (pH), geleidbaarheid en de troebelheid gemeten. De meetresultaten zijn opgenomen in tabel 4.3.

**Tabel 4.3:** Grondwaterstand, zuurgraad, geleidbaarheid en de troebelheid grondwater

Peilbuis	Plaatsingsdatum	Bemonsteringsdatum	Filterstelling (m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	Zuurgraad pH	Geleidbaarheid EGV ( $\mu\text{S}/\text{cm}$ )	Troebelheid (ntu)
PB01	27-01-2023	07-02-2023	1,60-2,60	1,30	6,4	340	2,83

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

### 4.4 Waarnemingen in het kader van aanwezigheid van asbest

Ten tijde van het veldonderzoek heeft een visuele beoordeling van asbest op de bodem plaatsgevonden (maaiveld inspectie). Op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De opgeboorde grond is eveneens visueel beoordeeld op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal. In de bodem is geen ‘asbestverdacht’ materiaal aangetroffen. Opgemerkt dient te worden dat er geen verkennend asbestonderzoek conform NEN-5707 “Monsterneming en analyse van asbest in bodem” of NEN-5897 “Monsterneming en analyse van asbest in bouw- en sloopafval en puingranulaat” heeft plaatsgevonden.

### 4.5 Toetsingskader

De analyseresultaten van de onderzochte monsters worden vergeleken met de waarden van de toetsingstabel uit de circulaire “Circulaire bodemsanering 2013” (Staatscourant 16675, 27 juni 2013) en achtergrondwaarden en maximale waarden uit de Regeling bodemkwaliteit (bijlage 4, Staatscourant 247, 20 december 2007 en de wijzigingen hierop).

De toetsing van de analyseresultaten vindt plaats conform de, door het Rijk beschikbaar gestelde Bodem Toets- en Validatieservice (BoToVa).

#### 4.5.1 Wet bodembescherming

De in deze tabel genoemde toetsingswaarden hebben de volgende betekenis:

achtergrond-/streefwaarde <sup>1</sup>	=	referentiewaarde
tussenwaarde <sup>2</sup>	=	referentiewaarde voor nader onderzoek grond: 1/2(AW+I-waarde) grondwater: 1/2(S+I-waarde)
interventiewaarde	=	toetsingswaarde voor sanering of saneringsonderzoek

De achtergrond-, tussen- en interventiewaarden voor een aantal stoffen in de bodemmonsters zijn afhankelijk van het gehalte aan organische stof en lutum. Deze gehalten zijn in het laboratorium bepaald en verwerkt in de toetsingstabel (zie bijlage 3 voor de analyseresultaten en bijlage 4 voor de toetsing).

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

Bij de beoordeling worden de volgende termen toegepast:

kleiner dan de achtergrond-/streefwaarde	=	niet verontreinigd
tussen achtergrondwaarde en tussenwaarde	=	licht verontreinigd
tussen tussenwaarde en interventiewaarde	=	matig verontreinigd
groter dan de interventiewaarde	=	sterk verontreinigd

De locatie wordt als verontreinigd beschouwd, indien in een (meng)monster stoffen aanwezig zijn in een concentratie hoger dan de achtergrondwaarde. Overschrijding van de tussenwaarde houdt in dat er een vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bestaat en dat een nader onderzoek moet worden uitgevoerd.

Als voor tenminste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m<sup>3</sup> grond of 100 m<sup>3</sup> grondwater hoger is dan de interventiewaarde is het vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bevestigd.

Het bovenstaande toetsingskader is alleen van toepassing voor “bestaande” gevallen van bodemverontreiniging (ontstaan voor 1987). Recente gevallen van bodemverontreinigingen vallen onder de “zorgplicht”. De aantasting van de bodem dient dan gesaneerd te worden of de aantasting en de directe gevolgen daarvan dienen beperkt en zoveel mogelijk ongedaan gemaakt te worden. Dit staat los van de ernst en urgentie van de verontreiniging.

#### 4.5.2 Besluit bodemkwaliteit

Voor het toetsen van de kwaliteit van grond en baggerspecie aan de verschillende normen van het Besluit en voor het indelen van de (water)bodem in kwaliteitsklassen kent het Besluit als uitgangspunt dat de rekenkundige gemiddelden moeten voldoen aan de gestelde maximale waarden. Deze maximale waarden zijn landelijk (generiek) vastgesteld. Daarnaast mogen gemeenten gebiedsspecifieke maximale waarden hanteren. Deze dienen te worden vastgelegd in een bodembeheernota.

<sup>1</sup> Voor grond wordt de achtergrondwaarde en voor grondwater wordt de streefwaarde als referentiewaarde gehanteerd.

<sup>2</sup> De term tussenwaarde is niet meer in de wet verankerd maar wordt landelijk nog wel op deze wijze gebruikt.

Bij de toetsing geldt een rekenregel voor het standaardiseren van de gemeten concentraties met de daadwerkelijk gemeten concentraties lutum en organische stof. Daarnaast zijn er twee bijzondere toetsingsregels: voor de achtergrondwaarde en voor de indeling in de bodemkwaliteitsklasse wonen. Bij de beoordeling worden de volgende termen toegepast:

		Bodemkwaliteitsklasse
Kleiner dan de achtergrondwaarde <sup>(a)</sup>	=	Achtergrondwaarde
Kleiner dan maximale waarde wonen <sup>(b)</sup>	=	Wonen
Kleiner dan maximale waarde industrie	=	Industrie

<sup>(a)</sup> De kwaliteit van de grond en baggerspecie overschrijdt niet de achtergrondwaarde als bij meting van **X** stoffen in de grond of baggerspecie het rekenkundige gemiddelde van maximaal **Y** stoffen verhoogd zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde. De verhoging mag per stof maximaal 2x de achtergrondwaarde voor die stof bedragen, waarbij voor alle stoffen geldt dat de verhoogde gehalten kleiner zijn dan of gelijk zijn aan de maximale waarde voor kwaliteitsklasse wonen van de betreffende stof.

<b>X</b>	2	7	16	27	37
<b>Y</b>	1	2	3	4	5

<sup>(b)</sup> De kwaliteit van de bodem overschrijdt niet de maximale waarde voor de kwaliteitsklasse wonen wanneer bij meting van **X** stoffen maximaal **Y** stoffen verhoogd zijn ten opzichte van de maximale waarde voor kwaliteitsklasse wonen. De verhoging mag per stof ten hoogste de maximale waarde voor de kwaliteitsklasse wonen vermeerderd met de achtergrondwaarde voor die stof bedragen, waarbij voor alle stoffen geldt dat de gehalten van de gemeten stoffen kleiner zijn dan of gelijk zijn aan de maximale waarde voor kwaliteitsklasse industrie van de betreffende stof.

<b>X</b>	7	16	27	37
<b>Y</b>	2	3	4	5

#### 4.6 Analyseresultaten grond en grondwater

In tabel 4.4 zijn de toetsingsresultaten van de grond en grondwater weergegeven en wordt per analysemonster het eindoordeel met betrekking tot de Wet bodembescherming en een indicatieve toetsing ten aanzien van het Besluit Bodemkwaliteit weergegeven. De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 3, de toetsingsresultaten in bijlage 4.

**Tabel 4.4:** Resultaten toetsing

Monster (traject)	Toetsing Wbb		Toetsing Bbk
	Beoordeling	Kritieke parameter	Beoordeling
<b>Grond</b>			
MMBG01 (0,00-0,50 m-mv)	+	Lood, PAK (10 VROM)	Wonen
MMBG02 (0,00-0,65 m-mv)	-	-	Achtergrondwaarde
MMOG03 (0,50-1,80 m-mv)	-	-	Achtergrondwaarde
<b>Grondwater</b>			
PB01 (1,60-2,60 m-mv)	-	-	n.v.t.
	-	< Achtergrond-/streefwaarde	
	+	> Achtergrond-/streefwaarde	
	++	> Tussenwaarde	
	+++	> Interventiewaarde	

#### 4.7 Interpretatie resultaten grond

- In het bovengrondmengmonster MMBG01 is een licht verhoogd gehalte aan lood en PAK (10 VROM) aangetoond;
- In het bovengrondmengmonster MMBG02 en het ondergrondmengmonster MMOG03 zijn geen van de onderzochte stoffen verhoogd aangetroffen.

#### 4.8 Interpretatie resultaten grondwater

- In het grondwatermonster uit peilbuis 1 zijn geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof.

#### 4.9 Toetsing hypothese

In de onderstaande tabel staan de hypothesen weergegeven. Tevens wordt aangegeven of deze aangenomen of verworpen kan worden.

**Tabel 4.6:** Toetsing hypothesen

Deellocatie	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Hypothese	Verdachte stoffen	Verdachte bodemlaag	Toetsing
Overig terrein	Ca. 2.500	Onverdacht	-	-	Verworpen

Door de aangetroffen lichte verontreinigingen in de (boven)grond dient de hypothese 'de locatie is onverdacht op het voorkomen van verontreinigingen' formeel verworpen te worden. De aangetroffen gehalten zijn van dien aard dat de onderzoeksinspanning niet hoeft te worden herzien.

## 5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In opdracht van RAACC Adviesbureau is door De Klinker Milieu Adviesbureau een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 op de locatie Vicarieweg 2 te Weerselo (gemeente Dinkelland). De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup>.

De aanleiding tot het bodemonderzoek wordt gevormd door de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en voorgenomen bouwactiviteiten op de locatie. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbepalingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

### 5.1 Conclusies

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de locatie bestaat overwegend uit matig fijn tot matig grof zand. In de ondergrond is plaatselijk sprake van een leemlaag;
- tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bovengrond plaatselijk sporen baksteen aangetroffen;
- op zintuiglijke wijze is geen asbestverdacht materiaal op het maaiveld of in de bodem waargenomen;
- de bovengrond is licht verontreinigd met lood en PAK (10 van VROM);
- in de ondergrond van het gehele terrein zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- in het grondwater zijn eveneens geen van de onderzochte stoffen verhoogd aangetoond;
- de hypothese 'de locatie is onverdacht op de aanwezigheid van verontreinigingen' dient formeel verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Het terrein is ons inziens op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

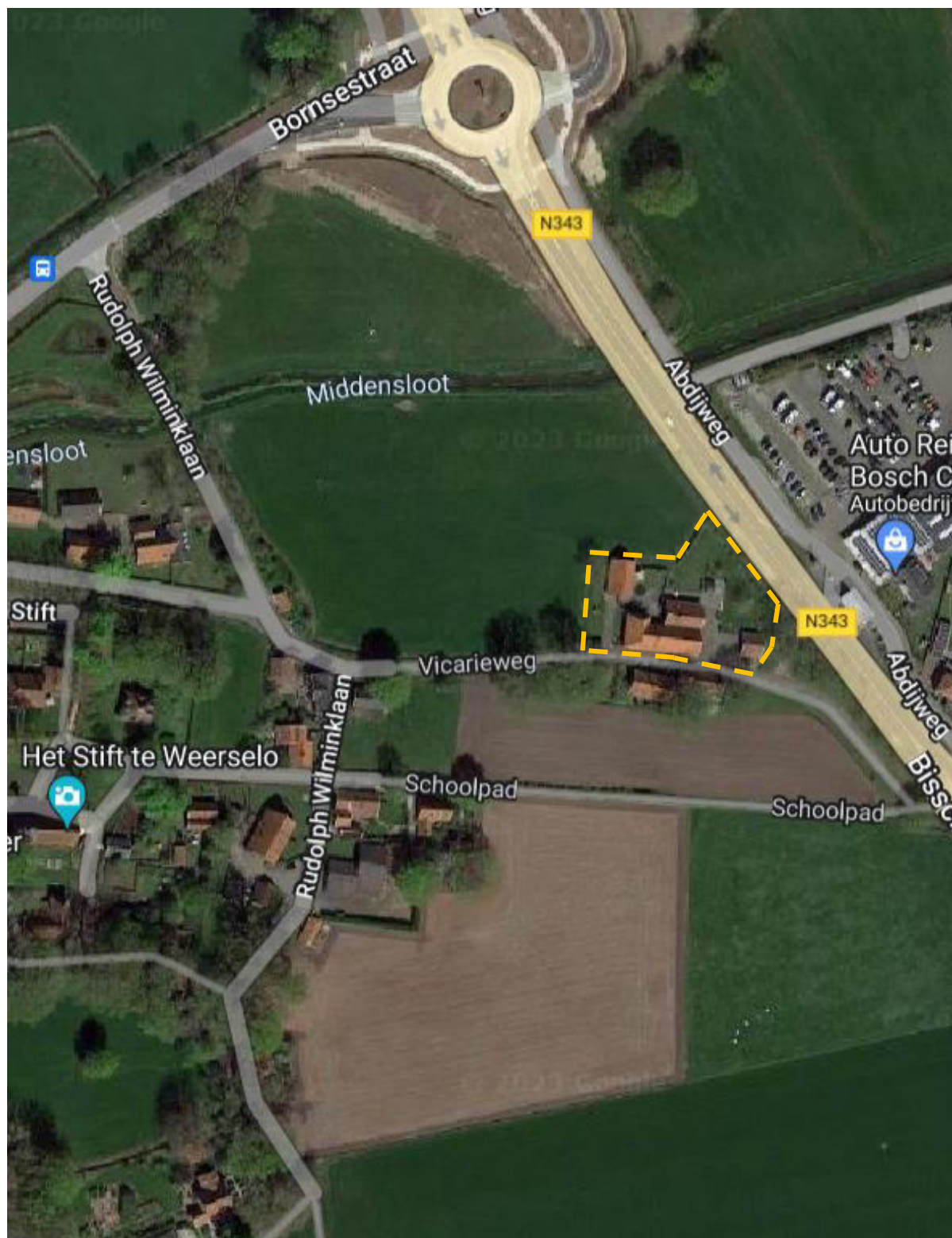
### 5.2 Algemeen

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond op een locatie buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

De conclusies hebben uitsluitend betrekking op de geselecteerde deellocaties en de geanalyseerde componenten.

Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

BIJLAGE 1: LIGGING ONDERZOEKSLOCATIE



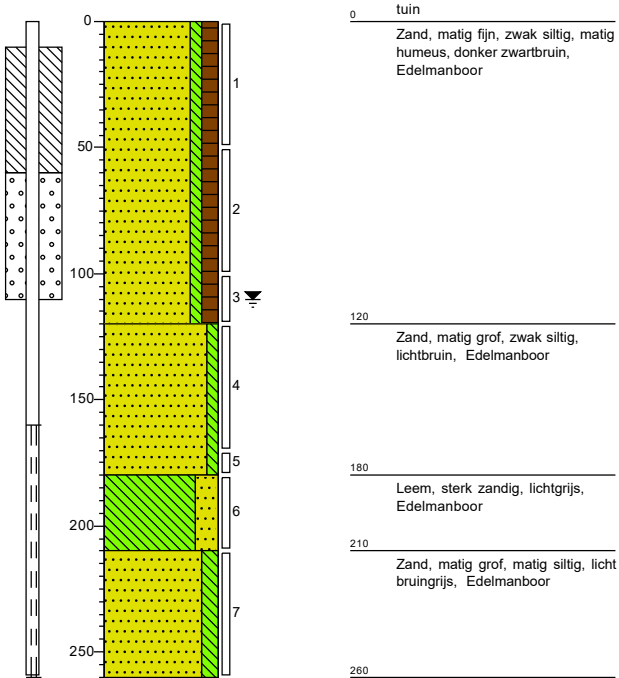


**BIJLAGE 2: BOORSTATEN EN ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN**



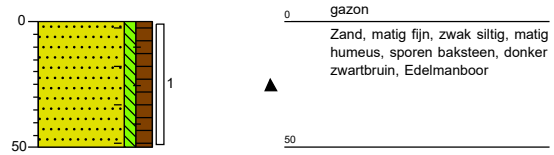
### Boring: 1

Datum: 27-1-2023  
GWS: 110



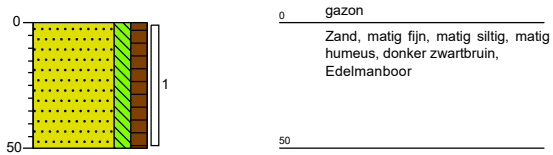
### Boring: 2

Datum: 27-1-2023



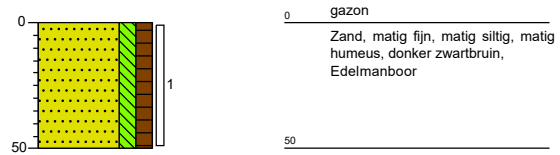
### Boring: 3

Datum: 27-1-2023



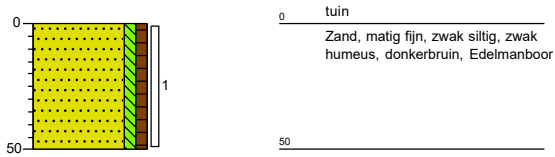
### Boring: 4

Datum: 27-1-2023



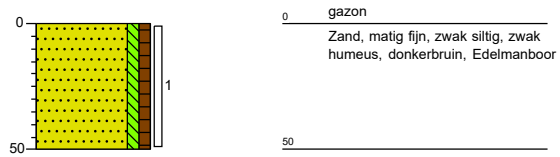
**Boring: 5**

Datum: 27-1-2023



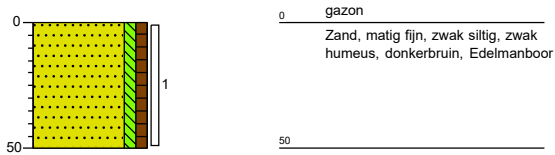
**Boring: 6**

Datum: 27-1-2023



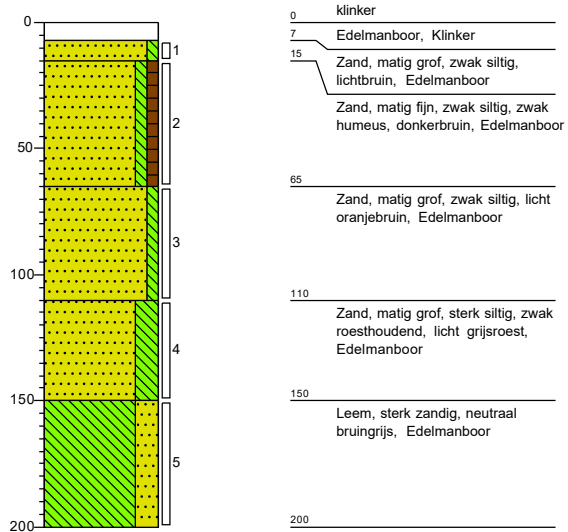
**Boring: 7**

Datum: 27-1-2023



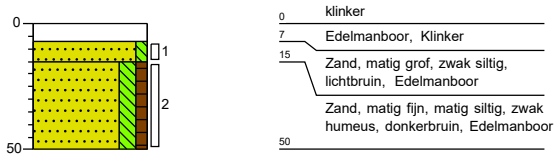
**Boring: 8**

Datum: 27-1-2023



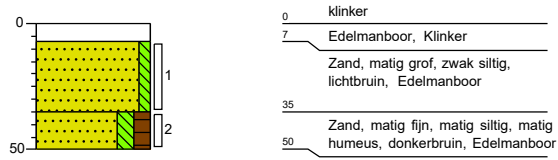
**Boring: 9**

Datum: 27-1-2023



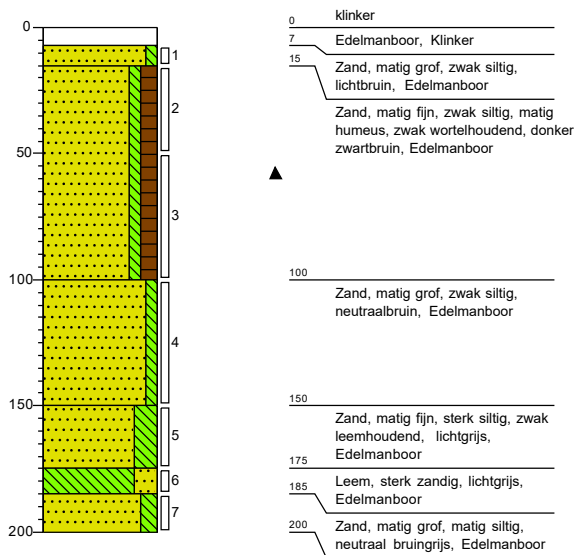
**Boring: 10**

Datum: 27-1-2023



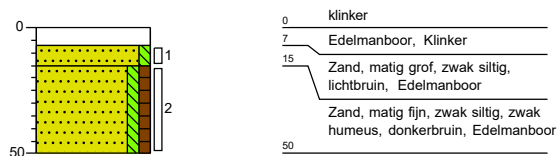
**Boring: 11**

Datum: 27-1-2023



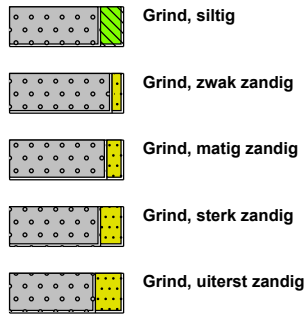
**Boring: 12**

Datum: 27-1-2023

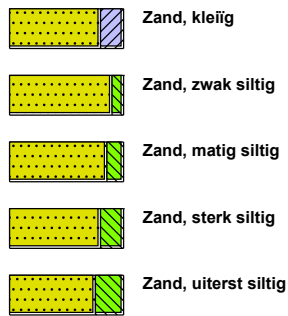


# Legenda (conform NEN 5104)

## grind



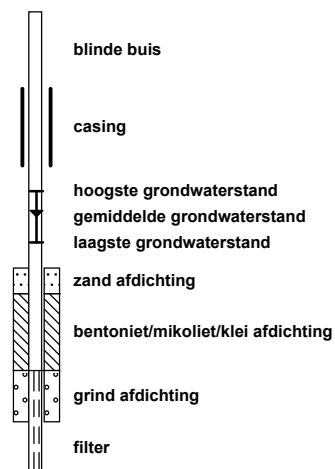
## zand



## veen



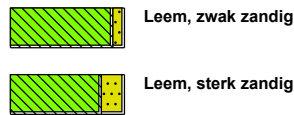
## peilbuis



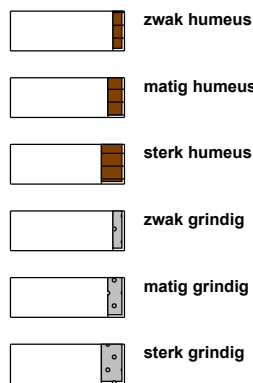
## klei



## leem



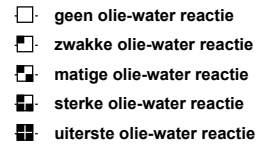
## overige toevoegingen



## geur



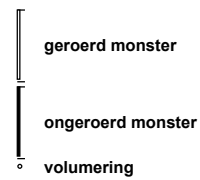
## olie



## p.i.d.-waarde



## monsters



## overig





**BIJLAGE 3: ANALYSERESULTATEN**

## Analyserapport

De Klinker B.V.  
Nico Looman  
Verlengde Ooyerhoekseweg 9  
7207 BJ ZUTPHEN

Blad 1 van 6

Uw projectnaam : Vicarieweg 2 Weerselo  
Uw projectnummer : K2320020  
SGS rapportnummer : 13809325, versienummer: 1.

Rotterdam, 07-02-2023

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project K2320020. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de door SGS geteste monsters en zoals door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 6 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Per 1 september 2022 is SGS Environmental Analytics B.V. gefuseerd met SGS Nederland B.V. en handelt onder de naam SGS Environmental Analytics. Alle erkenningen van SGS Environmental Analytics B.V. blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SGS Nederland B.V.

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

Hoogachtend,



René Eugster  
Operations Manager Rotterdam

## Analyserapport

De Klinker B.V.  
 Nico Looman  
 Projectnaam Vicarieweg 2 Weerselo  
 Projectnummer K2320020  
 Rapportnummer 13809325 - 1

Orderdatum 30-01-2023  
 Startdatum 30-01-2023  
 Rapportagedatum 07-02-2023

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie				
001	Grond (AS3000)	MMBG01				
002	Grond (AS3000)	MMBG02				
003	Grond (AS3000)	MMOG03				

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
monster voorbehandeling		S	Ja	Ja	Ja
droge stof	gew.-%	S	84.2	86.0	85.3
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1
aard van de artefacten	-	S	geen	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	3.8	2.7	1.1
<b>KORRELGROOTTEVERDELING</b>					
lutum (bodem)	% vd DS	S	5.1	2.3	2.5
<b>METALEN</b>					
barium	mg/kgds	S	47	36	<20
cadmium	mg/kgds	S	0.24	<0.2	<0.2
kobalt	mg/kgds	S	<1.5	<1.5	<1.5
koper	mg/kgds	S	18	10	<5
kwik	mg/kgds	S	0.06	0.07	<0.05
lood	mg/kgds	S	53	27	<10
molybdeen	mg/kgds	S	<0.5	<0.5	<0.5
nikkel	mg/kgds	S	4.3	3.5	<3
zink	mg/kgds	S	65	43	<20
<b>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</b>					
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	<0.01
fenantreen	mg/kgds	S	0.11	0.02	<0.01
antraceen	mg/kgds	S	0.07	<0.01	<0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	0.66	0.08	0.05
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.52	0.04	0.04
chryseen	mg/kgds	S	0.52	0.05	0.03
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.36	0.04	0.03
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.63	0.05	0.05
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.43	0.04	0.03
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.46	0.05	0.03
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	3.767 <sup>1)</sup>	0.384 <sup>1)</sup>	0.281 <sup>1)</sup>
<b>POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)</b>					
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 138	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 153	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 180	µg/kgds	S	<1	<1	<1
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 <sup>1)</sup>	4.9 <sup>1)</sup>	4.9 <sup>1)</sup>

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

 Paraaf : 

## Analyserapport

De Klinker B.V.

Nico Looman

Projectnaam Vicarieweg 2 Weerselo

Projectnummer K2320020

Rapportnummer 13809325 - 1

Orderdatum 30-01-2023

Startdatum 30-01-2023

Rapportagedatum 07-02-2023

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MMBG01
002	Grond (AS3000)	MMBG02
003	Grond (AS3000)	MMOG03

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
<i>MINERALE OLIE</i>					
fractie C10-C12	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C12-C22	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C22-C30	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C30-C40	mg/kgds		<5	<5	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20	<20	<20

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

 Paraaf : 



## Analyserapport

De Klinker B.V.

Nico Looman

Projectnaam Vicarieweg 2 Weerselo

Projectnummer K2320020

Rapportnummer 13809325 - 1

Orderdatum 30-01-2023

Startdatum 30-01-2023

Rapportagedatum 07-02-2023

---

### Monster beschrijvingen

---

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

### Voetnoten

---

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

Paraaf : 

## Analyserapport

De Klinker B.V.

Nico Looman

Projectnaam Vicarieweg 2 Weerselo

Projectnummer K2320020

Rapportnummer 13809325 - 1

Orderdatum 30-01-2023

Startdatum 30-01-2023

Rapportagedatum 07-02-2023

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
monster voorbehandeling	Grond (AS3000)	Grond: NEN-EN 16179. Grond (AS3000): AS3000 en NEN-EN 16179
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: NEN-EN 15934. Grond (AS3000): AS3010-2 en NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	AS3000
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	AS3010-3 en NEN 5754.
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	AS3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2 (ontsluiting NEN 6961)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Idem
lood	Grond (AS3000)	Idem
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	AS3010-7 en NEN-EN-ISO 16703

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	O0325393	27-01-2023	27-01-2023	ALC201
001	O0325036	27-01-2023	27-01-2023	ALC201
001	O0324944	27-01-2023	27-01-2023	ALC201
001	O0324701	27-01-2023	27-01-2023	ALC201
001	O0324942	27-01-2023	27-01-2023	ALC201
001	O0324936	27-01-2023	27-01-2023	ALC201
002	O0324922	27-01-2023	27-01-2023	ALC201

 Paraaf : 

## Analyserapport

De Klinker B.V.  
 Nico Looman  
 Projectnaam Vicarieweg 2 Weerselo  
 Projectnummer K2320020  
 Rapportnummer 13809325 - 1

Orderdatum 30-01-2023  
 Startdatum 30-01-2023  
 Rapportagedatum 07-02-2023

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
002	O0325404	27-01-2023	27-01-2023	ALC201
002	O0324961	27-01-2023	27-01-2023	ALC201
002	O0325027	27-01-2023	27-01-2023	ALC201
002	O0324939	27-01-2023	27-01-2023	ALC201
002	O0324958	27-01-2023	27-01-2023	ALC201
003	O0324953	27-01-2023	27-01-2023	ALC201
003	O0324945	27-01-2023	27-01-2023	ALC201
003	O0324943	27-01-2023	27-01-2023	ALC201
003	O0324955	27-01-2023	27-01-2023	ALC201
003	O0324700	27-01-2023	27-01-2023	ALC201
003	O0324962	27-01-2023	27-01-2023	ALC201
003	O0324948	27-01-2023	27-01-2023	ALC201
003	O0324949	27-01-2023	27-01-2023	ALC201
003	O0324951	27-01-2023	27-01-2023	ALC201

Paraaf : 

## Analyserapport

De Klinker B.V.  
Nico Looman  
Verlengde Ooyerhoekseweg 9  
7207 BJ ZUTPHEN

Blad 1 van 5

Uw projectnaam : Vicariweg 2 Weerselo  
Uw projectnummer : K2320020  
SGS rapportnummer : 13814647, versienummer: 1.

Rotterdam, 13-02-2023

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project K2320020. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de door SGS geteste monsters en zoals door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden is dit in het rapport aangegeven.

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

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Per 1 september 2022 is SGS Environmental Analytics B.V. gefuseerd met SGS Nederland B.V. en handelt onder de naam SGS Environmental Analytics. Alle erkenningen van SGS Environmental Analytics B.V. blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SGS Nederland B.V.

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

Hoogachtend,



René Eugster  
Operations Manager Rotterdam

## Analyserapport

De Klinker B.V.  
 Nico Looman  
 Projectnaam Vicarieweg 2 Weerselo  
 Projectnummer K2320020  
 Rapportnummer 13814647 - 1

Orderdatum 08-02-2023  
 Startdatum 08-02-2023  
 Rapportagedatum 13-02-2023

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie		
001	Grondwater (AS3000)	1-1-1		
Analyse	Eenheid	Q	001	
<i>METALEN</i>				
barium	µg/l	S	<20	
cadmium	µg/l	S	<0.2	
kobalt	µg/l	S	<2	
koper	µg/l	S	6.3	
kwik	µg/l	S	<0.05	
lood	µg/l	S	<2	
molybdeen	µg/l	S	<2	
nikkel	µg/l	S	<3	
zink	µg/l	S	16	
<i>VLUCHTIGE AROMATEN</i>				
benzeen	µg/l	S	<0.2	
tolueen	µg/l	S	<0.2	
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.2	
o-xyleen	µg/l	S	<0.1	
p- en m-xyleen	µg/l	S	<0.2	
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.21 <sup>1)</sup>	
styreen	µg/l	S	<0.2	
naftaleen	µg/l	S	<0.02	
<i>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</i>				
1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	
1,1-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14 <sup>1)</sup>	
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2	
1,1-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	
1,3-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	
som dichloorpropanen (0.7 factor)	µg/l	S	0.42 <sup>1)</sup>	
tetrachlooretheen	µg/l	S	<0.1	
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1	
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	
trichlooretheen	µg/l	S	<0.2	
chloroform	µg/l	S	<0.2	
vinylchloride	µg/l	S	<0.2	
tribroommethaan	µg/l	S	<0.2	
<i>MINERALE OLIE</i>				
fractie C10-C12	µg/l		<25	

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

Paraaf :



## Analyserapport

De Klinker B.V.

Nico Looman

Projectnaam Vicarieweg 2 Weerselo

Projectnummer K2320020

Rapportnummer 13814647 - 1

Orderdatum 08-02-2023

Startdatum 08-02-2023

Rapportagedatum 13-02-2023

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	1-1-1

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

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

Paraaf :



## Analyserapport

De Klinker B.V.

Nico Looman

Projectnaam Vicarieweg 2 Weerselo

Projectnummer K2320020

Rapportnummer 13814647 - 1

Orderdatum 08-02-2023

Startdatum 08-02-2023

Rapportagedatum 13-02-2023

---

### Monster beschrijvingen

---

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

---

### Voetnoten

---

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

Paraaf : 

## Analyserapport

De Klinker B.V.

Nico Looman

Projectnaam

Vicarieweg 2 Weerselo

Projectnummer

K2320020

Rapportnummer

13814647 - 1

Orderdatum 08-02-2023

Startdatum 08-02-2023

Rapportagedatum 13-02-2023

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
barium	Grondwater (AS3000)	AS3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
kobalt	Grondwater (AS3000)	Idem
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	AS3110-3 en NEN-EN-ISO 17852
lood	Grondwater (AS3000)	AS3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
benzeen	Grondwater (AS3000)	AS3130-1
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xyleen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
styreen	Grondwater (AS3000)	Idem
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichlooretheen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
tribroommethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	B2068807	07-02-2023	07-02-2023	ALC204
001	G7155033	07-02-2023	07-02-2023	ALC236

 Paraaf : 



**BIJLAGE 4: TOETSINGSTABELLEN**

*Grond*

**Toetsing volgens BoToVa, module T.1-Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem**  
(Toetsversie 3.0.0, toetskader BBK, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 17-02-2023 - 16:03)

Projectcode K2320020  
 Projectnaam Vicarieweg 2 Weerselo  
 Monsteromschrijving MMBG01  
 Monstersoort Grond (AS3000)  
 Monster conclusie **Klasse wonen**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	AW	T	I	RBK
monster voorbehandeling			Ja		-					
droge stof	%	84.2	<b>84.2</b>		--					
gewicht artefacten	g	<1			--					
aard van de artefacten	-	Geen								
organische stof (gloeiverlies)	%	3.8	<b>3.8</b>		--					
<b>KORRELGROOTTEVERDELING</b>										
lutum (bodem)	% vd DS	5.1	<b>5.1</b>		--					
<b>METALEN</b>										
barium <sup>+</sup>	mg/kg	47	<b>131</b>	131		--		920	20	
cadmium	mg/kg	0.24	<b>0.365</b>	0.365		<=AW	0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	<1.5	<b>2.76</b>	2.76		<=AW	15	102	190	3
koper	mg/kg	18	<b>31.9</b>	31.9		<=AW	40	115	190	5
kwik <sup>o</sup>	mg/kg	0.06	<b>0.081</b>	0.081		<=AW	0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	<b>53</b>	<b>76.5</b>	<b>76.5</b>		* WO	50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	<0.5	<b>0.35</b>	0.35		<=AW	1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	4.3	<b>9.97</b>	9.97		<=AW	35	68	100	4
zink	mg/kg	65	<b>128</b>	128		<=AW	140	430	720	20
<b>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</b>										
naftaleen	mg/kg	<0.01	<b>0.007</b>			--				
fenantreen	mg/kg	0.11	<b>0.11</b>			--				
antraceen	mg/kg	0.07	<b>0.07</b>			--				
fluoranteen	mg/kg	0.66	<b>0.66</b>			--				
benzo(a)antraceen	mg/kg	0.52	<b>0.52</b>			--				
chryseen	mg/kg	0.52	<b>0.52</b>			--				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0.36	<b>0.36</b>			--				
benzo(a)pyreen	mg/kg	0.63	<b>0.63</b>			--				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0.43	<b>0.43</b>			--				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0.46	<b>0.46</b>			--				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	<b>3.76</b>	<b>3.77</b>	<b>3.77</b>		* WO	1.5	21	40	0.35
<b>POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)</b>										
PCB 28	ug/kg	<1	<b>1.84</b>			--				
PCB 52	ug/kg	<1	<b>1.84</b>			--				
PCB 101	ug/kg	<1	<b>1.84</b>			--				
PCB 118	ug/kg	<1	<b>1.84</b>			--				
PCB 138	ug/kg	<1	<b>1.84</b>			--				
PCB 153	ug/kg	<1	<b>1.84</b>			--				
PCB 180	ug/kg	<1	<b>1.84</b>			--				
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4.9	<b>12.9</b>	12.9		<=AW	20	510	1000	4.9
<b>MINERALE OLIE</b>										
fractie C10-C12	mg/kg	<5	<b>9.21</b>			--				
fractie C12-C22	mg/kg	<5	<b>9.21</b>			--				
fractie C22-C30	mg/kg	<5	<b>9.21</b>			--				
fractie C30-C40	mg/kg	<5	<b>9.21</b>			--				
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	<b>36.8</b>	36.8		<=AW	190	2595	5000	35

Monstercode 13809325-001  
 Monsteromschrijving MMBG01

**Toetsing volgens BoToVa, module T.1-Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem**  
 (Toetsversie 3.0.0, toetskader BBK, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 17-02-2023 - 16:03)

Projectcode K2320020  
 Projectnaam Vicarieweg 2 Weerselo  
 Monsteromschrijving MMBG02  
 Monstersoort Grond (AS3000)  
 Monster conclusie **Altijd toepasbaar**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	AW	T	I	RBK
monster voorbehandeling			Ja		-					
droge stof	%	86.0	<b>86</b>							
gewicht artefacten	g	<1			--					
aard van de artefacten	-	Geen								
organische stof (gloeiverlies)	%	2.7	<b>2.7</b>		--					
<b>KORRELGROOTTEVERDELING</b>										
lutum (bodem)	% vd DS2.3		<b>2.3</b>		--					
<b>METALEN</b>										
barium <sup>+</sup>	mg/kg	36	<b>134</b>	134		--			920	20
cadmium	mg/kg	<0.2	<b>0.232</b>	0.232			<=AW0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	<1.5	<b>3.57</b>	3.57			<=AW 15	102	190	3
koper	mg/kg	10	<b>20</b>	20			<=AW 40	115	190	5
kwik <sup>o</sup>	mg/kg	0.07	<b>0.0995</b>	0.0995			<=AW0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	27	<b>41.7</b>	41.7			<=AW 50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	<0.5	<b>0.35</b>	0.35			<=AW 1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	3.5	<b>9.96</b>	9.96			<=AW 35	68	100	4
zink	mg/kg	43	<b>98.8</b>	98.8			<=AW140	430	720	20
<b>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</b>										
naftaleen	mg/kg	<0.01	<b>0.007</b>			--				
fenantreen	mg/kg	0.02	<b>0.02</b>			--				
antraceen	mg/kg	<0.01	<b>0.007</b>			--				
fluoranteen	mg/kg	0.08	<b>0.08</b>			--				
benzo(a)antraceen	mg/kg	0.04	<b>0.04</b>			--				
chryseen	mg/kg	0.05	<b>0.05</b>			--				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0.04	<b>0.04</b>			--				
benzo(a)pyreen	mg/kg	0.05	<b>0.05</b>			--				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0.04	<b>0.04</b>			--				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0.05	<b>0.05</b>			--				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	0.384	<b>0.384</b>	0.384			<=AW 1.5	21	40	0.35
<b>POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)</b>										
PCB 28	ug/kg	<1	<b>2.59</b>			--				
PCB 52	ug/kg	<1	<b>2.59</b>			--				
PCB 101	ug/kg	<1	<b>2.59</b>			--				
PCB 118	ug/kg	<1	<b>2.59</b>			--				
PCB 138	ug/kg	<1	<b>2.59</b>			--				
PCB 153	ug/kg	<1	<b>2.59</b>			--				
PCB 180	ug/kg	<1	<b>2.59</b>			--				
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4.9	<b>18.1</b>	18.1			<=AW 20	510	1000	4.9
<b>MINERALE OLIE</b>										
fractie C10-C12	mg/kg	<5	<b>13</b>			--	--			
fractie C12-C22	mg/kg	<5	<b>13</b>			--	--			
fractie C22-C30	mg/kg	<5	<b>13</b>			--	--			
fractie C30-C40	mg/kg	<5	<b>13</b>			--	--			
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	<b>51.9</b>	51.9			<=AW190	2595	5000	35

Monstercode 13809325-002  
 Monsteromschrijving MMBG02

**Toetsing volgens BoToVa, module T.1-Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem**  
(Toetsversie 3.0.0, toetskader BBK, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 17-02-2023 - 16:03)

Projectcode K2320020  
 Projectnaam Vicarieweg 2 Weerselo  
 Monsteromschrijving MMOG03  
 Monstersoort Grond (AS3000)  
 Monster conclusie **Altijd toepasbaar**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	AW	T	I	RBK
monster voorbehandeling			Ja		-					
droge stof	%	85.3	<b>85.3</b>							
gewicht artefacten	g	<1			--					
aard van de artefacten	-	Geen								
organische stof (gloeiverlies)	%	1.1	<b>1.1</b>		--					
<b>KORRELGROOTTEVERDELING</b>										
lutum (bodem)	% vd DS2.5		<b>2.5</b>		--					
<b>METALEN</b>										
barium <sup>+</sup>	mg/kg	<20	<b>51.1</b>	51.1		--			920	20
cadmium	mg/kg	<0.2	<b>0.239</b>	0.239		--	<=AW0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	<1.5	<b>3.5</b>	3.5		--	<=AW 15	102	190	3
koper	mg/kg	<5	<b>7.12</b>	7.12		--	<=AW 40	115	190	5
kwik <sup>o</sup>	mg/kg	<0.050	<b>0.04990</b>	0.0499		--	<=AW0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	<10	<b>10.9</b>	10.9		--	<=AW 50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	<0.5	<b>0.35</b>	0.35		--	<=AW 1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	<3	<b>5.88</b>	5.88		--	<=AW 35	68	100	4
zink	mg/kg	<20	<b>32.4</b>	32.4		--	<=AW140	430	720	20
<b>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</b>										
naftaleen	mg/kg	<0.010	<b>0.007</b>			--	--			
fenantreen	mg/kg	<0.010	<b>0.007</b>			--	--			
antraceen	mg/kg	<0.010	<b>0.007</b>			--	--			
fluoranteen	mg/kg	0.05	<b>0.05</b>			--	--			
benzo(a)antraceen	mg/kg	0.04	<b>0.04</b>			--	--			
chryseen	mg/kg	0.03	<b>0.03</b>			--	--			
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0.03	<b>0.03</b>			--	--			
benzo(a)pyreen	mg/kg	0.05	<b>0.05</b>			--	--			
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0.03	<b>0.03</b>			--	--			
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0.03	<b>0.03</b>			--	--			
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	0.281	<b>0.281</b>	0.281		--	<=AW1.5	21	40	0.35
<b>POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)</b>										
PCB 28	ug/kg	<1	<b>3.5</b>			--	--			
PCB 52	ug/kg	<1	<b>3.5</b>			--	--			
PCB 101	ug/kg	<1	<b>3.5</b>			--	--			
PCB 118	ug/kg	<1	<b>3.5</b>			--	--			
PCB 138	ug/kg	<1	<b>3.5</b>			--	--			
PCB 153	ug/kg	<1	<b>3.5</b>			--	--			
PCB 180	ug/kg	<1	<b>3.5</b>			--	--			
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4.9	<b>24.5</b>	24.5		--	<=AW 20	510	1000	4.9
<b>MINERALE OLIE</b>										
fractie C10-C12	mg/kg	<5	<b>17.5</b>			--	--			
fractie C12-C22	mg/kg	<5	<b>17.5</b>			--	--			
fractie C22-C30	mg/kg	<5	<b>17.5</b>			--	--			
fractie C30-C40	mg/kg	<5	<b>17.5</b>			--	--			
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	<b>70</b>	70		--	<=AW190	2595	5000	35

Monstercode 13809325-003  
 Monsteromschrijving MMOG03

## Verklaring kolommen

SR	Resultaat op het analyserapport
BT	Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.
BC	Toetsoordeel
ST	SGS toetsings resultaat (door SGS berekend)
SC	SGS toetsings conclusie (door SGS bepaald)
AW	Achtergrondwaarde (door SGS beheerd)
T	Tussenwaarde (door SGS berekend en beheerd maar niet meer beschreven in de wetgeving)
I	Interventie waarde (door SGS beheerd)
RBK	Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).

## Verklaring toetsingsoordelen

-	Geen toetsoordeel mogelijk
--	Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing
---	Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing
#	Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
+	De normen voor barium zijn ingetrokken. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte door het bevoegd gezag worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 625 mg/kg d.s (waterbodem) en de interventiewaarde voor landbodem van 920 mg/kg (landbodem).
°	Er staan twee interventie waardes beschreven voor kwik in grond in de circulaire bodemsanering (per 1 juli 2013); 4 mg/kg d.s. voor organisch kwik en 36 mg/kg d.s. voor anorganisch kwik. Het analyse resultaat is het gehalte aan kwik. Er kan daarin geen verder onderscheid worden gemaakt tussen de twee soorten. Voor deze toetsing wordt de eis van 36 mg/kg d.s. gehanteerd.
<=AW	Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde
WO	Wonen
IN	Industrie
.zp	Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing.
>I	Groter dan interventiewaarde
>(ind)I	INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden
somIW>1	Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie interventiewaarde > 1 (interventie factor)
^	Enkele parameters ontbreken in de som
NT>I	Niet toepasbaar > interventiewaarde
NT	Niet toepasbaar
*	Het gehalte is groter dan de streefwaarde/achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SGS beheerd)
**	Het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SGS beheerd)
***	Het gehalte is groter dan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SGS beheerd)
BT/BC gem	gemiddelde op basis van standaard bodemtype (humus 10% en lutum 25%)

## Kleur informatie

<b>Rood</b>	overschrijding klasse B / Interventiewaarde, nooit toepasbaar
<b>Oranje</b>	>= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1) of groter dan de B waarde (component niveau)
	Klasse wonen of klasse industrie (monsterniveau)
<b>Blauw</b>	>= Achtergrond waarde, industrie of wonen op component niveau

**Normenblad****Toetskeuze: T.1: Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem**

<b>Analyse</b>	<b>Eenheid</b>	<b>AW</b>	<b>Wo</b>	<b>Ind</b>	<b>I</b>
<b>METALEN</b>					
cadmium	mg/kg	0.6	1.2	4.3	13
kobalt	mg/kg	15	35	190	190
koper	mg/kg	40	54	190	190
kwik°	mg/kg	0.15	0.83	4.8	36
lood	mg/kg	50	210	530	530
molybdeen	mg/kg	1.5	88	190	190
nikkel	mg/kg	35	39	100	100
zink	mg/kg	140	200	720	720
<b>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</b>					
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	1.5	6.8	40	40
<b>POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)</b>					
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	20	40	500	1000
<b>MINERALE OLIE</b>					
totaal olie C10 - C40	mg/kg	190	190	500	5000

---

\*                    Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging

Legenda normenblad

AW                   = Achtergrondwaarden

WO                   = Maximale waarden bodemfunctieklasse wonen

IND                  = Maximale waarden bodemfunctieklasse industrie

I                     = Interventiewaarden

Normen en definities <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/downloads>



*Grondwater*

**Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb**

(Toetsversie 2.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 17-02-2023 - 16:02)

Projectcode	K2320020
Projectnaam	Vicariweg 2 Weerselo
Monsteromschrijving	1-1-1
Monstersoort	Grondwater (AS3000)
Monster conclusie	<b>Voldoet aan Streefwaarde</b>

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	S	T	I	RBK
<b>METALEN</b>										
barium	ug/l	<20	<b>14</b>	<20		<=S	50	338	625	20
cadmium	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<0.2		<=S	0.4	3.2	6	0.2
kobalt	ug/l	<2	<b>1.4</b>	<2		<=S	20	60	100	2
koper	ug/l	6.3	<b>6.3</b>	6.3		<=S	15	45	75	2
kwik	ug/l	<0.050	<b>0.035</b>	<0.05		<=S	0.05	0.18	0.3	0.05
lood	ug/l	<2	<b>1.4</b>	<2		<=S	15	45	75	2
molybdeen	ug/l	<2	<b>1.4</b>	<2		<=S	5	152	300	2
nikkel	ug/l	<3	<b>2.1</b>	<3		<=S	15	45	75	3
zink	ug/l	16	<b>16</b>	16		<=S	65	432	800	10
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>										
benzeen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<0.2		<=S	0.2	15	30	0.2
tolueen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<0.2		<=S	7	504	1000	0.2
ethylbenzeen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<0.2		<=S	4	77	150	0.2
o-xyleen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<0.1	--	-				0.1
p- en m-xyleen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<0.2	--	-				0.2
xylenen (0.7 factor)	ug/l	0.21	<b>0.21</b>	0.21		<=S	0.2	35	70	0.21
styreen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<0.2		<=S	6	153	300	0.2
naftaleen	ug/l	<0.020	<b>0.014</b>	<0.02		<=S	0.01	35	70	0.02
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>										
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<0.2		<=S	7	454	900	0.2
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<0.2		<=S	7	204	400	0.2
1,1-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<0.1		<=S	0.01	5.0	10	0.1
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<0.1	--	-				0.1
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<0.1	--	-				0.1
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	0.14	<b>0.14</b>	0.14		<=S	0.01	10	20	0.14
dichloormethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<0.2		<=S	0.01	500	1000	0.2
1,1-dichloorpropaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<0.2	--	-				
1,2-dichloorpropaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<0.2	--	-				
1,3-dichloorpropaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<0.2	--	-				
som dichloorpropanen (0.7 factor)	ug/l	0.42	<b>0.42</b>	0.42		<=S	0.8	40	80	0.42
tetrachlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<0.1		<=S	0.01	20	40	0.1
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<0.1		<=S	0.01	5.0	10	0.1
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<0.1		<=S	0.01	150	300	0.1
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<0.1		<=S	0.01	65	130	0.1
trichlooretheen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<0.2		<=S	24	262	500	0.2
chloroform	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<0.2		<=S	6	203	400	0.2
vinylchloride	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<0.2		<=S	0.01	2.5	5	0.2
tribroommethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<0.2	--	-			630	0.2
<b>MINERALE OLIE</b>										
fractie C10-C12	ug/l	<25	<b>17.5</b>	<25	--	--				
fractie C12-C22	ug/l	<25	<b>17.5</b>	<25	--	--				
fractie C22-C30	ug/l	<25	<b>17.5</b>	<25	--	--				
fractie C30-C40	ug/l	<25	<b>17.5</b>	<25	--	--				
totaal olie C10 - C40	ug/l	<50	<b>35</b>	<50		<=S	50	325	600	50

**ADDITIONELE TOETSPARAMETERS**
**13814647-001**

 som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)  
 som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)

**Eenheid BT BC**

 ug/l **0.77** ^--  
 DIMSLS **0.0002**

Monstercode	Monsteromschrijving
13814647-001	1-1-1



### **Verklaring kolommen**

- SR *Resultaat op het analyserapport*  
BT *Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.*  
BC *Toetsoordeel*  
ST *SGS toetsings resultaat (door SGS berekend)*  
SC *SGS toetsings conclusie (door SGS bepaald)*  
AW *Achtergrondwaarde (door SGS beheerd)*  
T *Tussenwaarde (door SGS berekend en beheerd maar niet meer beschreven in de wetgeving)*  
I *Interventie waarde (door SGS beheerd)*  
RBK *Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*

### **Verklaring toetsingsoordelen**

- *Geen toetsoordeel mogelijk*  
-- *Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing*  
--- *Streefwaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing*  
# *Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*  
<=AW *Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde*  
<=S *Kleiner dan of gelijk aan de streefwaarde*  
>S *Groter dan de streefwaarde*  
>I *Groter dan interventiewaarde*  
>(ind)I *INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden*  
^ *Enkele parameters ontbreken in de som*  
\* *Het gehalte is groter dan de streefwaarde/achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SGS beheerd)*  
\*\* *Het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SGS beheerd)*  
\*\*\* *Het gehalte is groter dan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SGS beheerd)*

**Normenblad****Toetskeuze: T.13: Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb**

<b>Analyse</b>	<b>Eenheid</b>	<b>S</b>	<b>I</b>
<b>METALEN</b>			
barium	ug/l	50	625
cadmium	ug/l	0.4	6
kobalt	ug/l	20	100
koper	ug/l	15	75
kwik	ug/l	0.05	0.3
lood	ug/l	15	75
molybdeen	ug/l	5	300
nikkel	ug/l	15	75
zink	ug/l	65	800
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>			
benzeen	ug/l	0.2	30
tolueen	ug/l	7	1000
ethylbenzeen	ug/l	4	150
xylenen (0.7 factor)	ug/l	0.2	70
styreen	ug/l	6	300
naftaleen	ug/l	0.01	70
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>			
1,1-dichloorethaan	ug/l	7	900
1,2-dichloorethaan	ug/l	7	400
1,1-dichlooretheen	ug/l	0.01	10
dichloormethaan	ug/l	0.01	1000
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	0.01	20
som dichloorpropanen (0.7 factor)	ug/l	0.8	80
tetrachlooretheen	ug/l	0.01	40
tetrachloormethaan	ug/l	0.01	10
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	0.01	300
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	0.01	130
trichlooretheen	ug/l	24	500
chloroform	ug/l	6	400
vinylchloride	ug/l	0.01	5
tribroommethaan	ug/l		630
<b>MINERALE OLIE</b>			
totaal olie C10 - C40	ug/l	50	600

---

\*                            Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging

Legenda normenblad

S                            = Streefwaarden

I                            = Interventiewaarden

Normen en definities <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/downloads>



**BIJLAGE 5: SITUERING MONSTERPUNTEN**

# SITUATIETEKENING

Onderzoekslocatie:

Vicarieweg 2 Weerselo

Projectcode:

K2320020

Datum:

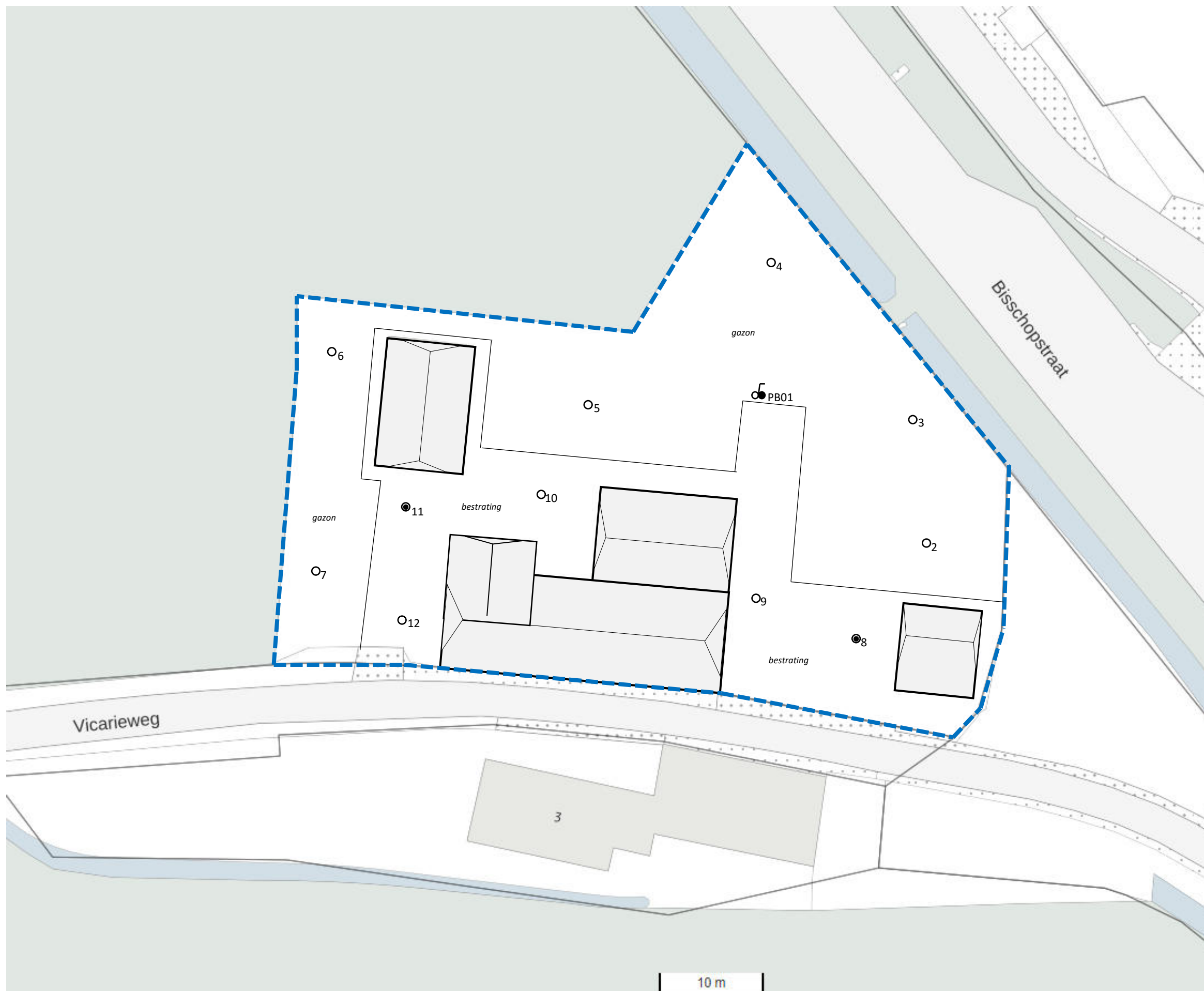
27 januari 2023

Schaal:

Zie tekening (A3)

Legenda:

-  Onderzoeksgebied
-  Boring tot 0,5 m-mv
-  Boring tot 2,0 m-mv
-  Peilbuis (grondwater)



## BIJLAGE 6: CHECKLIST VOORONDERZOEK

Onderzoeksaspecten bij milieuhygiënisch vooronderzoek

Onderzoeksaspecten		Aanleiding tot vooronderzoek						
		A	B	C	D	E	F	G
1. Locatiegegevens	Eigendomssituatie	O	O					
	Hoogteligging					V		
2. Bodemopbouw en geohydrologie	Bodemopbouw	V	V		V	V	V	
	Antropogene lagen in de bodem	V	V	V	V	V	V	V
	Geohydrologie	V	V					
3. Verwachting t.a.v. de bodemkwaliteit	Geval van Ernstige bodemverontreiniging?	V		V	V	V	V	V
	Kwaliteit o.b.v. BKK	V	O	V	V	V	V	V
	O.b.v. uitgevoerde bodemonderzoeken	V	V	V	V	V		V
4. Gebruik en beïnvloeding van de locatie, verdachte situaties, activiteiten, ongewoon voorval	Voormalig	V	O	V	V	V		V
	Huidig	V	V		V	V	V	
	Toekomst		V			O		
	Asbestverdacht	V		V	V	V	V	V
5. Terreinverkenning								
V: Verplicht onderzoeksaspect								
O: Optioneel								

A) opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek volgens 6.2.1;

B) opstellen hypothese over de aanwezigheid van potentieel bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten bij nul- en eindsituatieonderzoek (Omgevingsvergunning milieu of Activiteitenbesluit, volgens 6.2.2);

C) opstellen hypothese over de bodemkwaliteitsklasse van de ontvangende bodem voorafgaande aan het toepassen van grond of baggerspecie (het Besluit bodemkwaliteit, volgens 6.2.3);

D) opstellen hypothese over de milieuhygiënische kwaliteit ten behoeve van partijkeuring, volgens 6.2.4;

E) opstellen of actualiseren van een bodemkwaliteitskaart (het Besluit bodemkwaliteit, volgens 6.2.5);

F) toetsing gebruik bodemkwaliteitskaarten bij te ontgraven grond en het toepassen van grond (het Besluit bodemkwaliteit, volgens 6.2.6);

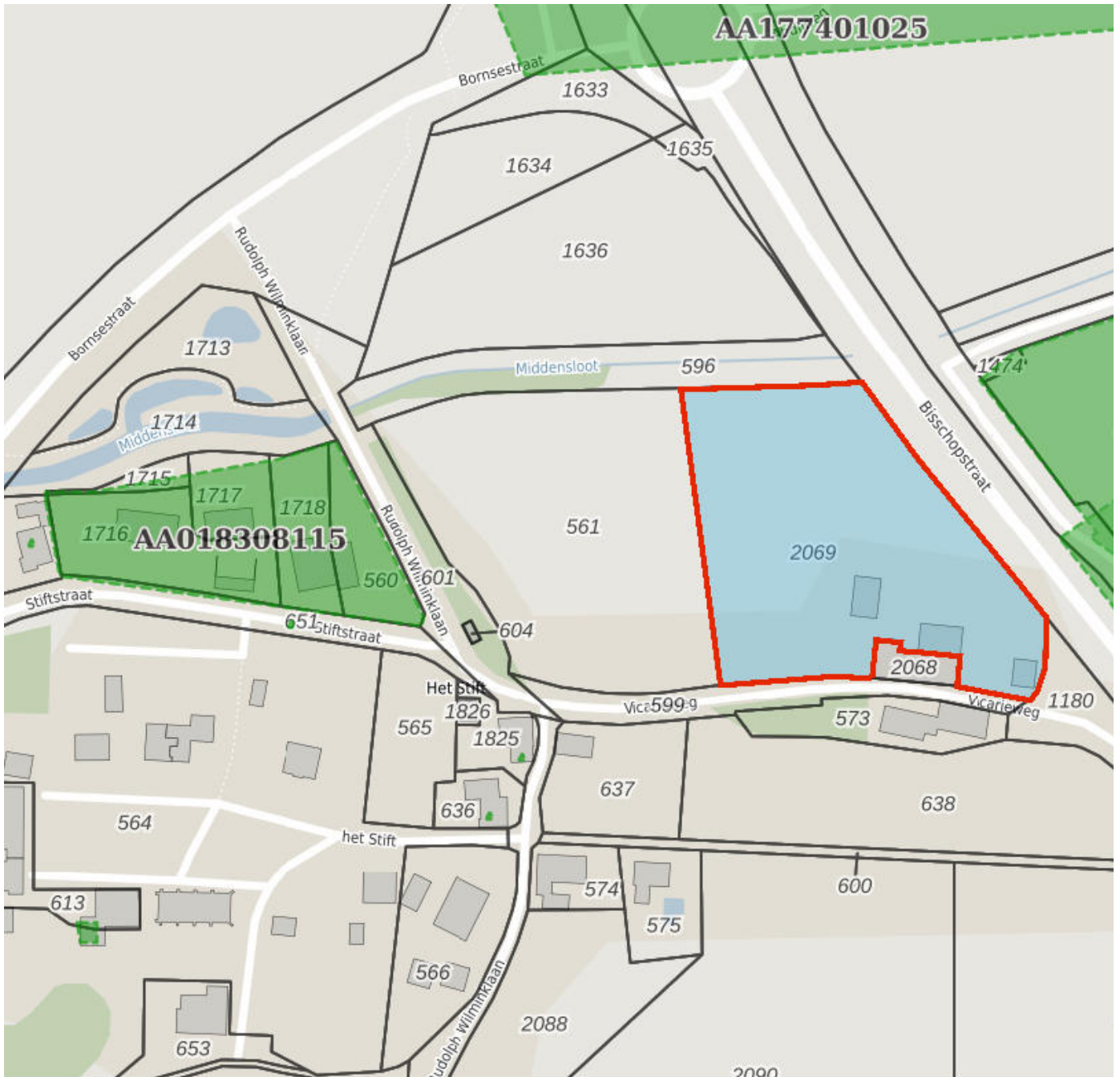
G) opstellen hypothese over de bodemkwaliteit bij tijdelijke uitplaatsing en bij overig projectmatig grondverzet ten behoeve van het inschatten van arbeidshygiënische risico's, volgens 6.2.7.




**BIJLAGE 7: HISTORISCHE INFORMATIE**

# Weerselo


## Omgevingsrapportage





## Bodem

 Locaties

## Ondergrond

 Kadastraal perceel

 topografie

 Selectie



# Inhoudsopgave

Voorblad  
Inhoudsopgave  
Inleiding  
Kaarten  
Disclaimer  
Toelichting

# Inleiding

Indien er stoffen in de bodem voorkomen die van nature niet in de bodem zitten is sprake van bodemverontreiniging.

De provincie Overijssel en vijf grote gemeenten in Overijssel (Almelo, Deventer, Enschede, Hengelo en Zwolle) zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) aangewezen als de instanties die toezien op het saneren van verontreinigde bodem en het voorkomen van nieuwe bodemverontreiniging (bevoegd gezag Wet bodembescherming). Zij sturen de bodemsaneringsoperatie aan en voeren zelf bodemsaneringen uit en beoordelen plannen en saneringen die door anderen (bedrijven, particulieren en gemeenten) worden uitgevoerd.

Naast deze bevoegde gezagen voor de Wet bodembescherming zijn alle gemeenten bevoegd voor wat betreft de niet ernstige bodemverontreiniging.

Sinds de oprichting van de Omgevingsdiensten in 2018 zijn (een deel van) de bodemtaken overgedragen van de provincie en gemeenten aan de Omgevingsdienst Twente en de Omgevingsdienst IJsselland.

In Overijssel werken de provincie, omgevingsdiensten en een groot aantal gemeenten met hetzelfde Bodeminformatiesysteem (BIS); een overzicht hiervan is opgenomen in bijgevoegde tabel. In deze rapportage treft u gegevens aan die afkomstig zijn uit dat BIS. Hiermee krijgt u een indruk van de aan- of afwezigheid van gegevens over mogelijke bodemverontreiniging in het geselecteerde gebied. Indien uit de tabel blijkt dat de gemeentelijke gegevens niet of gedeeltelijk worden meegenomen in het BIS, dan verzoeken wij u contact op te nemen met de betreffende gemeente voor het verkrijgen van de relevante bodemdata.

Indien er bij de in deze rapportage vermelde locaties ook documenten met links zijn vermeld kunnen deze documenten vanuit deze rapportage gedownload worden. Deze documenten zijn zo zorgvuldig mogelijk geautomatiseerd geanonimiseerd. Desondanks kan het voorkomen dat deze documenten toch nog persoonsgegevens bevatten. Op verzoek zullen wij deze gegevens alsnog uit het document verwijderen.

Als u vragen heeft over de in dit rapport vermelde gegevens, of melding wilt maken van niet goed geanonimiseerde documenten of andere fouten of onvolkomenheden in de rapportage dan kunt u contact opnemen met de betreffende Omgevingsdienst of gemeente. De contactgegevens staan in onderstaande tabel.

Gemeente	Gegevens opgenomen in het gezamenlijke BIS en in deze rapportage	Aanvullende informatie op te vragen via
Almelo	ja	<a href="mailto:bodemdata@almelo.nl">bodemdata@almelo.nl</a>
Borne	ja	<a href="mailto:info@borne.nl">info@borne.nl</a>
Dalfsen	ja	<a href="mailto:bodem@odijsselland.nl">bodem@odijsselland.nl</a>
Deventer	ja	<a href="mailto:bodem@odijsselland.nl">bodem@odijsselland.nl</a>
Dinkelland	ja	<a href="mailto:info@dinkelland.nl">info@dinkelland.nl</a>
Enschede	nee	<a href="http://www.enschede.nl/ondergrond">http://www.enschede.nl/ondergrond</a>
Haaksbergen	deels	<a href="mailto:gemeente@haaksbergen.nl">gemeente@haaksbergen.nl</a>
Hardenberg	ja	<a href="mailto:bodem@odijsselland.nl">bodem@odijsselland.nl</a>
Hellendoorn	ja	<a href="mailto:gemeente@hellendoorn.nl">gemeente@hellendoorn.nl</a>
Hengelo	ja	<a href="mailto:gemeente@hengelo.nl">gemeente@hengelo.nl</a>
Hof van Twente	ja	<a href="mailto:info@hofvantwente.nl">info@hofvantwente.nl</a>
Kampen	ja	<a href="mailto:bodem@odijsselland.nl">bodem@odijsselland.nl</a>

Losser	deels	<a href="mailto:gemeente@losser.nl">gemeente@losser.nl</a>
Oldenzaal	ja	<a href="mailto:info@oldenzaal.nl">info@oldenzaal.nl</a>
Olst-Wijhe	ja	<a href="mailto:bodem@odijsselland.nl">bodem@odijsselland.nl</a>
Ommen	ja	<a href="mailto:bodem@odijsselland.nl">bodem@odijsselland.nl</a>
Raalte	ja	<a href="mailto:bodem@odijsselland.nl">bodem@odijsselland.nl</a>
Rijssen-Holten	ja	<a href="mailto:gemeente@rijssen-holten.nl">gemeente@rijssen-holten.nl</a>
Staphorst	ja	<a href="mailto:bodem@odijsselland.nl">bodem@odijsselland.nl</a>
Steenwijkerland	ja	<a href="mailto:bodem@odijsselland.nl">bodem@odijsselland.nl</a>
Tubbergen	ja	<a href="mailto:gemeente@tubbergen.nl">gemeente@tubbergen.nl</a>
Twenterand	ja	<a href="mailto:info@twenterand.nl">info@twenterand.nl</a>
Wierden	nee	<a href="mailto:bouwenenwonen@wierden.nl">bouwenenwonen@wierden.nl</a>
Zwartewaterland	ja	<a href="mailto:bodem@odijsselland.nl">bodem@odijsselland.nl</a>
Zwolle	ja	<a href="mailto:bodem@odijsselland.nl">bodem@odijsselland.nl</a>
Omgevingsdienst Twente	ja van provincie	<a href="mailto:info@odtwente.nl">info@odtwente.nl</a>
Omgevingsdienst IJsselland	ja van provincie	<a href="mailto:bodem@odijsselland.nl">bodem@odijsselland.nl</a>

**Binnen het aangegeven zoekgebied is geen informatie aangetroffen.**



## Disclaimer

De bodeminformatie die je in deze rapportage aantreft is met zorg door gemeenten, provincie en omgevingsdiensten in het bodeminformatiesysteem ingevoerd. Toch kan het voorkomen dat informatie is verouderd, onvolledig is of onjuistheden bevat. De gemeenten, provincie en omgevingsdiensten zijn niet aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van deze informatie. Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is.

## Toelichting

### Samenstelling van bodeminformatie in het bodeminformatiesysteem (BIS)

Verontreinigende activiteiten (HBB) Dat verontreinigende stoffen toch in de bodem terecht komen is vaak het gevolg van bedrijfsactiviteiten. Maar er kan ook sprake zijn van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld het ophogen van terreinen voor het bouwrijp maken, het lekken van een brandstoftank of een ongeval. Op basis van (archief)onderzoek zijn potentiële verontreinigingen op basis van (voormalige)bedrijfsactiviteiten (UBI's) en de bekende bodemverontreinigingen in beeld gebracht, het zgn. landsdekkend beeld (LDB, 2004). De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Deze gegevens vormen de basis voor de werkvoorraad van de provincie. Afhankelijk van de score van de UBI behoort een locatie tot de werkvoorraad (potentiële)bodemverontreiniging die voor 2030 gesaneerd danwel beheerst moet zijn of de spoedeisende werkvoorraad die voor 2015 gesaneerd danwel beheerst moet zijn. Ook voor het bewaken van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie van de locaties waar de provincie bevoegd gezag is en de eigen werkprocessen maakt de provincie gebruik van het BIS.

#### **Het Wbb-traject / vervolg Wbb**

(potentiële)bodemverontreinigingslocaties doorlopen een zgn. Wbb-traject van onderzoek en sanering totdat de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie behoort. De locatie is dan voldoende onderzocht of gesaneerd. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achterblijft (bijv. indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd. In dit rapport wordt per locatie aangegeven in welke fase van het Wbb-traject een locatie zich bevindt (Vervolg Wbb-traject):

#### *Wbb traject starten (Wbb-vervolg=Uitvoeren historisch onderzoek)*

De locatie behoort op basis van vooronderzoek of vanuit het HBB tot de werkvoorraad van de provincie maar er is nog geen (historisch)onderzoek uitgevoerd. Op enig moment zal onderzoek plaats moeten vinden.

#### *Bodemonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) OO, NO)*

Vooronderzoek of historisch onderzoek geeft aanleiding om bodemonderzoek te doen. Daarbij kan sprake zijn van verkennend of nader onderzoek.

#### *Saneringsonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) SO)*

Op basis van nader onderzoek is bepaald dat gesaneerd moet worden. Het saneringsonderzoek is gericht op de inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering en zal uitmondend in een keuze van de wijze van sanering Verontreinigende activiteiten (HBB) Dat verontreinigende stoffen toch in de bodem terecht komen is vaak het gevolg van bedrijfsactiviteiten. Maar er kan ook sprake zijn van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld het ophogen van terreinen voor het bouwrijp maken, het lekken van een brandstoftank of een ongeval. Op basis van (archief)onderzoek zijn potentiële verontreinigingen op basis van (voormalige)bedrijfsactiviteiten (UBI's) en de bekende bodemverontreinigingen in beeld gebracht, het zgn. landsdekkend beeld (LDB, 2004). De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Deze gegevens vormen de basis voor de werkvoorraad van de provincie. Afhankelijk van de score van de UBI behoort een locatie tot de werkvoorraad (potentiële)bodemverontreiniging die voor 2030 gesaneerd danwel beheerst moet zijn of de spoedeisende werkvoorraad die voor 2015 gesaneerd danwel beheerst moet zijn. Ook voor het bewaken van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie van de locaties waar de provincie bevoegd gezag is en de eigen werkprocessen maakt de provincie gebruik van het BIS.

#### **Het Wbb-traject / vervolg Wbb**

(potentiële)bodemverontreinigingslocaties doorlopen een zgn. Wbb-traject van onderzoek en sanering totdat de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie behoort. De locatie is dan voldoende onderzocht of gesaneerd. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achter blijft (bijv. indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd. In dit rapport wordt per locatie aangegeven in welke fase van het Wbb-traject een locatie zich bevindt (Vervolg Wbb-traject):

#### *Wbb traject starten (Wbb-vervolg=Uitvoeren historisch onderzoek)*

De locatie behoort op basis van vooronderzoek of vanuit het HBB tot de werkvoorraad van de provincie maar er is nog geen (historisch)onderzoek uitgevoerd. Op enig moment zal onderzoek plaats moeten vinden.

#### *Bodemonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) OO, NO)*

Vooronderzoek of historisch onderzoek geeft aanleiding om bodemonderzoek te doen. Daarbij kan sprake zijn van verkennend of nader onderzoek.

#### *Saneringsonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) SO)*

Op basis van nader onderzoek is bepaald dat gesaneerd moet worden. Het saneringsonderzoek is gericht op de inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering en zal uitmondend in een keuze van de wijze van sanering

#### *Saneringsplan opstellen (Wbb-vervolg= Opstellen/uitvoeren (aanvullend) SP)*

Als op is vastgesteld dat sanering moet worden uitgevoerd dient een saneringsplan opgesteld te worden. Het saneringsplan wordt door het bevoegd gezag beschikt. In de beschikking op het saneringsplan kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de sanering. De saneerder voert de sanering uit overeenkomstig het door het bevoegd gezag goedgekeurde saneringsplan en de voorschriften die zij aan de instemming hebben verbonden.

#### *Sanering en/of evaluatie uitvoeren (Wbb-vervolg=start sanering of uitvoeren (aanvullende) evaluatie)*

Als het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan kan de sanering worden uitgevoerd. Na afronding van de sanering stelt de saneerder een evaluatierapport op. Op basis van het evaluatierapport zal het bevoegd gezag beoordelen of een sanering voldoende is uitgevoerd. Voldoende gesaneerde locatie behoren daarmee niet meer tot de werkvoorraad van de provincie.

#### *Zorgmaatregelen uitvoeren (Wbb-vervolg=uitvoeren tijdelijke beveiliging, actieve nazorg, monitoring en registratie restverontreiniging)*

Na sanering kan sprake zijn van restverontreiniging (bijv. indien sprake is van een afdeklaag als saneringsmaatregel). Deze maatregelen kunnen bestaan uit beperkingen in het gebruik van de locatie of het voorkomen blootstelling aan of

#### *verspreiding van de restverontreiniging. Gesaneerd (Wbb-vervolg=voldoende gesaneerd)*

Indien een sanering is uitgevoerd wordt door het bevoegd gezag het evaluatierapport beoordeeld. Indien met een beschikking wordt ingestemd met de uitgevoerde sanering (aan de saneringsdoelstelling is voldaan) behoort de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie. Wel kan nog sprake zijn van nazorg zoals bijvoorbeeld het in stand houden van een afdeklaag of het verplicht melden van gewijzigd gebruik.

#### *Geen werkvoorraad (meer) (Wbb-vervolg=voldoende onderzocht of leeg)*

De locatie behoort op basis van de UBI score niet tot de werkvoorraad of is voldoende onderzocht of er is geen aanleiding tot onderzoek maar wel bodeminformatie beschikbaar.

#### *Toelichting op de gerapporteerde informatie*

##### *Locatie*

Algemene gegevens waaronder de locatie in het BIS bekend is. Daarnaast wordt aangegeven of de locatie betrekking heeft op een verontreiniging die na 1 januari 1987 is ontstaan (een zorgplicht geval dat onmiddellijk ongedaan gemaakt moet worden/zijn).

##### *Status*

In de wet bodembescherming wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige en niet ernstige verontreinigingen. Op basis daarvan wordt bepaald of een locatie door het bevoegd gezag wordt opgepakt. Voordat het bevoegd gezag hierover in een beschikking een uitspraak doet wordt de beoordeling op basis van historisch- en/of verkennend onderzoek vastgelegd (beoordeling). Indien er een uitspraak is van het bevoegd gezag dan wordt dat vermeld bij het veld 'Beschikking'.

##### *Sanering*

In een saneringsplan wordt aangegeven hoe de sanering wordt uitgevoerd. Dit kan in fasen gebeuren of in delen van de verontreiniging. Indien het bevoegd gezag een termijn heeft afgegeven voor het starten van de sanering dan wordt dat hier vermeld. Door het beoordelen van een evaluatierapport van de sanering wordt tevens de einddatum van de sanering bepaald.

##### *Uitgevoerde onderzoeken*

Een lijst van rapporten die betrekking hebben op de locatie. Deze rapporten worden in het geval van ernstige verontreiniging beoordeeld door het bevoegd gezag Wbb (provincie). Door uitwisseling van gegevens met gemeenten worden ook rapporten vermeld die in het bezit zijn van de betreffende gemeente maar die niet bij de provincie aanwezig zijn.

##### *(mogelijk) Verontreinigende activiteiten*

Dit is een overzicht van potentieel verontreinigende (bedrijfs)activiteiten die op de locatie (mogelijk) zijn uitgevoerd, worden vermoed (HBB) en/of zijn onderzocht. Met 'vervallen' wordt aangegeven of een activiteit werkelijk op de locatie heeft plaatsgevonden. Met 'Benoemd' wordt aangegeven of deze activiteit ook in de bodemonderzoeken zijn benoemd. Vervolgens wordt aangegeven of er een verontreiniging veroorzaakt door deze activiteit aanwezig is.

##### *Geconstateerde Verontreinigingen*

Indien verontreinigingen in de grond of het grondwater zijn aangetroffen wordt in deze tabel aangegeven in welke mate overschrijding van de normen heeft plaatsgevonden. Tevens wordt vermeld welke omvang de verontreiniging heeft en op welke diepte deze zit.

##### *Besluiten*

Op basis van de aangeleverde rapporten doet het bevoegd gezag uitspraak over de mate van verontreiniging (ernst), de spoedeisendheid van saneren (spoed), te nemen maatregelen voor, na en tijdens sanering, saneringsplannen en de uitvoering van de sanering (evaluatie). In dit overzicht worden de door de provincie genomen besluiten vermeld.



#### *Saneringscontouren*

Indien sprake is van sanering in delen of fasen dan worden meerdere contouren vermeld. Per fase of deel wordt aangegeven welke saneringsvariant voor de boven- of ondergrond uiteindelijk is uitgevoerd.

#### *Zorgmaatregelen*

Indien na sanering nog verontreiniging is achtergebleven zullen maatregelen worden genomen om blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging te voorkomen. Deze maatregelen worden in het BIS geregistreerd. Het bevoegd gezag houdt toezicht op het in stand houden van deze maatregelen.

[Show the Debugger Trace Report](#)

**BIJLAGE 8: FOTO'S ONDERZOEK**



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

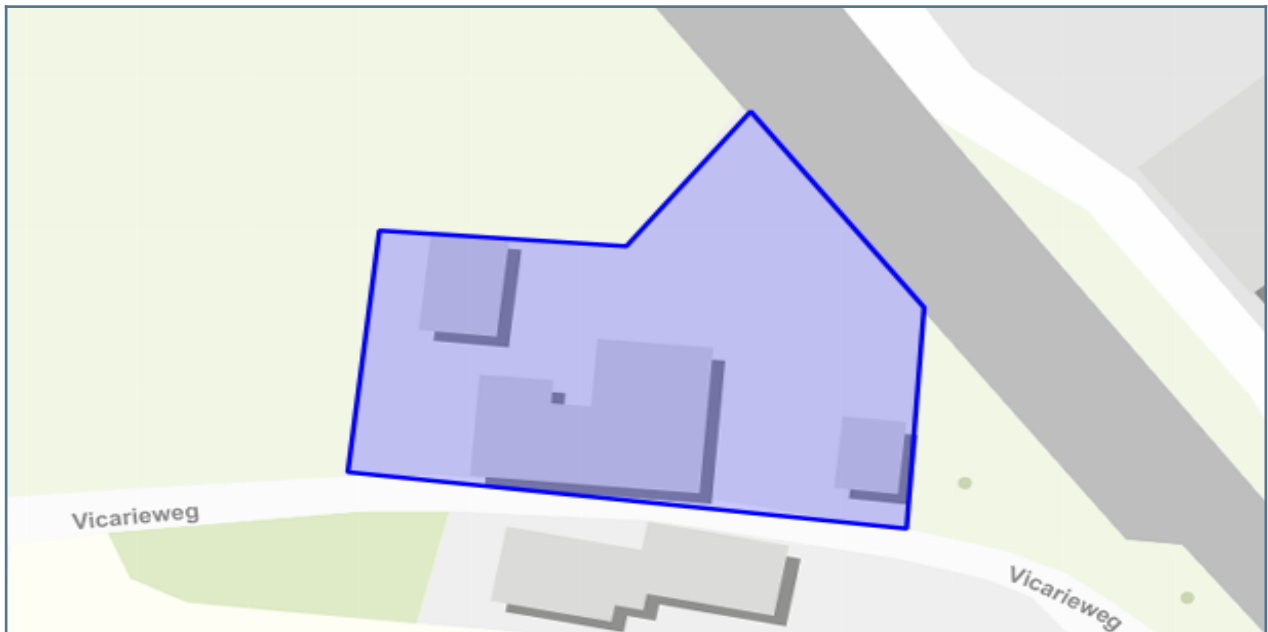
## Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

### Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Geen belang procedure

### Op basis van onderstaande locatie



## Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?	ja
Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	nee
Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?	nee
Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m <sup>2</sup> ?	nee

## Details

### 1. Geen belang procedure

Wat moet ik doen?

Geachte heer/mevrouw,

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

#### **Paragraaf geen waterschapsbelang**

Deze paragraaf geen waterschapsbelang heeft betrekking op het plan. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

#### *Algemene info:*

In de procedurebepalingen van de Wro voor het bestemmingsplan is opgenomen dat de kennisgeving wordt toegezonden aan de instanties die bij het overleg zijn betrokken. De terinzagelegging van het bestemmingsplan kunt u zenden aan kennisgevingwro@vechtstromen.nl.

#### *Verklaring*

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

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

Artikel 4 Tuin

Artikel 5 Agrarisch – cultuurgrond en water

Artikel 6 Waarde – Beschermd dorpsgezicht

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti- dubbelregel

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Artikel 11 Overige regels

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overangsrecht

Artikel 13 Slotregel

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### **1.1 plan**

het bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2” van de gemeente Dinkelland;

### **1.2 bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1774.WEEBPVICARIEWEG2-VG01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

### **1.3 aanbouw**

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

### **1.4 aanduiding**

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

### **1.5 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### **1.6 aangebouwd bijgebouw**

een aan het (hoofd)gebouw aanwezig gebouw, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

### **1.7 aan-huis-verbonden beroep**

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan particulieren;

### **1.8 aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid dat door haar beperkte omvang in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Uitgesloten wordt detailhandel, horeca-activiteiten en prostitutieactiviteiten, waarbij productiegebonden detailhandel wel wordt toegestaan.

### **1.9 archeologisch waardevol terrein**

een terrein waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

### **1.10 bebouwing**

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

### **1.11 bedrijf**

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

### **1.12 bedrijfsgebouw**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

### **1.13 bedrijfsvloeroppervlak (bvo)**

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, trappenhuisen, gangen en overige dienstruimten;

### **1.14 bestaand**

- ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en ten aanzien van het overige gebruik:  
- bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

### **1.15 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.16 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.17 bijgebouw**

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

### **1.18 bosbouw**

het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie;

### **1.19 bouwen**

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



**1.20 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.21 bouwperceel**

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

**1.22 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

**1.23 bouwvlak**

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

**1.24 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;

**1.25 cultuurgrond**

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering;

**1.26 cultuurhistorische waarden**

waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van de geschiedenis;

**1.27 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.28 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;

**1.29 dienstverlening**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

**1.30 dwarskap**

een kap, waarvan de nokrichting over-wegend haaks staat op de lengte-as van de weg dan wel, bij het ontbreken daarvan, de waterloop waaraan wordt gebouwd, zoals hiernaast is afgebeeld;

### **1.31 erf**

het binnen de (woon)bestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel, met uitzondering van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel;

### **1.32 erotisch getinte vermaaksfunctie**

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

### **1.33 evenement**

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of een daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals e.d.;

### **1.34 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 vissteiger of een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

### **1.35 gebouw**

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

### **1.36 geluidsbelasting**

de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer, het spoorwegverkeer of een industrieterrein;

### **1.37 geluidsgevoelige objecten**

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

### **1.38 hoofdgebouw**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

### **1.39 horecabedrijf**

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

#### **1.40 houtteelt**

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de meldings- en herplant plicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet, zoals die gold op het moment van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan;

#### **1.41 huishouding**

een zelfstandig dan wel samenwonende persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree;

#### **1.42 kampeermiddel**

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Woningwet een bouwvergunning is vereist;

#### **1.43 kap**

een dak met een zekere helling;

#### **1.44 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen vergunningplicht op grond van milieuwetgeving geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning uitgeoefend kunnen worden;

#### **1.45 kunstobject**

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

#### **1.46 kunstwerk**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

#### **1.47 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, zoals opgenomen in bijlage 5 van de toelichting, steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

#### **1.48 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;

#### **1.49 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);

#### **1.50 overkapping**

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

#### **1.51 peil**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg, grenst:
  - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk in de overige situaties:
  - de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd:
  - het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

#### **1.52 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;

#### **1.53 prostitutie**

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

#### **1.54 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;

#### **1.55 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen wordt verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf waaronder tevens

begrepen een erotischemassagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

#### **1.56 uitbouw**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

#### **1.57 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 indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

#### **1.58 voorbouwgrens**

de naar de weg gekeerde bouwgrens, met dien verstande dat, indien een bouwvlak gericht is op meerdere wegen, de bouwgrens die door de ligging en/of de situatie ter plaatse als voorbouwgrens moet worden aangemerkt;

#### **1.59 vrijstaand bijgebouw**

een niet met het (hoofd)gebouw verbonden gebouw dat ruimtelijk ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)-gebouw;

#### **1.60 woning**

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

#### **1.61 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.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 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;

### **2.2 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.3 de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.4 de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.5 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 bouwperceelgrens**

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

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Wonen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
    - 1. een aan-huis-verbonden beroep;
    - 2. mantelzorg;
  - b. aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;  
met daaraan ondergeschikt:
    - c. groenvoorzieningen;
    - d. parkeervoorzieningen;
    - e. speelvoorzieningen;
    - f. paden;
- met de daarbijbehorende:
- g. tuinen en erven;
  - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.2 Bouwregels

3.2.1 Op de voor 'Wonen' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 3.1.

3.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aangebouwde bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw";
- c. de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw zal in de bouwgrens worden gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)" aangegeven waarde bedragen;
- e. in afwijking van het gestelde onder d zal de goot- en bouwhoogte ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen;
- f. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden", het aantal wooneenheden ten hoogste het aangegeven aantal zal bedragen.

3.2.3 Voor het bouwen van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;

- b. de goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding “maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)” aangegeven waarde bedragen;
- c. in afwijking van het gestelde onder b zal de goot- en bouwhoogte ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte (m)” aangegeven hoogte bedragen.

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van meer dan 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht, een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### 3.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen na gehoord te hebben de monumentencommissie, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.2. sub b en c en toestaan dat gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
  - de gezamenlijke oppervlakte van de buiten het bouwvlak gelegen gebouwen ten hoogste 10% van de oppervlakte van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
- b. het bepaalde in lid 3.2.2. sub c en dat een gevel achter de bouwgrens wordt gebouwd;
- c. het bepaalde in lid 3.2.3. sub a en toestaan dat aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits ten aanzien van het bouwen van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak aanvullend de volgende regels gelden:
  - 1. de aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen te worden gebouwd op een afstand van ten minste 3,00 m achter de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
  - 2. de afstand tussen een bijgebouw of een overkapping en de bebouwing op het aangrenzende perceel zal ten minste 1,00 m bedragen;
  - 3. de goothoogte ten hoogste 3,00 m bedraagt;
  - 4. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen ten minste 1,00 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  - 5. de bouwhoogte van overkappingen ten hoogste 3,00 m bedraagt;



### 3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor een aan-huis-verbonden beroep, met uitzondering van voor de bedrijvigheid ondersteunende functies, zoals opslag;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat:
  1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  2. het bedrijfsvloeroppervlak meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
  3. het bedrijfsvloeroppervlak meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
  5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid, anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- g. Het gebruik van het hoofdgebouw, met de aanduiding maximaal aantal wooneenheden: 1, voor meer dan 1 wooneenheid;
- h. Het gebruik van het hoofdgebouw, met de aanduiding maximaal aantal wooneenheden: 5, voor meer dan 5 wooneenheden.
- i. ' het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Agrarisch – cultuurgrond en water' conform het in bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- j. In afwijking van het bepaalde onder i mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

### 3.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen na gehoord te hebben de monumentencommissie, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.5. sub a en toestaan dat vrijstaande bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, mits:
  1. er aantoonbaar sprake is van een zorgbehoefte, welke tijdelijk van aard is;
  2. er sprake blijft van één huishouden;

- b. het bepaalde in lid 3.5. sub d en toestaan dat de gebouwen worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits:
1. het een beroep betreft dat naar de aard, omvang en mate van milieuhinder (geen milieuvergunningplichtige activiteiten) in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
  2. het pand waarin het beroep wordt uitgeoefend tevens kan worden aangemerkt als hoofdverblijf van de exploitant of de beoefenaar van het beroep, dan wel kan worden aangemerkt als het bij dit hoofdverblijf behorende bijgebouw, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  3. het gebruik ondergeschikt is aan de woning, waarbij de beroepsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  4. het geen detailhandel betreft (uitzondering voor productiegebonden detailhandel), en/of horeca-activiteiten en/of prostitutieactiviteiten betreft;
  5. het woon- en leefklimaat en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  6. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is waardoor er geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat.

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, geen erven zijnde, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen; met de daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### 4.2 Bouwregels

**4.2.1** Op de voor 'Tuin' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 4.1.

**4.2.2** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1,5 m bedragen.

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in de

bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Agrarisch – cultuurgrond en water' conform het in bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

- b. - Artikel 4.3 Nadere eisen wordt artikel 4.4 Nadere eisen. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

#### **4.4 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht, een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

## **Artikel 5 Agrarisch – cultuurgrond en water**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch - Cultuurgrond en water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;
- b. de ontwikkeling en het beheer van landschappelijke waarden in de vorm van een haag/heestersingel en twee parkeervoorzieningen. De beplanting van de voor "Agrarisch – cultuurgrond en water" aangewezen gronden bestaat conform het in bijlage 1 bij de planregels opgenomen inrichtingsplan uit inheemse soorten, die jaarrond zodanig groenblijvend zijn dat het een afschermdende functie zal behouden.
- c. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging;
- d. ecologische verbindingszones;
- e. groenvoorzieningen;

waarbij gestreefd wordt naar het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden van de gronden;

met daaraan ondergeschikt:

- f. extensief dagrecreatief medegebruik;
- g. paden;
- h. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **5.2 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten, met uitzondering van tijdelijke opslag van landbouwproducten;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve van het opslaan van niet-agrarische producten en/of het stallen van auto's, caravans en boten;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- e. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande meerjarige teeltvormen.
- f. 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 landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- g. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

## **5.3 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in bijlage 1, andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in bijlage 1 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in bijlage 1 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

# **Artikel 6 Waarde – Beschermd dorpsgezicht**

## **6.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. het behoud, herstel en de uitbouw van cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

## **6.2. Omgevingsvergunning**

**6.2.1.** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen van in de voorbouwgrens gebouwde gebouwen, voorzover niet reeds een sloopvergunning op grond van de Erfgoedwet is vereist;
- b. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en pleinen;
- c. het wijzigen van weg- of straatprofielen en/of oppervlakteverhardingen;
- d. het planten en verwijderen van bomen en opgaande beplanting;
- e. het ophogen en egaliseren van gronden;
- f. het ontgronden en het afgraven van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur
- g. het graven en/of dempen van waterlopen en waterpartijen;
- h. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- i. diepploegen, dieper dan 0,50 m.

**6.2.2.** Het bepaalde in lid 6.2.1. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds op basis van de erfgoedwet zijn beschermd.

**6.2.3.** De in lid 6.2.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 7 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 8 Algemene gebruiksregels

#### 8.1 Algemene gebruiksregels

8.1.1. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve van de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of pornobedrijf en/of prostitutiebedrijf;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen.

#### 8.1.2. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 8.1.1.sub e en toestaan dat de gronden tevens worden gebruikt ten behoeve van evenementen, mits:
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, de woonsituatie, het straat en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van de wegen of de aansluiting van de wegen, onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;

- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
  - 1. deze vergroting niet meer dan 10 m<sup>2</sup> per plaatselijke verhoging bedraagt;
  - 2. de vergroting leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- e. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
  - 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
  - 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;

## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen na gehoord te hebben de monumentencommissie, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in dié zin dat:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, mits:
  - na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundig advies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie' wordt toegevoegd, mits:
  - door aanvullend historisch en/of archeologisch onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen;
- c. de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' wordt verwijderd, mits:
  - het aanwijzingsbesluit als bedoeld in artikel 35, lid 1 van de Monumentenwet 1988 daartoe aanleiding geeft.



# Artikel 11 Overige regels

## 11.1 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

## 11.2 Parkeren

### 11.2.1 Specifieke parkeerregels bouwen en gebruik

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of voor het gebruik van en gebouw dan wel het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein geldt de regel dat de inrichting van de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden zodanig moet plaatsvinden dat er voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren of stallen van voertuigen wordt gerealiseerd.

### 11.2.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

Voor lid 11.2.1 geldt dat voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

### 11.2.3 Afmetingen parkeerplaatsen

De in lid 11.2.1 bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de afmetingen voor parkeren in de lengterichting van de weg en voor parkeren in de dwarsrichting van de weg voldoen aan de afmetingen die zijn neergelegd in bijlage V van de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

### 11.2.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 11.2.1. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform het beleid als bedoeld in 11.2.2, in overweging of er op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte, wordt voorzien, zoals omschreven in het de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de afmetingen in lid 11.2.3 indien de feitelijke inrichting daartoe aanleiding geeft.

#### 11.2.5 Voorwaarden afwijken

De in lid 11.2.4 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de openbare ruimte;
- b. het woon- en leefklimaat;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### 11.2.6 Specifieke gebruiksregel

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 gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in dit artikel.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen 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 overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 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 overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"



### LEGENDA

	OPENBARE WEG		BESTAANDE BEBOUWING HOOFDGEBOUW MET HUISNUMMERS PER WOONADRES
	OVERIGE VERHARDING BETONKLINKERKEIEN	*	TOEGANG GEBOUW
	ERFBESTRATING BETONKLINKERKEIEN, GROTENDEELS BESTAAND BVK VERVANGEN DOOR OUDE GEBAKKEN KLINKERS	B-2	BERGING PER HUISNUMMER
	GRASBETONTEGELS MET VLAKKE BOVENZIJDE INCL. AANWEZIG DEEL (VERVANGEN)	P-2	PARKEERPLAATS PER HUISNUMMER VOOR 2A,B: MET GEBRUIKERSAANDUIDING
	BOUWLAND	T-2	BUITENRUIMTE/TERRAS PER HUISNUMMER
	GRASLAND/WEIDE		OVERKAPPING/CARPORT NIEUW
	SLOOT BESTAAND		OVERKAPPING, AANWEZIG, AANPASSEN OF VERVANGEN
	SLOOTBERM ZEER EXTENSIEF BEHEER		ERFGRENS
	RUW GRAS ZEER EXTENSIEF BEHEER		GROTE VELDKEI
	GAZON GROTENDEELS BESTAAND EXTENSIEF BEHEER		BESTAAND RASTER WEIDE
	BEUKENHAAG BESTAAND		VERPLAATST RASTER WEIDE
	NIEUWE HAAG INHEEMSE SOORT OPGROEIHOOGTE MAX. 100 CM	aantal	soort, leverantiemaat, plantwijze
	NIEUWE HAAG INHEEMSE SOORT OPGROEIHOOGTE MAX. 180 CM	345 st.	Fagus sylvatica, 60-80, 1+2, wg enkele rij, 4,5 st/m1
	LOSSE HAAG/HEESTERSINGEL VAN INHEEMSE HEESTERS	60 st.	Fagus sylvatica, 140-160 geveerd, 1+2, wg enkele rij, 4 st/m1
	LAGE VASTE PLANTEN INHEEMSE SOORTEN VAKRANDEN EVT. MET AANWEZIGE BENTHEIMER STENEN	215 st.	Ligustrum vulgare, 100-120, 0+2, 3-5 tak, wg 3-5 rijen, driehoeksverband 50 x75 cm afstand tussen de rijen: 50 cm
	BESTAANDE BOOM	20 st.	Geranium pratense p9
	NIEUWE BOOM INHEEMSE SOORT	12 st.	Alchillea millefolium p9
	NIEUWE LEIBOOM INHEEMSE SOORT	12 st.	Salvia pratensis p9
			mixen in driehoeksverband, 35x35 cm
		B1: 3 st.	Carpinus betulus, 12-14 hoogstam, kl.
		B2: 3 st.	Tilia europea, 12-14 hoogstam, kl.
		2 st.	Tilia europea 'Euchlora', 12-14 hoogstam, kl. 1 a 2 jr. voorgeleid

## Erfplan Vicariweg 2 Weerselo

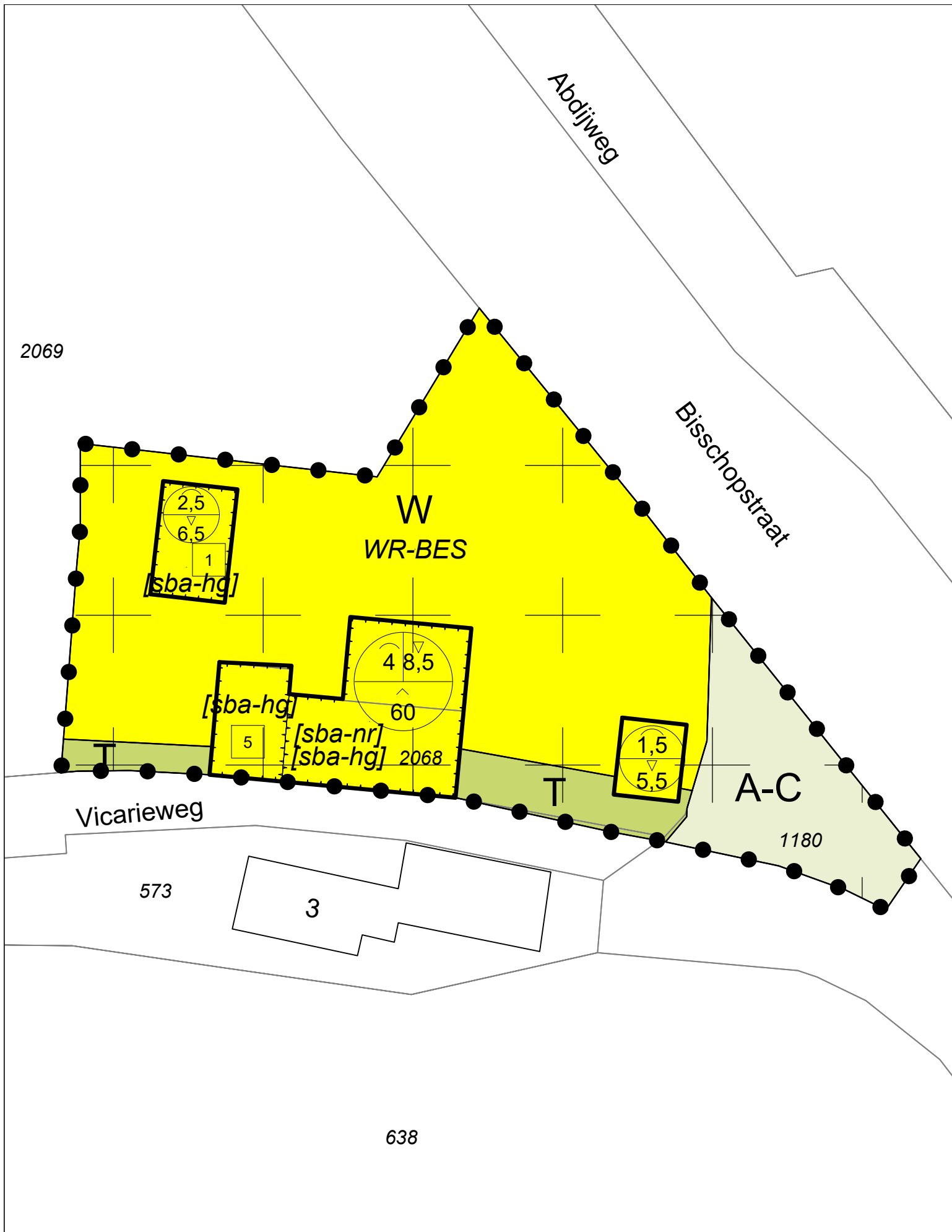
Locatie: Vicariweg 2  
7595 LS Weerselo

Oprachtgever: Raacc Adviesbureau  
Ringlaan 9  
6961 KJ Eerbeek

Tekening: TO22-122.3  
Schaal: 1:300  
Formaat: A2  
Tekenaar: J. Bom  
Datum: 21-09-2022



Hobergenstraat 4 | 7665 AJ Albergen | 06 81 99 71 30  
info@burobuitengoed.nl | www.burobuitengoed.nl



## Legenda

Plangebied

## Enkelbestemmingen

- T Tuin
- W Wonen
- A-C Agrarisch - Cultuurgrond en water

## Dubbelbestemmingen

WR-BES Waarde - Beschermd dorpsgezicht

## Bouwvlakken

bouwvlak

## Bouwaanduidingen

- [sba-nr] specifieke bouwaanduiding - nokrichting
- [sba-hg] specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw

## Maatvoeringen

- 5 maximum aantal wooneenheden
- 1,5 maximum goothoogte (m)  
5,5 maximum bouwhoogte (m)
- 4, 8,5 maximum goothoogte (m)  
60 maximum bouwhoogte (m)  
60 dakhelling (graden)

Bestemmingsplan:

'Weerselo, Vicariweg 2'

Gemeente Dinkelland

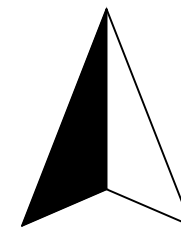
Opdrachtgever: RAACC Adviesbureau

Status: vastgesteld

Get.: WDK Datum: 20-12-2023

Formaat: A3 Schaal: 1:500

Tekeningnummer:  
NL.IMRO.1774.WEEBPVICARIEWEG2-VG01



Noordpijl

**BraGIS** GIS/CAD  
Ondersteuning  
en software

Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde  
E-mail: info@bragis.nl  
Web: www.bragis.nl

Dummy vaststellingsbesluit

