



Bestemmingsplan Buitengebied, Lubberdinksweg 12-14 Denekamp



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

Status: vastgesteld
Datum: 14 november 2023
IMRO-Code: NL.IMRO.1774.BUIBPLUBBERDW1214-VG01
Auteur(s):

Buitengebied, Lubberdinksweg 12-14 Denekamp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 De bij het plan behorende stukken	8
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Het plan	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk 3 Beleid	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid Overijssel	19
3.3 Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	31
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	31
4.2 Milieuzonering	32
4.3 Geur	34
4.4 Bodem	35
4.5 Geluid	36
4.6 Luchtkwaliteit	37
4.7 Externe veiligheid	38
4.8 Water	39
4.9 Ecologie	41
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie	44
4.11 Verkeer / parkeren	45
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	49
5.1 Planopzet en systematiek	49
5.2 Toelichting op de regels	49
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	53
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
7.1 Vooroverleg	55
7.2 Zienswijzen	55
Bijlagen bij de toelichting	57
Bijlage 1 Erfinrichtingsplan	58
Bijlage 2 Aanmeldnotitie m.e.r.	60
Bijlage 3 Besluit aanmeldnotitie	73
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek industrielawaai	81

Bijlage 5	Verkennend bodemonderzoek	116
Bijlage 6	Watertoets	200
Regels		205
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	207
Artikel 1	Begrippen	207
Artikel 2	Wijze van meten	212
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	213
Artikel 3	Agrarisch - 1	213
Artikel 4	Bedrijf - Voormalig agrarisch	215
Artikel 5	Wonen	218
Hoofdstuk 3	Algemene regels	221
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	221
Artikel 7	Algemene bouwregels	222
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	223
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	224
Artikel 10	Overige regels	225
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	227
Artikel 11	Overgangsrecht	227
Artikel 12	Slotregel	228
Bijlagen bij de regels		229
Bijlage 1	Erfinrichtingsplan	230

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

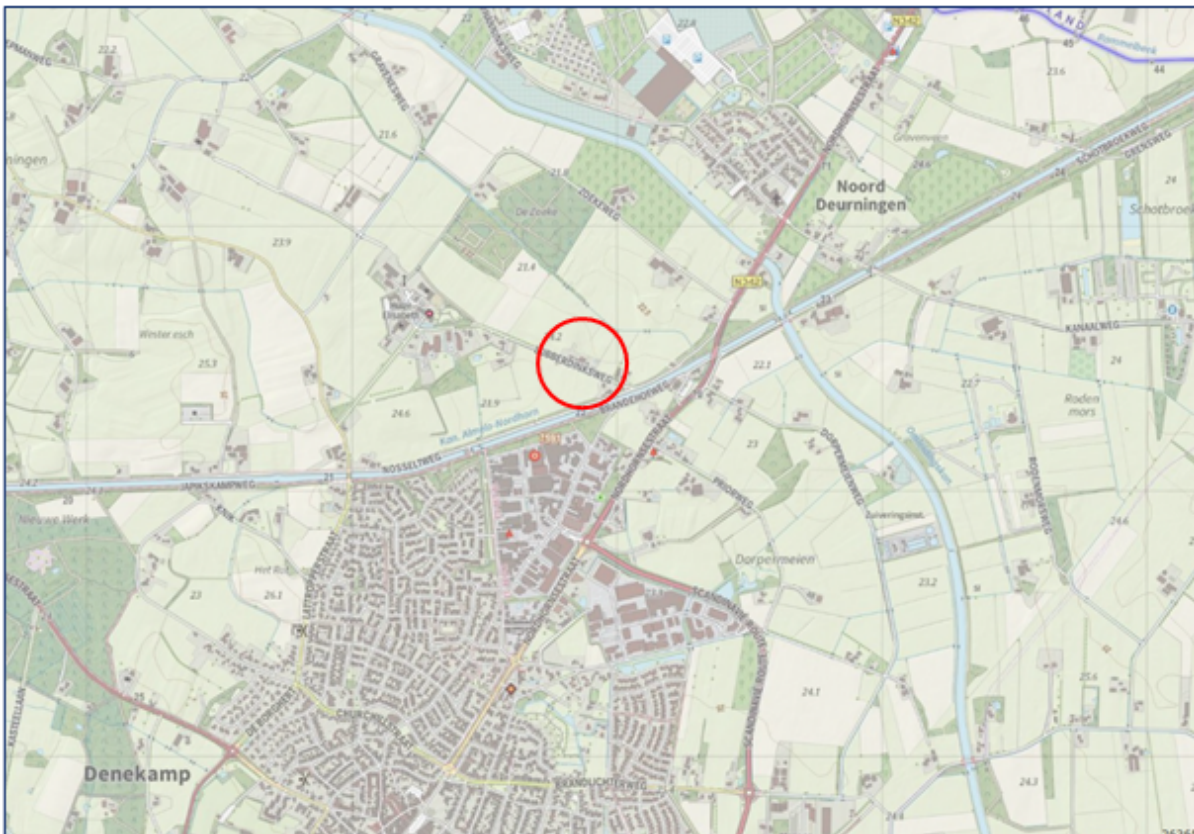
1.1 Aanleiding

Aan de Lubberdinksweg 12-14 te Denekamp is een voormalig agrarisch erf met twee bedrijfswoningen aanwezig. De initiatiefnemers zijn voornemens de functie te wijzigen naar gedeeltelijk een woonbestemming en gedeeltelijk een bedrijfsbestemming. De bedrijfsbestemming zal worden gebruikt ten behoeve van de opslag van een bouw- en handelsonderneming waar (bouw)materialen worden opgeslagen en lichte houtbewerkingsactiviteiten plaatsvinden. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied bestaat uit de erven aan de Lubberdinksweg 12 en 14 in Denekamp. Het plangebied ligt op ca. 200 meter ten noorden van de bebouwde kom van Denekamp, nabij het Almelo-Nordhorn Kanaal en het klooster te Denekamp. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Denekamp, sectie M, perceelsnummers 798, 1379, 1380, gedeeltelijk 1383, gedeeltelijk 1385 en gedeeltelijk 1574. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied met rood omcirkeld (bron: atlasvanoverijssel.nl)

Begrenzing

De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven (rood omkaderd). In dit figuur is een luchtfoto met kadastrale kaart weergegeven waarop het plangebied te zien is. De begrenzing komt overeen met het bouwperceel van het grondgebonden agrarische bedrijf. Het plangebied wordt aan zowel de noord, oost als westzijde begrensd door agrarische weidegronden. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Lubberdinksweg. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van het bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de Lubberdinksweg 12-14 te Denekamp geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Dinkelland op 18 februari 2010 vastgesteld. Op 20 april 2012 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. In figuur 1.3 is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Aan het plangebied is de bestemming 'Agrarisch - 1' toegekend met een bouwvlak en de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf' en 'specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning'. De gronden zijn daarmee in eerste instantie bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, waarbij gebouwd kan worden binnen het bouwvlak.

Alle agrarische bedrijfsgebouwen zijn niet meer in gebruik voor het agrarische bedrijf. Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om andere activiteiten dan een agrarische bedrijf te exploiteren. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk om het gewenste gebruik mogelijk te maken.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Buitengebied, Lubberdinksweg 12-14 Denekamp' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1774.BUIBPLUBBERDW1214-VG01);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

1.5 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 in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Dinkelland, ten noorden van de kern Denekamp. In de huidige situatie is er aan de Lubberdinksweg 12-14 in Denekamp sprake van een (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel. Op onderstaand figuur is een luchtfoto weergegeven waarop de verscheidene gebouwen te zien zijn. Op het erf zijn twee bedrijfswoningen en meerdere schuren aanwezig.



Figuur 2.1: huidige situatie plangebied (bron: atlasvanoverijssel.nl)

De ruimtelijke structuur wordt met name bepaald door verspreid liggende woonerven en agrarische bedrijven in agrarische cultuurgebied. De erven in de omgeving liggen onregelmatig verstrooid langs de wegen. De Lubberdinksweg is één van de wegen die leidt naar het Klooster van Denekamp. De bebouwing is georiënteerd op deze weg waarbij de nokrichting in het verlengde of haaks op de weg staat. Het meest westelijk gelegen gebouw betreft een bedrijfswoning welke in figuur 2.2 weergegeven is. Op figuur 2.3 is het merendeel van de voormalige agrarische bebouwing te zien. Het meest oostelijk gelegen gebouw betreft eveneens een bedrijfswoning en is in figuur 2.4 weergegeven.



Figuur 2.2: Huidige situatie plangebied (bron: Google Maps)



Figuur 2.3: Huidige situatie plangebied (bron: Google Maps)



Figuur 2.4: Huidige situatie plangebied (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Het voormalige agrarisch erf zal een functiewijziging ondergaan. De voorgenomen situatie ziet toe op het in het gebruik nemen van de tweede bedrijfswoning aan Lubberdinksweg 14 als reguliere woning. De bedrijfswoning op nummer 12 zal de bedrijfswoning blijven bij het bedrijf wat zich door de jaren heen op de locatie heeft opgebouwd. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt als opslag voor een bouw- en handelsonderneming waar met name de opslag van (bouw)materialen plaatsvindt en lichte houtbewerkingsactiviteiten plaatsvinden. Aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw vindt buitenopslag plaats, waar maximaal 200 m² aan materiaal mag worden opgeslagen.

Voor het geheel is een erfinrichtingsplan opgesteld, waarbij de uitgangspunten van het landschap zijn opgenomen. Op het perceel wordt een aanzienlijke oppervlakte aan erfverharding verwijderd (314 m²). Er wordt een nieuwe beeldbepalende boom aangeplant (J) en aan de achterzijde van het perceel worden nieuwe hagen aangeplant (K). Het volledige erfinrichtingsplan is opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting. In figuur 2.5 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan weergegeven.



Figuur 2.5: Toekomstige situatie (bron: N+L landschapsontwerpers)

Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om in het bijgebouw bij de bedrijfswoning (aangeduid met C in figuur 2.5) een mantelzorgwoning te realiseren om mantelzorg te kunnen verlenen. Daarbij geldt dat het geen permanente woning betreft. Als de noodzaak voor mantelzorg vervalt zal de huisvesting voor mantelzorg worden beëindigd en wordt het bouwwerk teruggebouwd in de oorspronkelijke functie: bijgebouw bij de woning. In de gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' is derhalve opgenomen dat bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning zijn toegestaan al dan niet in combinatie met onder andere mantelzorg.

Hoofdstuk 3 Beleid

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in vestiging van een nieuwe economische functie (handelsbedrijf en lichte houtbewerkingswerkzaamheden) in het buitengebied (landelijk gebied) van Denekamp. Daarmee is de vierde pijler "toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied" relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. In de NOVI wordt voor het landelijk gebied aangegeven dat een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied vraagt om een verantwoorde herinrichting van het landelijk gebied en een verbetering van de milieukwaliteit. Bij ontwikkelingen in het landelijk gebied moet cultureel erfgoed en unieke landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten behouden en versterkt worden. Waar mogelijk en gewenst dienen nieuwe kwaliteiten toegevoegd te worden. Voor een landelijk gebied dat zich toekomstbestendig kan ontwikkelen, is nodig dat de bereikbaarheid, de economische kracht en de beschikbaarheid van voorzieningen ook voldoende worden meegenomen in het Nationaal Programma Landelijk gebied. Vrijkomende agrarische bebouwing kan gebruikt worden voor het ontwikkelen van nieuwe functies en woonconcepten.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden voormalige agrarische opstallen gebruikt ten behoeve van een nieuwe economische functie (handelonderneming en lichte houtbewerkingswerkzaamheden). De bijbehorende bedrijfswoning blijft als zodanig bestaan. De tweede bedrijfswoning zal worden omgezet naar een woonbestemming. De voorgenomen ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het erf verbeterd. De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van het gemeentelijke beleid voor het buitengebied (Buitengebied met kwaliteit). Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling binnen de prioriteiten van de NOVI past. Er wordt een bijdrage geleverd aan de toekomst van het landelijk gebied.

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.

Onderhavig plan

Het plan voorziet in de vestiging van een handelsbedrijf met lichte houtbewerkingswerkzaamheden op een (voormalig) agrarisch bouwperceel in bestaande bebouwing in combinatie met het omzetten van een tweede bedrijfswoning naar een woonbestemming.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Dit betreft een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, zoals een melkrundveehouderijbedrijf of een akkerbouwbedrijf. Op grond van de bouwregels van de geldende bestemming (Agrarisch - 1) mogen gebouwen ten behoeve van het agrarische bedrijf worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het huidige agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 8.000 m². Het agrarisch bouwperceel waarbinnen het grondgebonden agrarische bedrijf ('specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf') is toegestaan heeft een oppervlakte van 10.800 m².

Als gevolg van dit plan wordt de agrarische bedrijfsvoering gestaakt. De reeds bestaande bedrijfsgebouwen (circa 715 m²) worden als gevolg van het plan gebruikt voor de handel en opslag van (bouw)materialen met lichte houtbewerkingswerkzaamheden. Daarnaast wordt de buitenopslag van (bouw)materialen mogelijk gemaakt tot een oppervlakte van maximaal 200 m². Het grondgebonden agrarisch bouwperceel wordt op de verbeelding verwijderd en voorzien van de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' met een oppervlakte van 5.074 m². Daarnaast wordt het perceel Lubberdinksweg 14 voorzien van de bestemming 'Wonen' (oppervlakte 2.733 m²).

In de overzichtsuitspraak met jurisprudentie met betrekking tot de Ladder van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) is bepaald dat de uitbreiding van bedrijfsbebouwing kleiner dan 500 m² in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Tevens heeft de Afdeling in die uitspraak overwogen dat een in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om als stedelijke ontwikkeling aangemerkt te kunnen worden. Voorts is daarin overwogen dat een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was.

Eveneens is opgenomen dat als enkel sprake is van een planologische functiewijziging, dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft. Conform de uitspraak van de ABRvS van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) is artikel 3.1.6 lid 2 Bro opgenomen teinende zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en is daarmee beoogd om leegstand te voorkomen.

Hoewel het voorgenomen plan in hoofdzaak voorziet in een planologische functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een handelsbedrijf waarbij lichte houtbewerkingswerkzaamheden worden toegestaan, voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een nieuwe stedelijke ontwikkeling/functie waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. Derhalve dient een laddertoets uitgevoerd te worden.

Bestaand stedelijk gebied

Zoals is beschreven voldoet een ontwikkeling aan de Ladder als de behoefte is aangetoond en de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt. In artikel 1.1.1. onder h van het Bro is een nadere

omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het plangebied betreft een voormalig agrarisch bouwperceel met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Er is geen sprake van een bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid etc. waardoor het plangebied niet aangemerkt kan worden als bestaand stedelijk gebied. Als de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden dat binnen bestaand stedelijk gebied niet in die behoefte kan worden voorzien.

Verzorgingsgebied

In de beschrijving dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan niet tot onnodig nieuw ruimtebeslag leidt en geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in het verzorgingsgebied van de voorziene ontwikkeling zal leiden (uitspraak van 27 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2095 (Eindhoven)).

Uit de Nota van toelichting blijkt dat de aard en omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van het onderzoek naar, de beschrijving van en het overleg over de behoefte, waarvan de uitkomsten dienen te zijn opgenomen in de plantoelichting.

Daaruit blijkt voorts dat het primair aan de bestuursorganen is om op basis van het ruimtelijke verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling te bepalen hoe uitgebreid het onderzoek moet plaatsvinden, met welke bestuursorganen en diensten het overleg over de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gevoerd en tot welk gebied de onderbouwing van de behoefte zich uitstrekt. Dit gebied kan verschillen naar gelang de aard en de omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling in relatie tot de context. Van geval tot geval zal moeten worden bezien welk schaalniveau past bij de behoefte, in de leniging waarvan de door het plan mogelijk gemaakte stedelijke ontwikkeling voorziet, gelet op de aard en omvang daarvan (uitspraken van 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:715 (Beek), van 23 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:798 (Asten) en van 2 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2921 (Geldermalsen)).

De werkzaamheden van het handelsbedrijf met lichte houtwerkbewerkingswerkzaamheden zijn bepalend voor de locatiekeuze. Het betreft een kleinschalige handelsbedrijf dat reeds bij het agrarisch bedrijf aan de Lubberdinksweg 12 is gevestigd. Het klantenbestand van het handelsbedrijf bevindt zich voornamelijk in de regio Denekamp. Logischerwijs is het voor particulieren en bedrijven aantrekkelijker en gemakkelijker om een handelsbedrijf in de nabijheid van de woonplaats, de bouwplaats c.q. vestigingsplaats in te schakelen. Vanwege economisch gronden (korte rijafstanden) is het logisch dat een handelsbedrijf voor bouwmaterialen en waar lichte houtbewerkingswerkzaamheden plaatsvinden, zich midden in het werkgebied bevindt. Het bedrijf kent derhalve een grote mate van lokale gebondenheid (regio Denekamp). De huidige locatie aan de Lubberdinksweg 12 is hierdoor een zeer goede uitvalsbasis om in de behoefte te voorzien. Daarom kan de regio Denekamp aangemerkt worden als verzorgingsgebied.

Behoeft

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro verplicht het betrokken bestuursorgaan om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling te beschrijven. Deze verplichting geldt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen en buiten het bestaand stedelijk gebied.

Bij deze behoefte gaat het niet alleen om de kwantitatieve behoefte. Het kan ook gaan om de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 11 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3444 (Rozendaal)).

In deze beschrijving dient tot uitdrukking te komen dat deze behoefte is afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij ook de planologische capaciteit een factor van belang kan zijn (uitspraken van 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:715 (Beek) en van 11 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:345 (Kampen)).

Zoals is beschreven is het handelsbedrijf reeds gevestigd op het voormalige agrarische bedrijfsperceel. Het klantenbestand van het handelsbedrijf bevindt zich voornamelijk in de regio Denekamp. Logischerwijs is het voor particulieren en bedrijven aantrekkelijker en gemakkelijker om een handelsbedrijf in de nabijheid van de woonplaats, de bouwplaats c.q. vestigingsplaats in te schakelen. Vanwege economisch gronden (korte rijafstanden) is het logisch dat een handelsbedrijf voor bouwmaterialen en waar lichte houtbewerkingswerkzaamheden plaatsvinden, zich midden in het werkgebied bevindt. Het bedrijf kent derhalve een grote mate van lokale gebondenheid (regio Denekamp).

Gelet op het verzorgingsgebied vallen binnen de kern Denekamp de bedrijventerreinen Kloppendijk en Sombeek.

Op bedrijventerrein Kloppendijk en Sombeek zijn momenteel geen nieuwe bedrijfskavels beschikbaar. Ook zijn de bedrijfskavels van de recente uitbreiding (Sombeek IV) reeds allemaal verkocht of in optie. Daarnaast zijn er op het bedrijventerrein geen bedrijfspanden te huur of te koop die voldoen aan de juiste vereisten om een aannemersbedrijf te kunnen beginnen. Op het bedrijventerrein zijn momenteel dan ook geen geschikte panden of locaties beschikbaar. Daarmee zijn er geen geschikte alternatieve locaties in bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Het voorliggende plangebied valt derhalve niet aan de merken als bestaand stedelijk gebied en ligt op basis van het geldende bestemmingsplan in het bestemmingsplan voor het buitengebied. Conform de ladder moet bij locaties buiten bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd worden of de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. Binnen het verzorgingsgebied van het handelsbedrijf wordt gekeken naar bestaande stedelijke bedrijvenlocaties in de kern Denekamp. Gelet op de binding met Denekamp, is een verplaatsing naar een locatie elders in de regio, geen reële optie.

Voorts is van belang dat middels onderhavig bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing (zoals vervat in de beleidsnota 'Buitengebied met kwaliteit'). Het doel van deze beleidsregel is meervoudig. Enerzijds is deze beleidsregeling bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel van deze beleidsregeling om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied.

Beschikbaarheid en geschiktheid locaties binnen bestaand stedelijk gebied

Als de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling kunnen bijvoorbeeld gaan over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (hierbij kan gedacht worden aan bedrijvigheid die niet binnen bestaand stedelijk gebied in voorzien kan worden door bijvoorbeeld de kavelgrootte of milieucategorie)
- Andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of (volgens ruimtelijk beleid, zoals een structuurvisie) worden beoogd (voorbeelden zijn onder andere maatschappelijke voorzieningen, groenvoorzieningen en bedrijven die aanwezig zijn of later worden beoogd in een gebied/locatie);
- Aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplekken, bijvoorbeeld vanwege negatieve milieuaspecten als gevolg van de nieuwe functie.

Zoals is aangegeven behoort de regio Denekamp, gelet op het klantenbestand en oorsprong van het bedrijf, tot het verzorgingsgebied van het handelsbedrijf.

Het handelsbedrijf is reeds gevestigd als nevenactiviteit bij het voormalige agrarische bedrijf. Op het bedrijventerrein Sombeek in Denekamp is geen bedrijfsperceel en/of nieuwe bedrijfskavel beschikbaar. Op korte termijn zijn er geen concrete plannen (bestemmingsplannen in voorbereiding) van de gemeente Dinkelland voor de uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen van Denekamp. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied ontbreekt om de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk te maken.

De huidige locatie aan de Lubberdinksweg 12 is hierdoor een zeer goede locatie om in de behoefte te voorzien. Voorliggend plan voorziet daarmee in een actuele behoefte van een lokaal geworteld bedrijf en draagt bij aan de beleidsnota 'Buitengebied met kwaliteit'. Het plan voorziet in een nieuwe, toekomstbestendige functie in vrijkomende agrarische bebouwing.

Resumerend

Op basis van het vorenstaande wordt daarom gesteld dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het voorliggende plan geeft invulling aan een concrete kwantitatieve en kwalitatieve behoefte die niet ingevuld kan worden binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio Denekamp. Echter geldt ten alle tijde dat tevens gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is. De verdere toelichting van dit bestemmingsplan toont aan dat er als gevolg van onderhavig plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het plan uitvoerbaar is. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

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.

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 zgn. 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.

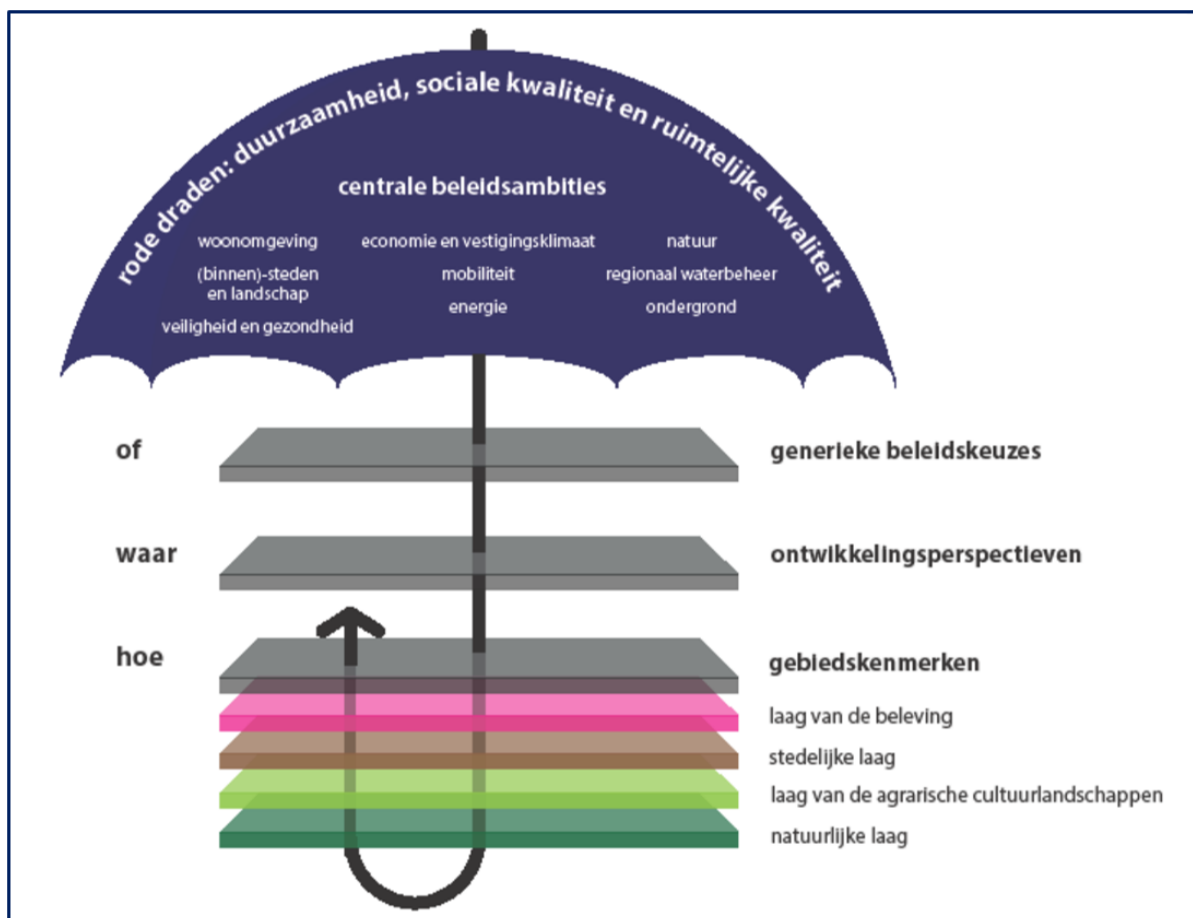
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap,

stedelijke laag en lust- en leisurelaag) 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.



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. Hieronder wordt het plan getoetst aan de van belang zijnde artikelen uit de omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden 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 verharden 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 in voorliggend plan:

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Vanuit het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding' moeten bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling eerst waar mogelijk locaties benut worden binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. Het bestaand bebouwd gebied wordt gedefinieerd als de gronden die op basis van geldende omgevingsplannen benut kunnen worden voor stedelijke functies. Het benutten van mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied betekent dat niet alleen gekeken moet worden naar onbebouwde terreinen die zich lenen voor bebouwing. Er kan ook ruimte gemaakt worden door sloop, herbestemming en transformatie van de fysieke leefomgeving. Het is overigens niet de bedoeling om door toepassing van het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik alle open ruimten en het bestaand stedelijk groen op te vullen. De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik moet zo gelezen worden dat pas een uitleglocatie benut mag worden als het in redelijkheid niet mogelijk is om voor de opgave een locatie te vinden binnen bestaand bebouwd gebied.

Ook voor ontwikkelingen in de Groene Omgeving gelden de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Bij nieuwvestigingen en uitbreidingswensen waarvoor binnen het bestaand bebouwde gebied in redelijkheid geen ruimte te vinden is, moet zoveel mogelijk eerst de ruimte benut worden binnen bestaande erven, voordat beslag mag worden gelegd op de onbebouwde Groene Omgeving. Dit geldt niet alleen voor agrarische bedrijven, maar voor alle functies in de Groene Omgeving. Ook bij/voor hergebruik en transformatie geldt dat zij moet bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit.

Het voorkomen van onnodig ruimtebeslag begint bij de vraag of er wel een maatschappelijke behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Voor de beantwoording van de vraag naar nut en noodzaak, gelden voor sommige functies op grond van het provinciale beleid specifieke motiveringseisen. Dit geldt in ieder geval voor wonen, de ontwikkeling van bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel.

In het voorliggend plan worden voormalige agrarische bedrijfsgebouwen hergebruikt ten behoeve van kleinschalige vormen van bedrijvigheid. Het hergebruiken van economisch goed bruikbare gebouwen voor andere doeleinden dan agrarische doeleinden sluit goed aan bij het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt zonder dat er sprake is van ruimtebeslag op de groene omgeving.

Daarnaast wordt het grondgebonden agrarische bedrijfsperceel gewijzigd van de bestemming 'Agrarisch - 1' met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf' gewijzigd in zowel de bestemming 'Wonen' als de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch'. Het huidige agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 8.000 m². Het agrarisch bouwperceel waarbinnen het grondgebonden agrarische bedrijf ('specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf') is toegestaan heeft een oppervlakte van 10.800 m².

De nieuwe bestemming 'Wonen' heeft een oppervlakte van 2.733 m². De bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' heeft een oppervlakte van 5.074 m². De overige gronden worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch -1' zonder bouwmogelijkheden. Daarmee neemt het het perceel, waarbinnen de bebouwing mag worden opgericht, aanzienlijk af. Ook de toegelaten hoeveelheid bebouwing neemt af. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

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

Doorwerking voor voorliggend plan:

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld om te borgen dat de herontwikkeling van het voormalig agrarisch bedrijfsperceel leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij zijn de kenmerken van het oude hoevenlandschap leidend. Het landschapsplan is in Bijlage 1 opgenomen. Opgemerkt wordt dat in de navolgende subparagrafen de ontwikkeling wordt getoetst aan de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtname 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 het beleid voor het buitengebied vervat in de beleidsnota 'Buitengebied met kwaliteit'. Het doel van deze beleidsregel is meervoudig. Enerzijds is deze beleidsregeling bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel van deze beleidsregeling om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied. Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op het buitengebied van de gemeente en de regels en voorwaarden uit deze notitie zijn een nadere gemeentelijke uitwerking van het provinciaal beleid waaronder artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel. De beleidsnota vervangt de voorheen geldende Rood voor Rood-regeling, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, Schuur voor Schuur-beleid en het VAB+ beleid.

In artikel 4.7.2. van de beleidsnota is de functiewijziging van 'Agrarisch bedrijf' naar de functie 'Bedrijf (niet agrarisch)' opgenomen. Enkele voorwaarden zijn dat de legaal opgerichte gebouwen vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen moeten zijn die minimaal 5 jaar als zodanig in gebruik zijn geweest, daarvan is in voorliggend geval sprake. Daarnaast geldt dat de functiewijziging binnen de bestaande gebouwen moet plaatsvinden. Bedrijfsmatige buitenopslag van goederen is toegestaan waarbij de oppervlakte maximaal 200 m² mag beslaan. Tevens geldt dat de ontwikkeling landschappelijk moet worden ingepast.

In voorliggend geval wordt voldaan aan de voorwaarden dat de bedrijfsactiviteiten binnen de bestaande gebouwen moeten plaatsvinden. Conform het erfinrichtingsplan (zie Bijlage 1) bedraagt de buitenopslag van materiaal niet meer dan 200 m². Om het plan landschappelijk in te passen worden nieuwe hagen aangeplant, een nieuwe beeldbepalende boom en wordt erfverharding verwijderd. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de eisen van artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Artikel 2.6.4 Nieuwe ontwikkelingen Nationale Landschappen

Bestemmingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen gebieden die in artikel 2.6.2 begrensd zijn als Nationaal Landschap als die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten als benoemd in artikel 2.6.3 (kernkwaliteiten Nationaal Landschap Noordoost-Twente) en zoals nader uitgewerkt in bijlage 7 van deze verordening. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn:

- het samenhangende complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
- de grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Het plangebied behoort tot het Oude hoevenlandschap. Het hoofdkenmerk voor dit landschap is contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen. Daartussen kleinere bovenlopen van beken. De nederzettingvormen bestaan uit verspreide individuele erven, geen dorpen en middelgrote erven, met verschillende volumes en zware beplantingen.

Aan de Lubberdinksweg 12-14 wordt bestaande bebouwing hergebruikt ten behoeve van de functie wonen en kleinschalige bedrijvigheid. Het erf wordt verder landschappelijk ingepast door de aanplant van landschapselementen. De landschappelijke inpassing van het erf is opgenomen in Bijlage 1. Op deze manier wordt het groene karakter van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente verder versterkt. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied blijft behouden en er is geen sprake van aantasting van het landschap.

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.



Figuur 3.2: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel, de locatie is omljnd (bron: provincie Overijssel)

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Als gevolg van het voorgenomen plan wordt een tweede bedrijfswoning omgezet in een woonbestemming en worden voormalig agrarisch bedrijfsgebouwen herontwikkeld waarbij een handelsonderneming in oude bouwmaterialen gevestigd wordt waar lichte houtbewerkingsactiviteiten plaatsvinden. Daarmee wordt een vrijkomend agrarisch erf voorzien van een nieuwe functie die landschappelijk wordt ingepast. Daarmee wordt een nieuwe functie gerealiseerd die een bijdrage levert aan het behoud en de versterking van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten en tevens aan het behoud van de mix van functies in het kleinschalige mixlandschap. Het voorgenomen plan doet derhalve geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en levert geen extra belemmeringen op voor de aanwezige functies in de omgeving.

Gebiedskenmerken

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

De natuurlijke laag geeft aan het gebied het kenmerk 'Dekzandvlakte en ruggen' (zie figuur 3.3).



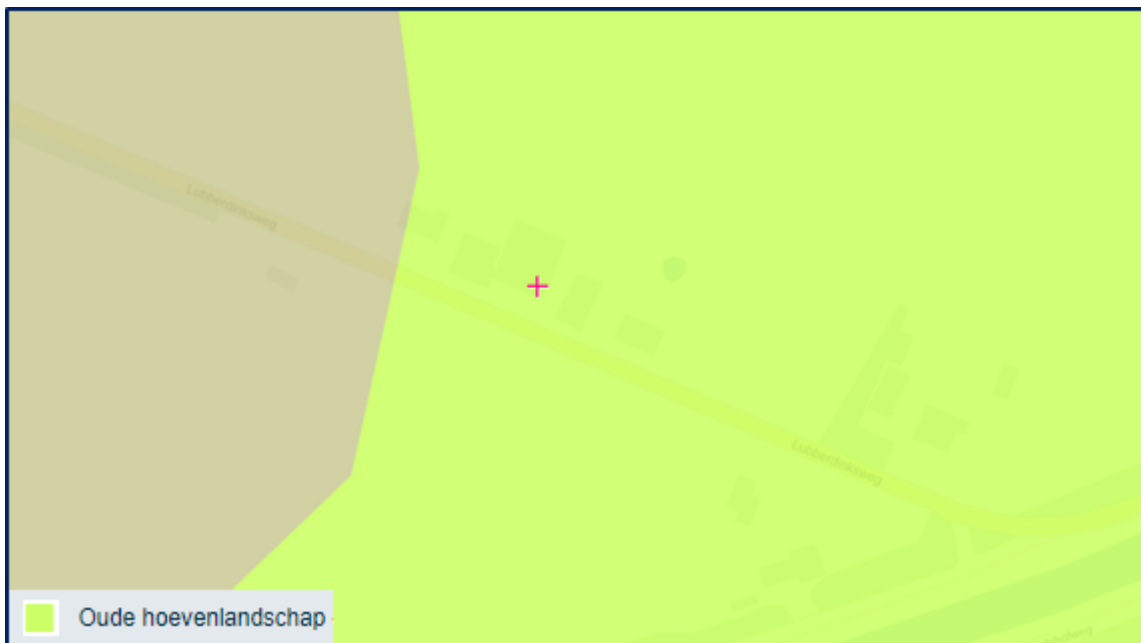
Figuur 3.3: Natuurlijke laag, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

De dekzandgronden worden gekenmerkt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De dekzandgebieden zijn voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heide-ontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, dient uitgangspunt te zijn. Hiermee dient bij de planuitwerking rekening te worden gehouden.

Het perceel is in de huidige situatie reeds bebouwd. De specifieke kenmerken van de natuurlijke laag zijn niet meer aanwezig in het plangebied. In het voorliggende geval is er sprake van het hergebruik van bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Aangezien de specifieke kenmerken van de dekzandvlakten en ruggen niet meer aanwezig zijn heeft de transformatie van het perceel geen negatieve effecten op de natuurlijke laag.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarisch cultuurlandschap kent het kenmerk 'oude hoevenlandschap' aan het gebied toe. Daarnaast is een minimaal gedeelte van het perceel voorzien van de laag 'essenlandschap'. Aangezien het overgrote deel van het perceel, waarbinnen de functiewijziging plaatsvindt, is gelegen in het oude hoevenlandschap, zal het plan getoetst worden aan de kenmerken van het oude hoevenlandschap. In figuur 3.4 is een fragment van de betreffende kaart weergegeven.



Figuur 3.4: Laag van het agrarische cultuurlandschap, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

Het oude hoevenlandschap wordt gekenmerkt als landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

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

Als gevolg van het voorgenomen plan wordt een tweede bedrijfswoning omgezet in een woonbestemming en worden voormalig agrarische bedrijfsgebouwen getransformeerd waarbij een handelsonderneming in oude bouwmaterialen gevestigd wordt. Daarmee wordt een vrijkomend agrarisch erf voorzien van een nieuwe functie die landschappelijk wordt ingepast en een bijdrage levert aan het behoud en de versterking van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Tevens draagt het bij aan het behoud van de mix van functies in het oude hoevenlandschap. Het plan past derhalve binnen de kenmerken van het oude hoevenlandschap.

Laag van de beleving

Op grond van de 'Laag van de beleving' is het plangebied aangemerkt als 'donkerte'. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de kenmerken van de donkere gebieden. De bedrijfsactiviteiten worden over het algemene gedurende de reguliere werktijden (07.00 tot 18.00) uitgevoerd. Na werktijd geldt het uitgangspunt dat de verlichting in de bedrijfsgebouwen gedimd worden/uit wordt gezet. Er worden geen grote lichtbronnen in het plangebied gerealiseerd die kunnen leiden tot negatieve effecten voor de 'donkerte'.

Het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning heeft geen negatieve effecten op de kenmerken van de donkerte. Het betreft enkel een planologische functiewijziging, er wordt geen nieuwe woning toegevoegd.

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

De gemeenteraad van de gemeente Dinkelland heeft op 31 maart 2021 'MijnOmgevingsvisie Dinkelland' vastgesteld. Deze visie gaat over de toekomst van de leefomgeving van de gemeente Dinkelland, waarbij wordt ingegaan op diverse thema's (o.a. leefbaarheid, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid). De visie geeft aan hoe de gemeente Dinkelland en samenleving willen sturen. Wat moet er behouden worden, wat moet er versterkt worden en wat moet er worden ontwikkeld.

De omgevingsvisie 'MijnOmgevingsvisie Dinkelland' gaat uit van vier kernprincipes. Dit zijn manieren van werken: werkwijzen die altijd gelden. De vier principes zijn:

1. We doen het samen;
2. We geven het goed voorbeeld;
3. We wentelen niet af op volgende generaties;
4. We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt.

De gemeente Dinkelland wil een economische sterk buitengebied met veel verschillende functies, waarin alle bewoners en gebruikers aan hun trekken komen. Het Twentse landschap van Dinkelland is een uniek coulisselandschap met houtwallen, singels, essen, ontginningen, natuurgebieden en landgoederen. Dit landschap draagt in grote mate bij aan de identiteit van de streek. De houtwallen en singels vormen verbindingen van natuurgebied naar natuurgebied die voor veel planten en dieren belangrijk zijn. Kortom zowel mensen als dieren voelen zich hier thuis. Het is voor iedereen belangrijk om een sterk en mooi buitengebied te behouden.

In het buitengebied van Dinkelland komen veel verschillende functies voor die allemaal ruimte nodig hebben. Zoals landbouw, natuur, toerisme en bedrijvigheid, recreatie en ook wonen. Daarnaast vragen nieuwe functies om ruimte. Dit zijn bijvoorbeeld de hernieuwbare opwekking van energie en de vraag naar voldoende waterberging.

Al deze functies leggen samen veel druk op het buitengebied. Daarom het uitgangspunt: de goede functies op de goede plek. Combinaties van functies zullen nodig zijn, om alles aan bod te laten komen. De gemeente Dinkelland streeft naar een buitengebied met een mooie balans tussen het landgebruik, de leefbaarheid en de kwaliteit van landschap, bodem, water en lucht. Dat maakt het buitengebied sterker en is gunstig voor de leefbaarheid. Dit wordt gedaan samen met de inwoners, partners en de gebruikers.

De speerpunten voor het buitengebied zijn:

- toekomstgerichte agrarische sector waarbij duurzamere landbouw wordt gestimuleerd;
- goede staat van landschap en biodiversiteit waarbij we samenwerking zoeken met de landbouw;
- kwalitatief toerisme waarbij groei mogelijk is met respect voor landschap en natuur.

In figuur 3.5 is een uitsnede van de waardenkaart weergegeven.



Figuur 3.5: Uitsnede MijnOmgevingsvisie Dinkelland (bron: gemeente Dinkelland)

Toets

Op grond van MijnOmgevingsvisie Dinkelland valt het plangebied onder de aanduiding 'gericht op beperkte ontwikkeling door gemiddelde waarde en dynamiek'. Hier wordt aangegeven om in te spelen op onder andere de schaal van het landschap en het afwisselende karakter en de bouwwijze en inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is. Als waarde geldt onder andere de variatie in beplanting en grondgebruik.

Als gevolg van het voorgenomen plan wordt een tweede bedrijfswoning omgezet in een woonbestemming en worden voormalig agrarische bedrijfsgebouwen getransformeerd waarbij een handelonderneming in oude bouwmaterialen met incidenteel lichte houtbewerkingswerkzaamheden gevestigd wordt. Daarmee wordt een vrijkomend agrarisch erf voorzien van een nieuwe functie die landschappelijk wordt ingepast. Daarmee wordt een nieuwe functie gerealiseerd die een bijdrage levert aan het behoud en de versterking van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten en tevens aan het behoud van de mix van functies in het landschap. Daarmee past het plan binnen 'MijnOmgevingsvisie Dinkelland'.

3.3.2 Buitengebied met kwaliteit

Het buitengebied van Dinkelland kenmerkt zich door een mix van functies als landbouw, natuur, toerisme en bedrijvigheid, recreatie en wonen, al deze functies vragen om ruimte. Daarnaast vragen nieuwe functies om ruimte. Al deze functies leggen samen veel druk op ons buitengebied. Daarom wordt ook voor de toepassing van deze beleidsregel het uitgangspunt gehanteerd: de goede functies op de goede plek. Combinaties van functies zullen nodig zijn, om alles aan bod te laten komen. De gemeente Dinkelland streeft naar een aantrekkelijk en vitaal buitengebied waar een goede balans is tussen landgebruik, ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en economische activiteiten.

Om dit te kunnen bereiken beschikte de gemeente over diverse beleidsregelingen zoals bijvoorbeeld Rood voor Rood, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, Schuur voor Schuur en het VAB+ beleid. Alle beleidsregelingen hebben de afgelopen jaren op hun eigen wijze een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijk en vitaal buitengebied en de doelstellingen van deze regelingen sluiten nog prima aan bij de speerpunten voor het buitengebied zoals geformuleerd in MijnOmgevingsvisie Dinkelland.

De afgelopen jaren is echter ook geconstateerd dat het ruimtelijk beleid voor het buitengebied op onderdelen onnodig ingewikkeld is geworden en is zowel vanuit aanvragers en hun adviseurs als gemeente de wens geuit voor eenvoudiger en overzichtelijker beleid voor het buitengebied. In de beleidsnota 'Buitengebied met kwaliteit' zijn de eerdergenoemde beleidsregels en de beleidsregels ten aanzien van plattelandswoningen en nieuwe landgoederen vervat in één vereenvoudigde regeling die mede vanwege de opgaven in het buitengebied op onderdelen geactualiseerd en aangevuld is.

Doelstelling

Het doel van deze beleidsregel is meervoudig. Enerzijds is deze beleidsregeling bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel van deze beleidsregeling om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied.

Reikwijdte

De beleidsnota 'Buitengebied met kwaliteit' is uitsluitend van toepassing op het buitengebied van de gemeente en de regels en voorwaarden uit deze notitie zijn een nadere gemeentelijke uitwerking van het provinciaal beleid waaronder artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel. Deze beleidsregel is niet van toepassing op de planologische mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen/ het omgevingsplan bij recht of met toepassing van een binnenplanse afwijking/ binnenplanse omgevingsplanactiviteit biedt. Ook is deze beleidsregel niet van toepassing op o.a. de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen en bestaande woningbouwlocaties die binnen of direct grenzend aan de bebouwde kom zijn gelegen en richting het buitengebied worden uitgebreid en op zonne- en windparken.

Afhankelijk van de wijze waarop een ontwikkeling juridisch-planologisch geborgd moet worden, moet voor de toepassing van deze beleidsregel een procedure herziening bestemmingsplan/ omgevingsplan of een buitenplanse afwijking/omgevingsplanactiviteit worden doorlopen.

Algemene randvoorwaarden

Voor elke ontwikkeling in het buitengebied gelden bepaalde algemene randvoorwaarden waar aan voldaan moet worden. Naast dat voldaan moet worden aan het van toepassing zijnde Rijks- en provinciaal beleid en de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, betreffen dit bijvoorbeeld randvoorwaarden die zijn opgesteld met het oog op 'een goede ruimtelijke ordening' of een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' ingeval de

Omgevingswet inwerking is getreden.

Daarnaast moet bij de toepassing van deze beleidsregel in elk geval voldaan worden aan de algemene randvoorwaarden:

1. Elke ontwikkeling moet per saldo leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
2. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing: vorm en situering van gebouwen en erfbeplanting (uiteengezet in locatie, sortiment, aantallen, plantmaat en indien van toepassing plantverband/ onderlinge afstand);
3. De geboden ontwikkelingsruimte dient in balans te zijn met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit;
4. De ontwikkeling dient naar aard en omvang passend te zijn op de locatie en de gebiedskenmerken van het type landschap;
5. De bestaande infrastructuur moet in principe toereikend zijn voor de nieuwe activiteit, er mag geen sprake zijn van een onevenredige toename van verkeer. Indien een aanpassing van de infrastructuur benodigd en aanvaardbaar is, komen de kosten hiervoor voor rekening van aanvrager;
6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
7. De ontwikkeling mag niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat;
8. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
9. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen van derden;
10. Indien dit nodig wordt geacht, kan een bedrijfsplan worden gevraagd ter onderbouwing van een verzoek;
11. In het bestemmingsplan/ het omgevingsplan/ de omgevingsvergunning worden verplichtingen opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de verplichte landschappelijke inpassing. Daarnaast worden in een overeenkomst aanvullende voorwaarden opgenomen die van belang zijn voor de gemeentelijke juridische borging;
12. Een gecombineerde toepassing van de in deze beleidsregel opgenomen onderdelen is mogelijk, mits hierbij voldaan wordt aan de daarbij behorende voorwaarden;
13. Vergunningen die niet meer actueel zijn of die nog niet zijn benut, kunnen niet ingezet worden ter compensatie voor (extra) ontwikkelingsruimte en worden onherroepelijk ingetrokken.

In hoofdstuk 4.7 zijn de voorwaarden voor de functiewijziging van een agrarisch bedrijf beschreven. Bij functiewijziging gaat het om het wijzigen van de functie 'Agrarisch bedrijf' in één van de andere functies die genoemd worden in deze beleidsregeling. Niet elk nieuwe functie wordt wenselijk en/of aanvaardbaar gevonden. Dit zal van geval tot geval beoordeeld moeten worden waarbij onder meer de aard en invloed van de nieuwe functie op de omgeving een rol speelt. Bij functiewijziging gaat het om het hergebruik van het bestaande erf en de daarop aanwezige bebouwing. In paragraaf 4.7.1 wordt ingegaan op de functiewijziging van een 'Agrarisch bedrijf' naar de functie 'Wonen'. Voor de functiewijziging van de functie 'Agrarisch bedrijf' naar de functie 'Wonen' is, voor zover geen sprake is van de bouw van een extra woning, geen aanvullende kwaliteitsinvestering vereist. Een extra woning wordt uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de regels uit paragraaf 3.5 van de beleidsnota.

Het toepassen van deze regeling houdt tevens in dat dat op de betrokken locatie de bedrijfsmatige agrarische activiteiten gestaakt moeten worden. Dit houdt tevens in dat de hiervoor bedoelde vergunningen en toestemmingen moeten worden ingetrokken.

In paragraaf 4.7.2 wordt concreet ingegaan op de functiewijziging van 'Agrarisch bedrijf' naar de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)'. Voor deze functiewijziging gelden de volgende voorwaarden:

1. De legaal opgerichte gebouwen moeten vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen zijn die minimaal 5 jaar als zodanig in gebruik zijn geweest;
2. Indien de bestaande legaal opgerichte gebouwen niet meer functioneel te gebruiken zijn voor de nieuwe activiteit, is vervangende nieuwbouw mogelijk. Voor de berekening van de terug te bouwen oppervlakte geldt de volgende (relevante) bouw-/sloopverhouding:

Terug te bouwen oppervlakte	Sloopverhouding met asbesthoudende golfplaten	Sloopverhouding zonder asbesthoudende golfplaten
Tot en met 100 m ²	1 m ² extra is 1 m ² sloop	1 m ² extra is 2 m ² sloop
101 m ² tot en met 500 m ²	1 m ² extra is 2 m ² sloop	1 m ² extra is 4 m ² sloop
501 m ² en meer	1 m ² extra is 3 m ² sloop	1 m ² extra is 5 m ² sloop

3. Extra m² bebouwing wordt uitsluitend toegestaan indien elders binnen de gemeente Dinkelland of Tubbergen landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt. Voor het toestaan van extra m² bebouwing geldt bovengenoemde bouw-/sloopverhouding.

4. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen kunnen niet worden ingezet voor vervangende nieuwbouw/sloop, maar worden ingepast in de nieuwe erfopzet;
5. Indien de te behouden gebouwen landschap ontsierend zijn, kunnen eisen gesteld worden aan het verfraaien van de gebouwen zodat deze niet meer landschap ontsierend zijn;
6. Bedrijfsmatige buitenopslag van goederen of andere bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen is uitsluitend in ondergeschikte mate toegestaan en moet aantoonbaar noodzakelijk zijn voor de aard van de bedrijvigheid. De buitenopslag mag geen substantieel onderdeel vormen van de bedrijfsvoering en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 200 m². Daarnaast moet de buitenopslag goed landschappelijk ingepast worden;
7. In afwijking van punt 6 zijn activiteiten buiten de gebouwen uitsluitend toegestaan indien het gaat om toeristisch-recreatieve functies, horeca, zorgfuncties of daarmee vergelijkbare functies of indien deze activiteiten noodzakelijk zijn in verband met de buitenopslag als bedoeld in lid 6
8. Uitsluitend indien het bestaande (bedrijfs)perceel niet toereikend is voor de nieuwe functie, kan onder voorwaarden een uitbreiding van het (bedrijfs)perceel worden toegestaan. Hiervoor gelden de regels uit deze beleidsnotitie die op de betreffende functie van toepassing zijn voor de uitbreiding van het (bedrijfs)perceel;
9. Detailhandel in een andere vorm dan productiegebonden detailhandel is niet toegestaan. Maximaal 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m² mag worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel;
10. Uitsluitend indien het bestaande (bedrijfs)perceel niet toereikend is voor de nieuwe functie, kan onder voorwaarden een uitbreiding van het (bedrijfs)perceel worden toegestaan. Hiervoor gelden de regels uit deze beleidsnotitie die op de betreffende functie van toepassing zijn voor de uitbreiding van het (bedrijfs)perceel.

Toets

Als gevolg van dit plan wordt de agrarische bedrijfsvoering gestaakt. Door het plan wordt een tweede bedrijfswoning omgezet in een woonbestemming en worden voormalig agrarisch bedrijfsgebouwen (circa 715 m²) gebruikt als opslag ten behoeve van een bouw- en handelonderneming waar (bouw)materialen worden opgeslagen en lichte houtbewerkingswerkzaamheden worden uitgevoerd. Het grondgebonden agrarisch bouwperceel wordt verwijderd en voorzien van de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' met een oppervlakte van 5.074 m². Daarnaast wordt het perceel Lubberdinksweg 14 voorzien van de bestemming 'Wonen' (oppervlakte 2.733 m²). Daarmee is er sprake van een substantiële afname van bedrijfsactiviteiten (waarbij de toestemmingen en vergunningen worden ingetrokken) op het perceel en geldt dat het plan binnen het bestaande (bedrijfs)perceel binnen bestaande bebouwing wordt gerealiseerd. Buitenopslag vindt plaats tot een maximum van 200 m². Op basis hiervan geldt dat het plan voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 4.7.1. en 4.7.2 van de beleidsnota 'Buitengebied met kwaliteit'.

Om het plan landschappelijk in te passen en een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit wordt circa 314 m² aan erfverharding verwijderd. Er worden nieuwe hagen en een nieuwe beeldbepalende boom aangeplant. De bestaande houtopstanden in het plangebied blijven behouden. Tot slot voorziet het plan in een nieuwe economische drager in het buitengebied. Het plan past binnen de uitgangspunten van de beleidsnota 'Buitengebied met kwaliteit'.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

Toets

Het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet gedefinieerd. In de toelichting op het Besluit m.e.r. zijn wel een aantal voorbeelden van bouwprojecten opgenomen die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. In dat kader wordt verwezen naar woningen, parkeerterreinen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan.

Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder andere de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen daarbij een rol. Of de ontwikkeling per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben, is daarbij niet relevant.

Als een project voorziet in een (gedeeltelijke) functiewijziging, maar de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, lijkt gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) geen sprake te zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Op basis van deze uitspraak lijken de volgende aspecten voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject relevant: (een uitbreiding) van de bebouwde oppervlakte, de opzet en de vormgeving van de ontwikkeling. Ten aanzien van de relevante aspecten kan tevens een verwijzing worden gemaakt naar de uitspraak van de Raad van State van 29 juli 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1832).

Als gevolg van dit bestemmingsplan wordt een voormalig agrarisch erf getransformeerd naar een woonerf en worden voormalig agrarisch bedrijfsgebouwen (circa 715 m²) gebruikt voor de opslag van (bouw)materialen en voor lichte werkzaamheden ten behoeve van een timmerbedrijf. De bebouwde oppervlakte van het perceel neemt niet toe. Het aantal verkeersbewegingen neemt als gevolg van het plan toe met 52 verkeersbewegingen (inclusief vrachtverkeer). Aangezien er sprake is van een functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een bedrijfsfunctie (handelsbedrijf met lichte houtbewerkingswerkzaamheden) geldt dat een aanmeldnotitie noodzakelijk is om aan te tonen dat het plan geen belangrijke gevolgen heeft voor het milieu. De aanmeldnotitie m.e.r. is als Bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Op 11 december heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dinkelland besloten dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.1, lid 1 de Wet ruimtelijke ordening, voor de locatie Lubberdinksweg 12-14 te Denekamp, vanwege het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Het Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling Lubberdinksweg 12-14, Denekamp is als Bijlage 3 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Uit het besluit blijkt dat er als gevolg van het bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden, waardoor het niet noodzakelijk is om een milieueffectrapport op te stellen.

4.2 Milieuzonering

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. In de omgeving van het plangebied zijn overwegend agrarische functies aanwezig met verspreid enkele stedelijke functies. Derhalve wordt het plangebied aangemerkt als 'rustig buitengebied'.

Bij het realiseren van een nieuwe bestemming danwel nieuwe functie dient gekeken te worden of de nieuwe functie past in de omgeving (externe werking) en of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het om de vraag of de voorgenomen 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.

Het omzetten van de twee agrarische bedrijfswoningen naar één reguliere woning en een bedrijfswoning wordt niet aangemerkt als een milieubelastende functie. Derhalve geldt dat het omzetten van de woningen niet leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Daarnaast wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing als gevolg van dit plan gebruikt ten behoeve van een handelsonderneming, waar lichte houtbewerkingsactiviteiten plaatsvinden.

Op grond van de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' geldt voor de categorie "groothandel in hout en

bouwmaterialen met een bedrijfsvloeroppervlakte van minder dan 2000 m² milieucategorie 2, waarvoor een grootste richtafstand geldt van 30 meter voor het aspect 'geluid'. Voor de aspecten stof en gevaar geldt een richtafstand van 10 meter.

De lichte houtbewerkingswerkzaamheden sluiten op grond van de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' het meeste aan bij een 'Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²'. Voor een dergelijk bedrijf geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid en 30 meter voor het aspect stof.

De grens van de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' tot aan de dichtstbijzijnde gevel van de woning (niet zijnde de berging/garage) bedraagt 7 meter. Voor het aspect geluid wordt niet voldaan aan de richtafstand. Derhalve is door Munsterhuis Geluidsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd (projectnummer B03.23.267.RM, d.d. 25 oktober 2023). Door middel van een overdrachtsberekening zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus ter plaatse van de beoordelingspunten bepaald. De overdrachtsberekeningen zijn uitgevoerd overeenkomstig methode II.8 uit de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999'. De invoergegevens die zijn gebruikt bij de geluidoverdrachtsberekening zijn gegeven in bijlage 2 van het akoestisch onderzoek. Bepaling van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus vinden plaats op een beoordelingshoogte van 1,5 meter (dag) en 5 meter (avond en nacht; in dit geval niet van toepassing). De geluidniveaus worden invallend beschouwd. Het akoestisch onderzoek is als Bijlage 4 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

Bij de berekening van de overdracht van geluid is uitgegaan van een afname van het geluidniveau door geometrische uitbreiding, door luchtabsorptie en door bodemabsorptie. Harde bodemgebieden zijn ingevoerd in het model. De bodemfactor welke is gehanteerd in het model is 1 (zacht). In bijlage 3 van het akoestisch onderzoek zijn de rekenresultaten opgenomen ten gevolge van de het bedrijf. In onderstaande tabel (en tabel 3 van het akoestisch onderzoek) zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en het maximale geluidniveau ter plaatse van de nabijgelegen woning(en) samengevat.

Lubberdinksweg 14

In de tuin moet het geluidsniveau acceptabel zijn. Een goed woon- en leefklimaat houdt in dat mensen ook op een verantwoorde manier gebruik kunnen maken van hun tuin en buiten kunnen zijn.

Voor de bepaling van de maximale geluidniveaus is onderscheid gemaakt in de volgende bronnen:

- Bron 001-002, mobiele bron, $L_{Amax} = L_i$ maatgevende bron – C_m + een verhoging van 5 dB(A)
- Bron 01-02, 003 mobiele bron, $L_{Amax} = L_i$ maatgevende bron – C_m + een verhoging van 10 dB(A)
- Bron 04-07, bron, $L_{Amax} = L_i$ maatgevende bron – C_m + een verhoging van 10 dB(A).

Beoordelingspunt	Geluidniveaus [dB(A)]					
	Dagperiode (07.00-19.00)		Avondperiode (19.00-23.00)		Nachtperiode (23.00-07.00)	
	$L_{Ae,LT}$	L_{Amax}	$L_{Ae,LT}$	L_{Amax}	$L_{Ae,LT}$	L_{Amax}
01 oostgevel Lubberdinksweg 14	42	70	-	-	-	-
02 zuidgevel Lubberdinksweg 14	38	68	-	-	-	-
04 Tuin Lubberdinksweg 14	44	70	-	-	-	-

Tabel 1: Rekenresultaten ter plaatse van woningen (bron: Munsterhuis Geluidsadvies)

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ter plaatse van de nabij gelegen woning maximaal 42 dB(A) in de dagperiode. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van de tuin bij de Lubberdinksweg 14 het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 44 dB(A) in de dagperiode bedraagt.

Het maximale geluidniveau ter plaatse van de woning en in de tuin bedraagt in de dagperiode maximaal 70 dB(A) als gevolg van de bestelwagen.

De ambitiewaarden uit het geluidbeleid en de normen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit het activiteitenbesluit worden ter plaatse van de woning niet overschreden. De ambitiewaarden voor de tuin bij de woning wordt eveneens niet overschreden. Ter plaatse van de toekomstige burgerwoning aan de Lubberdinksweg 14 is sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook in de tuin van deze toekomstige burgerwoning is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Voor het aspect stof geldt een richtafstand van 10 meter voor de grootste hoeveelheid werkzaamheden die op het erf plaatsvinden, een handelsonderneming in oude bouwmaterialen. Voor de houtbewerkingswerkzaamheden geldt een richtafstand van 30 meter voor stof.

Gezien het feit dat de afstand gerekend vanaf de gevel van de woning tot aan de plek waar de werkzaamheden van de handelsonderneming plaatsvinden meer dan 10 meter is, wordt aannemelijk gemaakt dat er geen overlast van stof ter plaatse van de woning zal plaatsvinden. Een groot deel van de werkzaamheden vinden in een gebouw plaats. De buitenopslag vindt plaats op een afstand van 13 meter van de gevel van de woning. Voor de lichte en tevens lichte houtbewerkingswerkzaamheden geldt eveneens dat deze slechts een enkele keer plaatsvinden in een afgesloten ruimte binnen de bestaande bebouwing. De cirkelzaag die gebruikt wordt is voorzien van een eigen krullenafzuiging. Derhalve wordt geacht dat er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.

Voor de overige woningen in de omgeving geldt dat de afstand van de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' tot aan de dichtstbijzijnde gevel van een woonhuis van de bestaande woningen Lubberdinksweg 10 en Lubberdinksweg 11 respectievelijk 67 en 30 meter is. De 30 meter voldoet niet aan de richtafstand. Echter aan de oostzijde van het bedrijfsperceel wordt gewoond. Maatgevend voor het aspect geluid is de woning Lubberdinksweg 14. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat bij de dichtstbijzijnde woning (Lubberdinksweg 14) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geldt. Derhalve wordt geconcludeerd dat voor de woning Lubberdinksweg 11 - die op grotere afstand is gelegen van de bedrijfsactiviteiten dan de woning Lubberdinksweg 14 - eveneens wordt voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Interne werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. De bedrijfsfunctie in de voormalige agrarische bebouwing kan niet aangemerkt worden als een milieugevoelige functie. Hoewel de bedrijfswoning en de reguliere woning wel kunnen worden aangemerkt als milieugevoelige functie, zijn deze reeds aanwezig en op grond van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Daarmee wordt er geen nieuwe milieugevoelige functie mogelijk gemaakt ten opzichte van bestaande (agrarische) bedrijven in de omgeving en op het bedrijventerrein (Sombeek).

Voor wat betreft het bedrijf op het perceel Lubberdinksweg 12 geldt dat de naastgelegen reguliere woning (Lubberdinksweg 14) wel aangemerkt moet worden als nieuw milieugevoelig object. Zoals bij de externe werking is beschreven wordt bij de woning voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Derhalve geldt dat de naastgelegen woning geen belemmering vormt voor het bedrijf.

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Toets

Op grond van artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij wordt een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet daaronder mede begrepen, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van die wet, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf.

Door het plan wordt een tweede bedrijfswoning en geurgevoelige objecten omgezet in een woonbestemming en worden voormalig agrarisch bedrijfsgebouwen (circa 715 m²) gebruikt als opslag ten behoeve van een bouw- en handelonderneming. Aangezien het gebouw bedrijfsmatig gebruikt wordt, en lichte houtbewerkingswerkzaamheden plaatsvinden, wordt ervan uitgegaan dat in de bebouwing gedurende meerdere dagen per week mensen langdurig verblijven. Derhalve moeten de bedrijfsgebouwen aangemerkt worden als geurgevoelig object. Op grond van de Wet geurhinder een veehouderij geldt voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld een vaste afstand van 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijfsterrein is gelegen aan de Zoekeweg 3 te Denekamp en betreft een melkveehouderij. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij is voor melkrundvee geen emissiefactor vastgesteld, waardoor een vaste afstand geldt van 50 meter. De afstand van de bedrijfsgebouwen en de (bedrijfs)woningen in het plangebied tot aan het bouwvlak van het agrarische bedrijf, waarbinnen dierenverblijven gerealiseerd mogen worden, bedraagt minimaal 370 meter. De afstand tot het grondgebonden agrarische bouwterrein bedraagt 300 meter. Derhalve wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand die geldt op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. Geconcludeerd kan worden dat het agrarisch bedrijf niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt.

4.4 Bodem

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

Om te onderzoeken of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de nieuwe functie is door Dumea Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 2022-419, d.d. 21 september 2023). Het verkennend bodemonderzoek is als Bijlage 5 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Hieronder worden de resultaten weergegeven.

De onderzoekslocatie betreft een voormalig agrarisch erf. De agrarische activiteiten zijn al geruime tijd gestaakt en wordt op dit moment gebruikt voor houtbewerking en opslag van (bouw)materialen. Als gevolg van dit plan wordt de bestemming gewijzigd.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

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

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters BM1, BM2 en BM4 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM3 is een lichte verhoging PAK aangetroffen.

In de ondergrondmengmonsters OM1 en OM2 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonsters Pb1 en Pb2 zijn lichte verhogingen barium aangetroffen.

Voormalige dieseltank

In het bovengrondmengmonster BM5 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1 zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5707 'asbest in bodem'

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

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond.

Druppelzone

Het mengmonster van DZ1 is licht asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Conclusie

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik. Het aspect 'bodem' vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Eenzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de nieuwe milieubelastende functies, anderzijds betekent dit eveneens dat beperkingen worden opgelegd aan de nieuwe milieugevoelige functies.

Toets

Wegverkeerslawaaai

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

- a. in stedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
- b. in buitenstedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
 - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

- c. voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- d. voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;
- e. wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

Het plangebied is gelegen aan de Lubberdinksweg. De Lubberdinksweg betreft een ontsluitingsweg in het buitengebied waarvoor een maximumsnelheid geldt van 60 km per uur. Op grond van de Wet geluidhinder wordt zowel de bedrijfswoning als de reguliere woning aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Aangezien er sprake is van reeds bestaande woningen kan dit niet worden aangemerkt als de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object. Op grond van artikel 76, lid 3 Wgh geldt namelijk dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande wegen niet getoetst hoeven te worden.

De bedrijfsbebouwing kan niet worden aangemerkt als geluidsgevoelig object. Toetsing aan het wegverkeerslawaaai kan voor die gebouwen achterwege blijven. Derhalve geldt dat het aspect 'wegverkeerslawaaai' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Railverkeerslawaaai en industrielawaaai

Vanwege het ontbreken van een spoorweg en een geluidgezoneerd bedrijventerrein geldt dat de aspecten 'railverkeerslawaaai' en 'industrialawaaai' geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Luchtkwaliteit

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 meer 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).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). 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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² 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 NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

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.

Toets

In paragraaf 4.11 is de verkeersgeneratie als gevolg van het plan op basis van de kengetallen van het CROW berekend. Als wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan het aantal verkeersbewegingen voor de bedrijfsfunctie (opslag en lichte houtbewerkingswerkzaamheden) op 52 verkeersbewegingen per dag worden gesteld (bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief, loods, opslag). Aangezien het plan voorziet in de opslag van (bouw)materialen wordt het aandeel vrachtverkeer op 25% gezet. In figuur 4.2 is de worst-case berekening weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	52
Aandeel vrachtverkeer	25,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,17
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.2: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt bovendien dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.7 Externe veiligheid

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. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij 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 (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit;

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Naast de bovengenoemde wetgeving zijn tevens de volgende AMvB's, Ministeriële Regelingen en/of circulaire van toepassing op de externe veiligheid:

- Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit besluit zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico als risiconorm.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations. De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal.
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten.
- Beleidsregels EV-beoordeling tracébesluiten. Deze beleidsregels geven een overzicht van de over de weg vervoerde gevaarlijke stoffen.

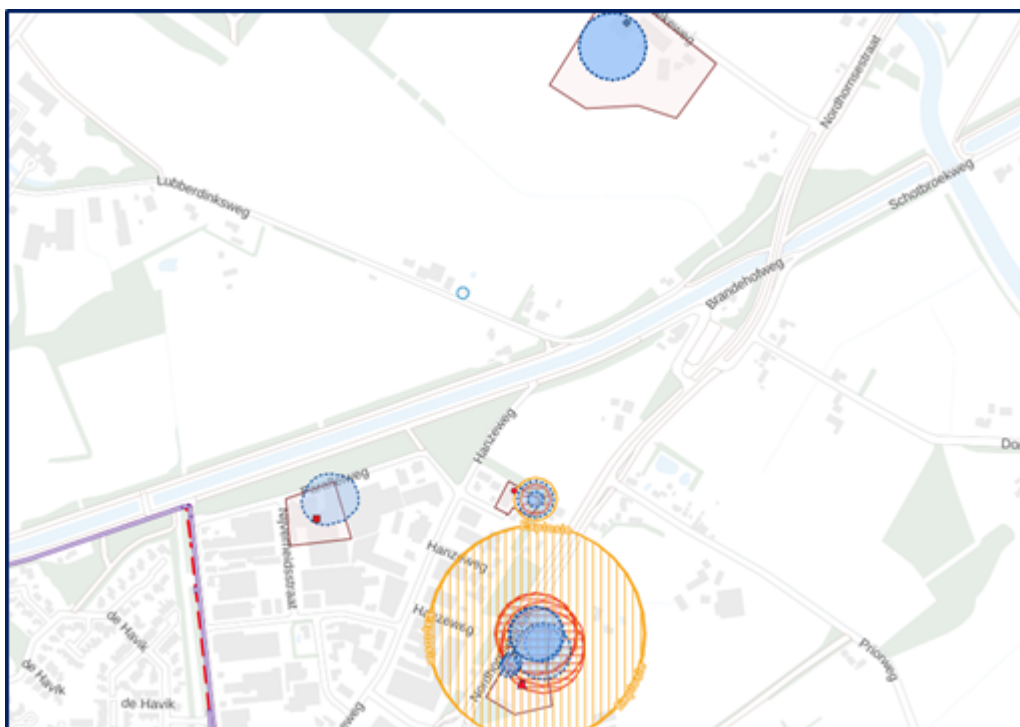
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten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

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoen voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoen voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

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.



Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart (bron: Atlas leefomgeving)

Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van 285 meter van het plangebied geen risico's op basis van externe veiligheid zijn gelegen. Aan de Hanzeweg 52 bevindt zich een opslagtank voor propaan. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de propaantank (zie figuur 4.3).

Daarnaast bevindt zich op een afstand van 320 meter een mestvergistingsinstallatie aan de Zoekeweg 3 te Denekamp. Zoals op figuur 4.3 is weergegeven ligt het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour.

Tot slot bevindt zich op een afstand van 350 meter van het plangebied een tankstation met verkooppunt van LPG. Voor een LPG-tankstation geldt een invloedsgebied van 150 meter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten het invloedsgebied. Op basis hiervan geldt dat het plangebied:

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

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

4.8 Water

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 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

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de NOVI en het Nationaal Water Programma 2022-2027 (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het staat de komende jaren voor grote uitdagingen en blijft werken aan voldoende water (niet te veel, niet te weinig), omgaan met klimaatverandering, voldoen aan de eisen voor waterkwaliteit, de biodiversiteit versterken en daarnaast wordt gewerkt aan duurzame energie en circulair grondstoffengebruik.

In de Watervisie 2050 heeft het waterschap de opgaven beschreven. Daarin wordt geschetst hoe het watersysteem er in 2050 moet uitzien om goed toegerust te zijn voor alle uitdagingen.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vloeit rechtstreeks voort uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma beschrijft hoe het waterschap de komende zes jaar werkt aan het realiseren van het gewenste waterbeheersysteem.

Hieronder wordt de Watervisie 2050 en het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschreven.

Watervisie 2050

Het Waterschap Vechtstromen heeft op 14 april 2021 de Watervisie 2050 vastgesteld. In deze Watervisie staat de drie belangrijkste opgaven waaraan Vechtstromen volgens zeven hoofdlijnen wil werken met partners en inwoners.

De drie belangrijkste opgaves zijn:

- de toenemende droogte en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering;
- de waterkwaliteit die onder druk staat;
- de transitie naar een duurzame ontwikkeling.

De Watervisie zal worden doorvertaald naar een Waterbeheerprogramma waarin wordt bepaald hoe het Waterschap in de periode 2022-2027 gaat werken aan haar opgaves. In het beheerprogramma zal het beleid en de maatregelen worden opgenomen.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

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. Het waterbeheerprogramma sluit aan bij plannen van andere partijen zoals het Nationale waterplan (Nationaal Water Programma 2022-2027), het Stroomgebiedsbeheerplan Rijndelta en de Omgevingsvisie van de provincies Overijssel en Drenthe.

Belangrijk uitgangspunt van het Waterbeheerprogramma is de verandering van het klimaat. De weersomstandigheden zijn steeds minder vaak gemiddeld. Dat merken we de laatste twee decennia steeds duidelijker. De winters worden natter en in de zomer zijn er langere hete en droge perioden en vallen de buien steeds meer lokaal. Deze zomerbuien hebben vaker een zeer hoge intensiteit, wat leidt tot hoge afvoerpieken en overstromingen. Het watersysteem is nog niet goed toegerust op die verandering. Het is nu nog vooral ingericht op basis van gemiddelden - de normale beheersituatie enerzijds en het voorkomen van wateroverlast anderzijds - en niet op langdurige droge periodes en incidentele hoosbuien. Dit betekent dat het watersysteem aangepast moet worden. Daarbij heeft het waterschap de ambitie om te komen tot een klimaatrobuust watersysteem in 2050: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen. Overeenkomstig de Watervisie 2050 heeft het waterschap de volgende hoofdlijnen aangegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt:

- Als gevolg van de klimaatverandering wil het waterschap zorgen voor meer balans tussen 'droge voeten' en het beperken van wateroverlast. Dat betekent dat water het leidende principe is voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom: water volgend aan de inrichting.
- Er wordt meer aandacht gegeven aan het vasthouden van water in de bodem.
- Regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.

Watertoetsproces

Op 21 september 2023 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, zie bijlage 6. Het plan heeft betrekking op de functiewijziging van een grondgebonden agrarisch bouwperceel waarbij binnen de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing opslag van (bouw)materialen plaatsvindt en houtbewerkingswerkzaamheden worden uitgevoerd. Aangezien er sprake is van een functiewijziging binnen bestaande bebouwing en het

verharde oppervlak niet toeneemt, geldt op grond van de watertoets dat het plan geen waterschapsbelang raakt.

4.9 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming) en provinciale regelgeving (NNN in provinciale verordening).

Toetsing

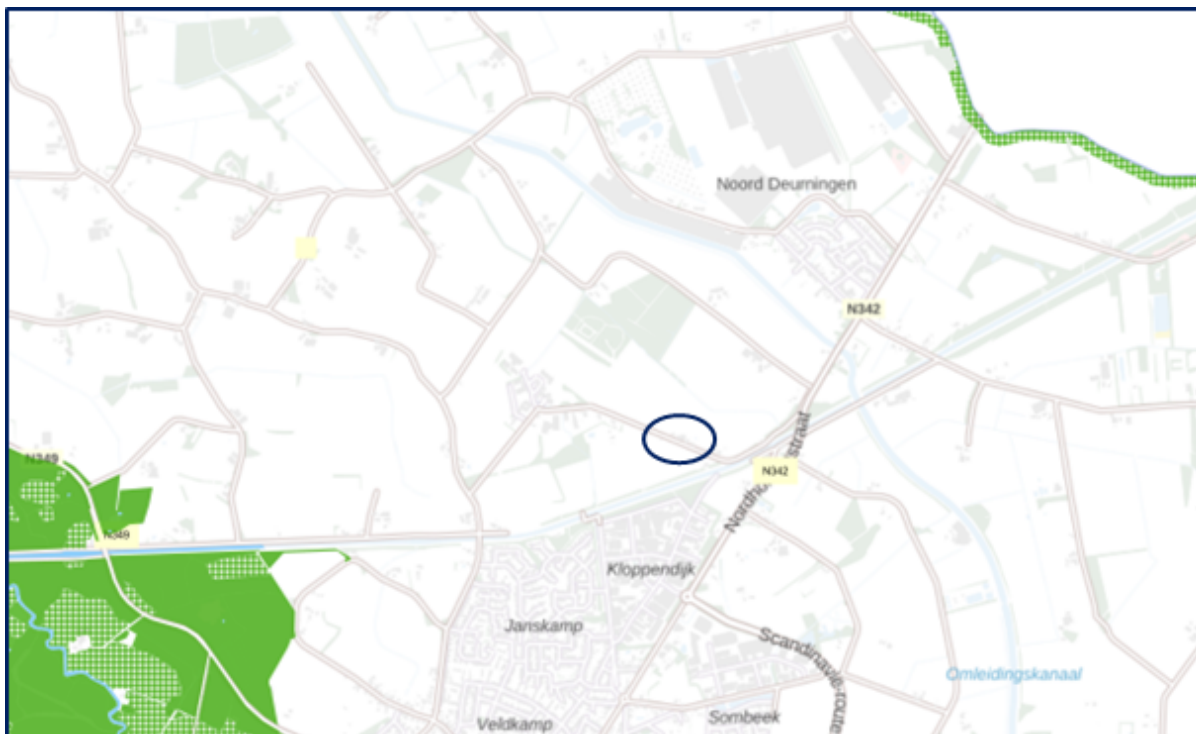
Natuurnetwerk Nederland

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN, dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een 'goede ruimtelijke ordening' als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet direct van belang.

Vanwege het grote belang voor de biodiversiteit en de betekenis voor de kwaliteit van de leefomgeving en regionale economie geldt een beschermingsregime voor het gehele NNN. Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vast gelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Er kan echter aanleiding zijn om toch ontwikkelingen toe te staan. De mogelijkheid om een uitzondering te maken op de algemene lijn van behoud en duurzame ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden, is aan strikte voorwaarden gebonden. Uiteraard geldt ook hier dat de generieke regeling van toepassing blijft (zoals de toepassing van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken) Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn.

De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor grootschalige ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: her-begrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het 'nee, tenzij'-principe en de overige spelregels hebben is opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening van Overijssel. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 1,5 kilometer afstand van het plangebied.



Figuur 4.4: Ligging plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (bron: Atlas van Overijssel)

De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking. Omdat het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000-gebied

De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 2 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan.

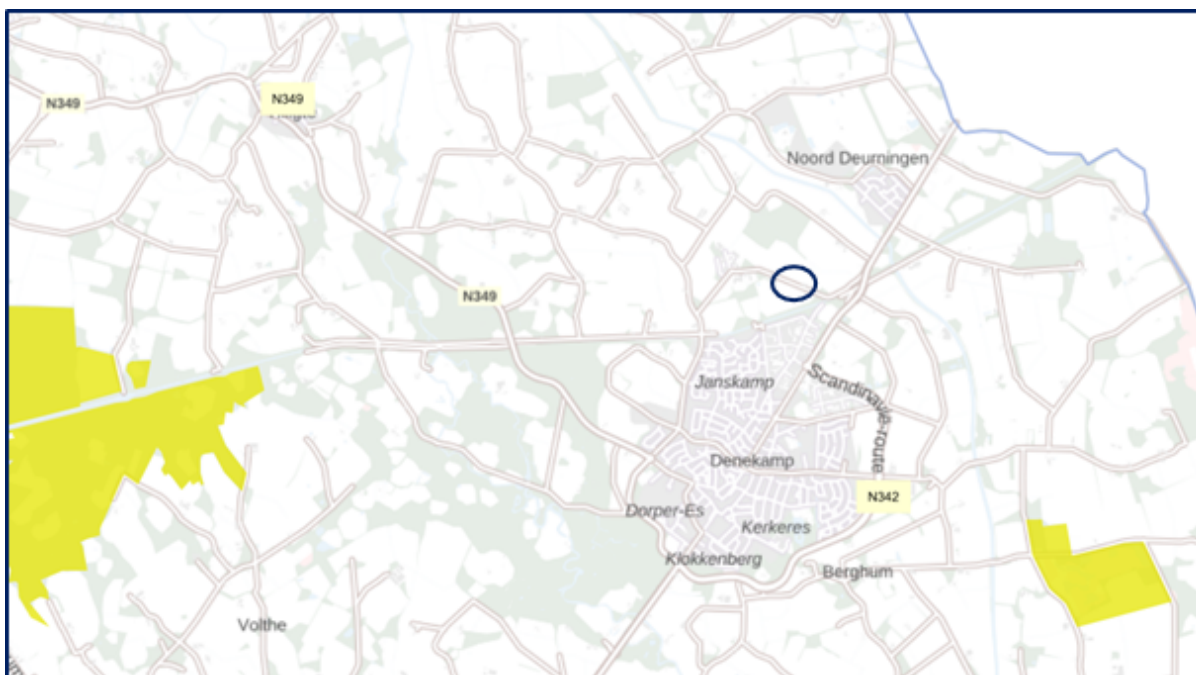
Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming);

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Nederland past een vergunningenstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door het ministerie van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Het plangebied behoort niet tot Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op minimaal 2,7 kilometer afstand van het plangebied (Natura 2000-gebied 'Dinkelland').



Figuur 4.5: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied (bron: Atlas van Overijssel)

Vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatieve effecten op deze Natura 2000- of Natuurnetwerk Nederland gebieden. Het plan voorziet enkel in een planologische functiewijziging op een voormalig agrarisch erf. Er wordt als gevolg van het plan geen nieuwe bebouwing opgericht en/of bebouwing gesloopt. Er is geen nader onderzoek nodig in het kader van gebiedsbescherming en er hoeft geen ontheffing van de Omgevingsverordening Overijssel of Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

Stikstofdepositie op Natura 2000-gebied

Volgens de Wet natuurbescherming is een vergunning nodig voor activiteiten die kunnen leiden tot schade aan Natura 2000-gebieden, bijvoorbeeld als gevolg van stikstofdepositie (uitstoot en neerslag van stikstof). Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Te veel stikstof is slecht voor planten die leven op voedselarme grond. Als deze planten verdwijnen, kan dat ook slecht zijn voor dieren die in dat gebied leven. Daarnaast leidt stikstof tot verzuring van de bodem. In sommige delen van de Natura 2000-gebieden is de hoeveelheid stikstof te hoog.

De overheid wil de hoeveelheid stikstof in de natuur (stikstofdepositie) terugdringen. Daarvoor introduceerde zij in 2015 het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Dit programma was ook gericht op het versterken van de natuur en het maakte tegelijkertijd economische ontwikkeling mogelijk. Op 29 mei 2019 heeft het hoogste bestuursorgaan van ons land, de Raad van State, de vergunningen op basis van het PAS ongeldig verklaard omdat dit in strijd is met de Europese natuurwetgeving. De overheid werkt nu aan een nieuwe aanpak stikstof. De depositie van stikstof vindt plaats in de vorm van NOx (stikstofoxide) en NH3 (ammoniak). De depositie van NOx vindt onder meer plaats bij de verbranding van fossiele brandstoffen. De depositie van NH3 is voor het overgrote deel afkomstig van de landbouw.

Om voor afzonderlijke projecten aan te tonen wat het effect is op Natura 2000-gebieden is het rekeninstrument AERIUS in het leven geroepen. Op 5 oktober 2023 is de huidige AERIUS Calculator geactualiseerd. De belangrijkste verandering is de 'afkapgrens' van 25 km voor stikstofdepositie bij alle projecten.

Uitgangspunt van de stikstofdepositieberekening is dat een realistische/ representatieve inschatting wordt gegeven van de werkmethode en materieelinzet die in de aanlegfase benodigd zal zijn. Uit de rechtspraak van de Afdeling blijkt dat de inzet van het materieel "voldoende reëel en aannemelijk" moet zijn (vgl. AbRS 1 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1960, r.o. 17.1). Er zijn de laatste jaren meerdere situaties doorgerekend waarbij de emissie is bepaald op basis van reële uitgangspunten, zoals ook gehanteerd in onderzoeken voor de bouwvrijstelling van kracht werd. Deze berekeningen zijn ook uitgevoerd voor sloopwerkzaamheden, heien en ontsluiting van een kleine woonwijk.

Het plan is gelegen op minimaal 2,7 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Als gevolg van het plan vinden geen bouw- en sloopactiviteiten plaats. Het plan voorziet enkel in een functiewijziging van bestaande bebouwing. Derhalve leidt de aanlegfase niet tot stikstofdepositie op Natura 2000-gebied.

Voor wat betreft de gebruiksfase geldt dat het plan voorziet in het beëindigen van een agrarisch bedrijf. Als

gevolg van deze wijziging dienen de geldende milieuvergunningen voor het agrarisch bedrijf ingetrokken te worden. Daarmee niet de stikstof- en ammoniakuitstoot aanzienlijk af.

Daarnaast kan - op grond van vergelijkbare projecten die zijn doorgerekend - eveneens worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Op basis van vergelijkbare projecten die zijn doorgerekend blijkt dat voor het bouwen van een bedrijfshal (60 * 30 meter) op een afstand van 2 kilometer van Natura 2000-gebied niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Gelet op vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan niet zal leiden tot een negatief effect op Natura 2000-gebied. Nader onderzoek, zoals het opstellen van een stikstofberekening, wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

De voorgenomen activiteiten kunnen worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepaling 'het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plan voorziet enkel in een planologische functiewijziging van de agrarische bedrijfswoningen en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het plan voorziet niet in de sloop of uitbreiding van de bebouwing. Met de ruimtelijke ontwikkeling worden geen negatieve effecten op beschermde flora en fauna verwacht.

De aanleg van de landschapselementen ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de verwijdering van de verharding ter hoogte van de woning zal naar verwachting niet leiden tot (een beperkt en tijdelijk) verlies van leefgebied van enkele overige beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat het erf geschikt blijft als leefgebied en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van de zorgplicht zijn de volgende maatregelen noodzakelijk:

- Tijdens werkzaamheden, in het gebouw dient men bijvoorbeeld alert te zijn op aanwezigheid van fauna en deze, indien noodzakelijk, te verplaatsen. Aangezien de bedrijfsfunctie reeds aanwezig is in het gebouw dienen er geen (ver)bouw of sloopwerkzaamheden in het gebouw plaats te vinden.
- Bij onvoorziene situaties dient daarnaast contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'ecologie' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 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.

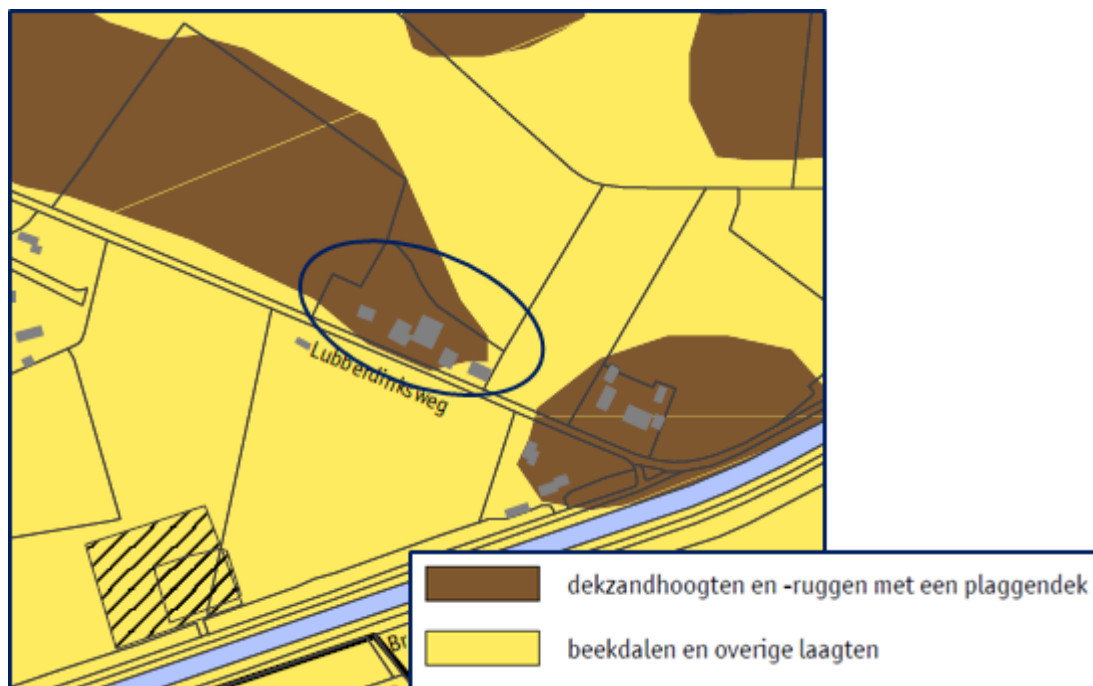
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking 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 heeft gemeentelijk beleid opgesteld met een gemeentelijke verwachtings- en

advieskaart. Het betreft een kleinschalige kaart die voor het hele grondgebied van de gemeente inzichtelijk maakt waar zich archeologische resten kunnen bevinden. Op de kaart zijn landschappelijke eenheden met een archeologische betekenis weergegeven. In figuur 4.6 is een uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart weergegeven.



Figuur 4.6: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (bron: RAAP)

Toets

Het plangebied is op grond van de archeologische verwachtingskaart voorzien van het gebiedstype 'dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek' en 'beekdalen en overige laagten'. Voor de dekzandhoogten en -ruggen geldt dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is in plangebieden groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2.500 m² geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

Voor de beekdalen en overige laagten geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 40 cm met uitzondering van gebieden met een lage verwachting binnen plangebieden met meerdere verwachtingszones, en plangebieden met een lage verwachting die grenzen aan terreinen met waardevolle archeologische resten.

Het plangebied voorziet in de transformatie van een voormalig grondgebonden agrarisch bedrijf waarbij één van de twee agrarische bedrijfswoningen wordt omgezet naar een reguliere woning. Daarnaast wordt het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw gebruikt voor de opslag van (bouw)materialen en wordt de agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere bedrijfswoning. Als gevolg van het plan vinden geen bodemingrepen plaats over een oppervlakte van 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect 'archeologie' vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat binnen het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig zijn. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.11 Verkeer / parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt via de Lubberdinksweg ontsloten op de Nordhornsestraat (N342) en de Lattropperstraat. Voor de Lubberdinksweg geldt een maximumsnelheid van 60 km per uur. De Lubberdinksweg heeft een

wegbreedte van circa 3,5 meter en kan op grond van het 'Strategisch Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan' worden aangemerkt als 'Overige Erf-toegangswegen buiten de kom'. Voor dit wegtype geldt een verkeersintensiteit kleiner dan 4.000 verkeersbewegingen per dag.

De Lubberdinksweg betreft met name een erftoegangsweg die de aangrenzende percelen met de doorgaande wegen Nordhornsestraat en de Lattropperstraat verbindt. Verondersteld wordt dat het aantal verkeersbewegingen op de Lubberdinksweg gering is.

Als gevolg van het plan worden de agrarische bedrijfswoningen omgezet naar een reguliere burgerwoning en bedrijfswoning. Omdat er enkel sprake is van een planologische functiewijziging van die woningen, en geen nieuwe woningen gerealiseerd worden, leidt het plan niet tot toename van het aantal verkeersbewegingen.

Om de toename van het aantal verkeersbewegingen van het bedrijf (opslag ten behoeve van een bouw- en handelsonderneming en lichte houtbewerkingswerkzaamheden) te bepalen wordt aangesloten bij de CROW-kengetallen zoals verwoord in de CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018). Voor een bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag) geldt een maximale verkeersgeneratie van 5,7 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. De oppervlakte van het bedrijfsgebouw waarbinnen de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden bedraagt 715 m². De buitenopslag bedraagt maximaal 200 m². Op basis daarvan wordt berekend dat de maximale verkeersbewegingen van het plan ($9,15 * 5,7 = 52,155$) 52 verkeersbewegingen (inclusief vrachtverkeer) bedraagt.

Gelet op de geringe verkeersintensiteit op de Lubberdinksweg wordt gesteld dat de planologische toename van het aantal verkeersbewegingen via de huidige infrastructuur kan worden afgewikkeld. Voorheen was er aan de Lubberdinksweg 12-14 sprake van een agrarische bedrijf waardoor de Lubberdinksweg vooral belast werd met landbouwvoertuigen en vrachtverkeer ten behoeve van de bevoorrading.

Aangezien er als gevolg van het plan vooral sprake is van opslag van (bouw)materialen zal het aantal verkeersbewegingen in de praktijk lager uitvallen. Immers, de initiatiefnemer heeft naast bedrijfsactiviteiten die geëxploiteerd worden ook nog een baan elders. Dat betekent dat de bedrijfsactiviteiten in feite als nevenactiviteit geëxploiteerd worden.

Aangezien er voorheen landbouwvoertuigen en vrachtverkeer ten behoeve van de bevoorrading van het agrarisch bedrijf gebruik maakten van de Lubberdinksweg, wordt geconcludeerd dat de verkeersbewegingen als gevolg van het plan via de Lubberdinksweg kunnen worden afgewikkeld. Het plan leidt niet tot een onevenredige toename van hinder en/of gevaar op de Lubberdinksweg.

Parkeren

Ten behoeve van het parkeren heeft de gemeente Dinkelland de beleidsnota 'Bouwen & parkeren 2018' vastgesteld. Voor Dinkelland en Tubbergen wordt eenduidig beleid en duidelijke parkeernormen vastgesteld met deze beleidsnotitie. De nieuwe parkeernormen voor beide gemeenten zijn opgenomen in bijlage I van de beleidsnotitie. Voor veel voorkomende gebruiksfuncties zijn de parkeernormen vermeld. Andere parkeernormen kunnen afgeleid worden uit publicatie 317, op grond van de uitgangspunten in deze beleidsnotitie.

De parkeerbehoefte van een bouwplan en/of een gebruikswijziging wordt bepaald door het vermenigvuldigen van de parkeernorm met de bruto vloeroppervlakte of met een aantal. Dat kan op grond van de afzonderlijke ruimtes in een bouwwerk of op grond van het totale bouwwerk (b.v. een kantoorgebouw, indien van zeer homogene functie sprake is). Daarbij wordt de rekensystematiek uit bijlage IV in acht genomen.

Het berekende aantal parkeerplaatsen is de "nieuwe" parkeerbehoefte van het bouwplan of de gebruikswijziging. Bij verbouw of wijziging van een bestaand bouwwerk, mag de parkeerbehoefte van de bestaande (oude) situatie in mindering worden gebracht. Aldus wordt voorkomen dat een nieuw bouwplan bezwaard wordt met tekortkomingen uit het verleden (b.v. te weinig parkeerplaatsen bij het bestaande gebouw of functie). In het kader van een bouwplan hoeft alleen de toename van de parkeerdruk, die dus het gevolg is van het bouwplan zelf, te worden gecompenseerd door de aanvrager. Het omgekeerde is ook het geval. Als er gedurende langere tijd sprake is van leegstand, dan is de bestaande parkeervraag nul (0). Bij een leegstandsperiode van = 5 jaar is de oude parkeerbehoefte gelijk aan 0.

Voor de twee bestaande woningen geldt op grond van de parkeernormen een parkeerbehoefte (gemiddeld) 2,4 parkeerplaatsen per woning (vrijstaand, koop, buitengebied). Zoals uit het erfinrichtingsplan in Bijlage 1 blijkt is er bij de woningen voldoende verharding aanwezig om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. De reguliere burgerwoning Lubberdinksweg 14 is voorzien van een oprit met een breedte van 3 meter en een lengte van 13 meter. Rond de woning Lubberdinksweg 12 is circa 310 m² aan verharding aanwezig waar auto's geparkeerd kunnen worden. Daarmee is voldoende ruimte aanwezig om het parkeren op eigen terrein op te vangen.

Voor het bedrijfsgebouw (opslag van (bouw)materialen ten behoeve van een bouw- en handelsonderneming waar lichte houtbewerkingsactiviteiten plaatsvinden) kan aangesloten worden bij de parkeerbehoefte voor een

bedrijf arbeidsextensief, bezoekersextensief waarvoor in het buitengebied een parkeernorm geldt van 1,05 parkeerplaats per 100 m² bvo. De totale bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt voor het bedrijfsgebouw (715 m²) en de buitenopslag (max. 200 m²) 915 m². De parkeerbehoefte bedraagt derhalve ($9,15 * 1,05 = 9,6$) afgerond 10 parkeerplaatsen. Rond de bedrijfsbebouwing is voldoende erfverharding aanwezig waar het parkeren op voorzien kan worden.

Voor het bedrijfsgebouw en op het noordwestelijke gedeelte van het erf, (O) in figuur 4.7, is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Een parkeerplaats moet een lengte hebben van 5 meter en een breedte van circa 2,5 meter. Binnen de aanduidingen op de erfinrichtingsschets is het mogelijk om tien parkeerplaatsen te realiseren waardoor op eigen terrein in de parkeerbehoefte voorzien kan worden. Daarnaast is op eigen terrein voldoende ruimte om te laden en lossen. Laden en lossen van kleine leveringen zoals een werkbus eventueel met aanhanger zal plaatsvinden op het achtererf (N). Grote leveringen, zoals een vrachtwagen, worden aan voorzijde (O) op eigen terrein gelost.



Figuur 4.7: Opzet parkeervoorzieningen (bron: N+L Landschapsvormgeving)

Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect 'verkeer' en 'parkeren' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planopzet en systematiek

De in Hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Opbouw

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels

- Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

- Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

- bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);

- afwijken van de bouwregels:

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken;

- specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;

- afwijken van de gebruiksregels:

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen;

- wijzigingsregels

In dit onderdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden gekoppeld aan de desbetreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel:

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

- Algemene bouwregels:

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen;

- Algemene gebruiksregels:

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin;

- Algemene afwijkingsregels:

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- Algemene wijzigingsregels:

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- Overige regels:

Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld welstand en het parkeren en stallen van voertuigen.

Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht:

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

- Slotregel:

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2.2 Bestemmingen

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en procedureregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

Bestemmingen

• Agrarisch - 1 (Artikel 3)

De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch - 1' zijn voornamelijk bestemd voor agrarisch gebruik. Tevens zijn de gronden ondergeschikt bestemd voor het behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden. De keuze voor het toekennen van de bestemming 'Agrarisch - 1' komt voort uit het feit dat het agrarische bouwperceel voor grondgebonden bedrijf zal worden verwijderd waardoor de gronden worden teruggebracht naar agrarische gronden zonder bouwvlak of bouwperceel.

• Bedrijf - Voormalig agrarisch (Artikel 4)

De bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' is een bestemming ten behoeve van nieuwe bedrijvigheid in voormalige agrarische bebouwing, die aansluiting vindt bij de beleidsnota 'Buitengebied met kwaliteit'. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mogen worden gebruikt voor de bedrijfsfunctie, waarbij specifiek de opslag ten behoeve van een bouw- en handelsonderneming is toegestaan. Tevens is buitenopslag toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag' waarbij geldt dat de maximale oppervlakte aan buitenopslag 200 m² mag bedragen. Daarnaast is een bedrijfswoning toegestaan.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen gebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen

zijnde. Ten aanzien van de gebouwen en overkappingen is bepaald dat deze uitsluitend ten behoeve van de toegestane bedrijfsfunctie mogen worden gebouwd. Het aantal bedrijfswoningen is bepaald op één. De initiatiefnemer is tevens voornemens om een mantelzorgwoning in een bestaand bouwwerk te realiseren om mantelzorg te kunnen verlenen. Daarbij geldt dat het geen permanente woning betreft. Als de noodzaak voor mantelzorg vervalt zal de huisvesting voor mantelzorg worden beëindigd en wordt het bouwwerk teruggebouwd in de oorspronkelijke functie: bijgebouw bij de woning. In de gebruiksregels is derhalve opgenomen dat bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning zijn toegestaan al dan niet in combinatie met onder andere mantelzorg.

Bedrijfsgebouwen en overkappingen worden ten minste 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning gesitueerd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt in welk geval de bestaande afstand danwel de bestaande situering geldt. Voor alle gebouwen zijn de maatvoeringen in een tabel opgenomen. In het geval dat bestaande maatvoeringen afwijken van de tabel, dan gelden de bestaande maatvoeringen als maximaal toegestaan.

- **Wonen (Artikel 5)**

De bestemming 'Wonen' heeft betrekking op de woonhuizen en bijgebouwen in het plangebied. Onder de woonfunctie vallen woonhuizen, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Extra functies waaronder een beroep aan huis ten behoeve van het wonen mogen in de hoofd- en bijgebouwen plaatsvinden. Daarnaast zijn binnen de woonbestemming hobbymatig agrarische activiteiten toegestaan. Per bestemmingsvlak is één woonhuis met één woning toegestaan.

De inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen, tenzij de bestaande inhoud meer bedraagt, in welk geval maximaal de bestaande inhoud is toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadekosten, komen voor rekening van de aanvrager. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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

Provincie Overijssel

Conform het door de provincie Overijssel gehanteerde beleid is het plan voor vooroverleg verzonden aan de provincie. De provincie heeft aangegeven dat het plan past in hun ruimtelijk beleid. Er zijn dan ook geen belemmeringen wanneer het plan in deze vorm in procedure gebracht. Hiermee is voldaan aan het ambtelijk vooroverleg met de provincie (uit het Bro).

Waterschap Vechtstromen

Op 21 september 2023 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het plan geen waterschapsbelang raakt. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 29 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan



Fragment uit 1920 (topotijdreis.nl)

- A: Woonhuis.
- B: Bijgebouw.
- C: Mantelzorgwoning met een maximaal oppervlakte van 100 m². De rest van de schuur blijft berging c.q. opbergruimte.
- D: Bedrijfshal.
- E: Woning.
- F: Buitenopslag, opslag voor materiaal betreft 200 m². Verharding t.b.v. buitenopslag betreft 740 m².
- G: Erfverharding.
- H: Bestaande houtopstanden.
- I: Te verwijderen erfverharding, de oppervlakte bedraagt 314 m².
- J: Nieuw aan te planten beeldbepalende boom. Aan te planten met een koningslinde of Hollandse linde in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen.
- K: Nieuw aan te planten hagen. Aanplant met beukenhaag (*Fagus sylvatica*) of meidoorn (*Crataegus monogyna*) in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met 5 stuks per meter. Totale lengte bedraagt 85 meter, totaal aantal stuks bedraagt 425 stuks.
- L: Enkelbestemming bedrijf, de oppervlakte bedraagt 5074 m².
- M: Enkelbestemming wonen, de oppervlakte bedraagt 2733 m².
- N: Laden en lossen van kleine leveringen. Kleine leveringen: Werkbus eventueel met aanhanger. Grote leveringen worden aan voorzijde gelost. Grote leveringen: Vrachtwagen met trailer.
- O: Parkeermogelijkheden, totaal: 10 stuks. Voorzijde bevat: 6 stuks. Achterzijde beschikt over 4 stuks, deze zullen sporadisch gebruikt worden.

Project: Landschappelijke inpassing
 Adres: Lubberdinksweg 12-14
 Woonplaats: Denekamp

Getekend: DA
 Datum: 23-11-2023
 Gecontroleerd: NH
 Schaal: 1:1000

Status: DO
 Aantal pag.: 1
 Formaat: A3
 Noord: Tekening is noordgericht

Bijlage 2 Aanmeldnotitie m.e.r.



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Aan:
Gemeente Dinkelland
Postbus 11
7590 AA Denekamp

Borne, 14 november 2023
Ons kenmerk: 22AF224
Bijlagen: Geen

Betreft: *Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Lubberdinksweg 12-14*

Geachte college,

Zoals bij u bekend zijn wij bezig met het opstellen van een bestemmingsplan voor de wijziging van de functie van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Lubberdinksweg 12-14 te Denekamp. De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op het in het gebruik nemen van de tweede bedrijfswoning aan Lubberdinksweg 14 als reguliere woning. De bedrijfswoning op nummer 12 zal de bedrijfswoning blijven bij het bedrijf wat zich door de jaren heen op de locatie heeft opgebouwd. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt als opslag voor een bouw- en handelonderneming waar met name de opslag van (bouw)materialen plaatsvindt en incidenteel lichte houtbewerkingsactiviteiten plaatsvinden. Aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw vindt buitenopslag plaats, waar maximaal 200 m² aan materiaal mag worden opgeslagen.

Het plan kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Op basis van het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer dient in dat geval een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen door het bevoegd gezag (college) voorafgaand aan het ontwerpbesluit inzake het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders neemt de beslissing of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. In het kader van deze besluitvorming is voorliggende aanmeldingsnotitie opgesteld. Op basis van deze aanmeldingsnotitie kan het bevoegde gezag de gevolgen beoordelen van het plan en de beslissing nemen of er een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is in het kader van dit plan.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Onderhavig plan, kan worden gekwalificeerd als de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV

Stationsstraat 37 | 7622 LW Borne | T 074 255 70 20 | IBAN NL92RABO 0331 6534 27 | BIC RABONL2U
KvK Veluwe-Twente 08140851 | Btw nr. NL 8151.28.939.B01 | info@ad-fontem.nl | www.ad-fontem.nl

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Als gevolg van dit plan wordt de agrarische bedrijfsvoering gestaakt. De reeds bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (circa 715 m²) worden als gevolg van het plan gebruikt voor de handel en opslag van (bouw)materialen met incidenteel lichte houtbewerkingswerkzaamheden. Daarnaast wordt de buitenopslag van (bouw)materialen mogelijk gemaakt tot een oppervlakte van maximaal 200 m². Het grondgebonden agrarisch bouwperceel wordt op de verbeelding verwijderd en voorzien van de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' met een oppervlakte van 5.074 m². Daarnaast wordt het perceel Lubberdinksweg 14 voorzien van de bestemming 'Wonen' (oppervlakte 2.733 m²).

In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden beoordeeld of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het betreffende project

Als gevolg van dit plan wordt de agrarische bedrijfsvoering gestaakt. De reeds bestaande bedrijfsgebouwen (circa 715 m²) worden als gevolg van het plan gebruikt voor de handel en opslag van (bouw)materialen met incidenteel lichte houtbewerkingswerkzaamheden. Daarnaast wordt de buitenopslag van (bouw)materialen mogelijk gemaakt tot een oppervlakte van maximaal 200 m². Het grondgebonden agrarisch bouwperceel wordt op de verbeelding verwijderd en voorzien van de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' met een oppervlakte van 5.074 m². Daarnaast wordt het perceel Lubberdinksweg 14 voorzien van de bestemming 'Wonen' (oppervlakte 2.733 m²).

Plaats van het project

Het plangebied bestaat uit de erven aan de Lubberdinksweg 12 en 14 in Denekamp. Het plangebied ligt op ca. 200 meter ten noorden van de bebouwde kom van Denekamp, nabij het Almelo-Nordhorn Kanaal en het klooster te Denekamp. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Denekamp, sectie M, perceelsnummers 798, 1379, 1380, gedeeltelijk 1383, gedeeltelijk 1385 en gedeeltelijk 1574.

Kenmerken van de potentiële effecten

Voor wat betreft de potentiële milieueffecten van de planontwikkeling zijn de volgende aspecten van belang/relevant.

Verkeerseffecten en luchtkwaliteit

Het plangebied wordt via de Lubberdinksweg ontsloten op de Nordhornsestraat (N342) en de Lattropperstraat. Voor de Lubberdinksweg geldt een maximumsnelheid van 60 km per uur. De Lubberdinksweg heeft een wegbreedte van circa 3,5 meter en kan op grond van het 'Strategisch Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan' worden aangemerkt als 'Overige Erf-toegangswegen buiten de kom'. Voor dit wegtype geldt een verkeersintensiteit kleiner dan 4.000 verkeersbewegingen per dag. De Lubberdinksweg betreft met name een erftoegangsweg die de aangrenzende percelen met de doorgaande wegen Nordhornsestraat en de Lattropperstraat verbindt. Verondersteld wordt dat het aantal verkeersbewegingen op de Lubberdinksweg gering is.

Als gevolg van het plan worden de agrarische bedrijfswoningen omgezet naar een reguliere burgerwoning en bedrijfswoning. Omdat er enkel sprake is van een planologische functiewijziging van die woningen, en geen nieuwe woningen gerealiseerd worden, leidt het plan niet tot toename van het aantal verkeersbewegingen.

Om de toename van het aantal verkeersbewegingen van het bedrijf (opslag ten behoeve van een bouw- en handelsonderneming) te bepalen wordt aangesloten bij de CROW-kengetallen zoals verwoord in de CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen' (december 2018). Voor een bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag) geldt een maximale verkeersgeneratie van 5,7 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. De oppervlakte van het bedrijfsgebouw waarbinnen de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden bedraagt 715 m². De buitenopslag bedraagt maximaal 200 m². Op basis daarvan wordt berekend dat de maximale verkeersbewegingen van het plan ($9,15 * 5,7 = 52,155$) 52 verkeersbewegingen (inclusief vrachtverkeer) bedraagt. Gelet op de geringe verkeersintensiteit op de Lubberdinksweg wordt gesteld dat de planologische toename van het aantal verkeersbewegingen via de huidige infrastructuur kan worden afgewikkeld. Voorheen was er aan de Lubberdinksweg 12-14 sprake van een agrarische bedrijf waardoor de Lubberdinksweg vooral belast werd met landbouwvoertuigen en vrachtverkeer ten behoeve van de bevoorrading.

Aangezien er als gevolg van het plan vooral sprake is van opslag van (bouw)materialen zal het aantal verkeersbewegingen in de praktijk lager uitvallen. Immers, de initiatiefnemer heeft naast bedrijfsactiviteiten die geëxploiteerd worden ook nog een baan elders. Dat betekent dat de bedrijfsactiviteiten in feite als nevenactiviteit geëxploiteerd worden.

Aangezien er voorheen landbouwvoertuigen en vrachtverkeer ten behoeve van de bevoorrading van het agrarisch bedrijf gebruik maakten van de Lubberdinksweg, wordt geconcludeerd dat de verkeersbewegingen als gevolg van het plan via de Lubberdinksweg kunnen worden afgewikkeld. Het plan leidt niet tot een onevenredige toename van hinder en/of gevaar op de Lubberdinksweg.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer 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).

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). 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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan het aantal verkeersbewegingen voor de bedrijfsfunctie (opslag en incidentele zaagwerkzaamheden) op 52 verkeersbewegingen per dag worden gesteld (bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief, loods, opslag). Aangezien het plan voorziet in de opslag van (bouw)materialen wordt het aandeel vrachtverkeer op 25% gezet. In figuur 1 is de worst-case berekening weergegeven met 98 extra voertuigbewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	52
Aandeel vrachtverkeer	25,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,17
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 1: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt bovendien dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

Geluid

Wegverkeerslawaaai

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

- in stedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
- in buitenstedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
 - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonerings geldt niet:

- voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

Het plangebied is gelegen aan de Lubberdinksweg. De Lubberdinksweg betreft een ontsluitingsweg in het buitengebied waarvoor een maximumsnelheid geldt van 60 km per uur. Op grond van de Wet geluidhinder wordt zowel de bedrijfswoning als de reguliere woning aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Aangezien er sprake is van reeds bestaande woningen kan dit niet worden aangemerkt als de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object. Op grond van artikel 76, lid 3 Wgh geldt namelijk dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande wegen niet getoetst hoeven te worden.

De bedrijfsbebouwing kan niet worden aangemerkt als geluidsgevoelig object. Toetsing aan het wegverkeerslawaaai kan voor die gebouwen achterwege blijven. Derhalve geldt dat het aspect 'wegverkeerslawaaai' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Railverkeerslawaaai en industrielawaaai

Vanwege het ontbreken van een spoorweg en een geluidgezoneerd bedrijventerrein geldt dat de aspecten 'railverkeerslawaaï' en 'industrielawaaï' geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Milieuzonering

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. In de omgeving van het plangebied zijn overwegend agrarische functies aanwezig met verspreid enkele stedelijke functies. Derhalve wordt het plangebied aangemerkt als 'rustig buitengebied'.

Bij het realiseren van een nieuwe bestemming danwel nieuwe functie dient gekeken te worden of de nieuwe functie past in de omgeving (externe werking) en of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het om de vraag of de voorgenomen 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.

Het omzetten van de twee agrarische bedrijfswoningen naar één reguliere woning en een bedrijfswoning wordt niet aangemerkt als een milieubelastende functie. Derhalve geldt dat het omzetten van de woningen niet leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Daarnaast wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing als gevolg van dit plan gebruikt ten behoeve van een handelsonderneming, waar incidenteel lichte houtbewerkingsactiviteiten plaatsvinden. Op grond van de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' geldt voor de categorie "groothandel in hout en bouwmaterialen met een bedrijfsvloeroppervlakte van minder dan 2000 m²" milieucategorie 2, waarvoor een grootste richtafstand geldt van 30 meter voor het aspect 'geluid'. Voor de aspecten stof en gevaar geldt een richtafstand van 10 meter.

De lichte houtbewerkingswerkzaamheden sluiten op grond van de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' het meeste aan bij een 'Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²'. Voor een dergelijk bedrijf geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid en 30 meter voor het aspect stof.

De grens van de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' tot aan de dichtstbijzijnde gevel van de woning (niet zijnde de berging/garage) bedraagt 7 meter. Voor het aspect geluid wordt niet voldaan aan de richtafstand. Derhalve is door Munsterhuis Geluidsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Door middel van een overdrachtsberekening zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus ter plaatse van de beoordelingspunten bepaald. De overdrachtsberekeningen zijn uitgevoerd overeenkomstig methode II.8 uit de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaaï 1999'.

Bepaling van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus vinden plaats op een beoordelingshoogte van 1,5 meter (dag) en 5 meter (avond en nacht; in dit geval niet van toepassing). De geluidniveaus worden invallend beschouwd. Bij de berekening van de overdracht van geluid is uitgegaan van een afname van het geluidniveau door geometrische uitbreiding, door luchtabsorptie en door bodemabsorptie. Hieronder worden de resultaten weergegeven.

Lubberdinksweg 14

In de tuin moet het geluidsniveau acceptabel zijn. Een goed woon- en leefklimaat houdt in dat mensen ook op een verantwoorde manier gebruik kunnen maken van hun tuin en buiten kunnen zijn.

Voor de bepaling van de maximale geluidniveaus is onderscheid gemaakt in de volgende bronnen:

- Bron 001-002, mobiele bron, $L_{Amax} = L_i$ maatgevende bron - C_m + een verhoging van 5 dB(A).
- Bron 01-02, 003 mobiele bron, $L_{Amax} = L_i$ maatgevende bron - C_m + een verhoging van 10 dB(A).
- Bron 04-07, bron, $L_{Amax} = L_i$ maatgevende bron - C_m + een verhoging van 10 dB(A).

Beoordelingspunt	Geluidniveaus [dB(A)]					
	Dagperiode (07.00-19.00)		Avondperiode (19.00-23.00)		Nachtperiode (23.00-07.00)	
	L _{Ar,LT}	L _{Amax}	L _{Ar,LT}	L _{Amax}	L _{Ar,LT}	L _{Amax}
01 oostgevel Lubberdinksweg 14	42	70	-	-	-	-
02 zuidgevel Lubberdinksweg 14	38	68	-	-	-	-
04 Tuin Lubberdinksweg 14	44	70	-	-	-	-

Figuur 2: Rekenresultaten ter plaatse van woningen (bron: Munsterhuis Geluidsadvies)

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ter plaatse van de nabij gelegen woning maximaal 42 dB(A) in de dagperiode. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van de tuin bij de Lubberdinksweg 14 het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 44 dB(A) in de dagperiode bedraagt.

Het maximale geluidniveau ter plaatse van de woning en in de tuin bedraagt in de dagperiode maximaal 70 dB(A) als gevolg van de bestelwagen.

De ambitiewaarden uit het geluidbeleid en de normen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit het activiteitenbesluit worden ter plaatse van de woning niet overschreden. De ambitiewaarden voor de tuin bij de woning wordt eveneens niet overschreden. Ter plaatse van de toekomstige burgerwoning aan de Lubberdinksweg 14 is sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook in de tuin van deze toekomstige burgerwoning is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Voor het aspect stof geldt een richtafstand van 10 meter voor de grootste hoeveelheid werkzaamheden die op het erf plaatsvinden, een handelsonderneming in oude bouwmaterialen. Voor de incidentele houtbewerkingswerkzaamheden geldt een richtafstand van 30 meter voor stof.

Gezien het feit dat de afstand gerekend vanaf de gevel van de woning tot aan de plek waar de werkzaamheden van de handelsonderneming plaatsvinden meer dan 10 meter is, wordt aannemelijk gemaakt dat er geen overlast van stof ter plaatse van de woning zal plaatsvinden. Een groot deel van de werkzaamheden vinden in een gebouw plaats, dan wel op afstand buiten (aanduiding specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag ligt op een afstand van 13 meter van de gevel van de woning). Voor de lichte en tevens incidentele houtbewerkingswerkzaamheden geldt eveneens dat deze slechts een enkele keer plaatsvinden in een afgesloten ruimte. Derhalve wordt geachte dat er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.

Voor de overige woningen in de omgeving geldt dat de afstand van de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' tot aan de dichtstbijzijnde gevel van een woonhuis van de bestaande woningen Lubberdinksweg 10 en Lubberdinksweg 11 respectievelijk 67 en 49 meter is. De 49 meter voldoet niet aan de richtafstand van 50 meter. Echter aan de oostzijde van het bedrijfsperceel wordt gewoond en daarmee wordt geacht dat er binnen de 50 meter vanaf de gevel aan de Lubberdinksweg 11 geen bedrijfswerkzaamheden worden uitgevoerd. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden.

Interne werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. De bedrijfsfunctie in de voormalige agrarische bebouwing kan niet aangemerkt worden als een milieugevoelige functie. Hoewel de bedrijfswoning en de reguliere woning wel kunnen worden aangemerkt als milieugevoelige functie, zijn deze reeds aanwezig en op grond van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Daarmee wordt er geen nieuwe milieugevoelige functie mogelijk gemaakt ten opzichte van bestaande (agrarische) bedrijven in de omgeving en op het bedrijventerrein (Sombeek).

Voor wat betreft het bedrijf op het perceel Lubberdinksweg 12 geldt dat de naastgelegen reguliere woning (Lubberdinksweg 14) wel aangemerkt moet worden als nieuw milieugevoelig object.

Bodem

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.

Om te onderzoeken of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de nieuwe functie is door Dumea Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 2022-419, d.d. 21 september 2023). Hieronder worden de resultaten weergegeven. De onderzoekslocatie betreft een voormalig agrarisch erf. De agrarische activiteiten zijn al geruime tijd gestaakt en wordt op dit moment gebruikt voor houtbewerking en opslag van (bouw)materialen. Als gevolg van dit plan wordt de bestemming gewijzigd.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

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

Gehele locatie

- In de bovengrondmengmonsters BM1, BM2 en BM4 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM3 is een lichte verhoging PAK aangetroffen.
- In de ondergrondmengmonsters OM1 en OM2 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonsters Pb1 en Pb2 zijn lichte verhogingen barium aangetroffen.

Voormalige dieseltank

In het bovengrondmengmonster BM5 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1 zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5707 'asbest in bodem'

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

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond.

Druppelzone

Het mengmonster van DZ1 is licht asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Conclusie

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik. Het aspect 'bodem' vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wettelijke

kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming) en provinciale regelgeving (NNN in provinciale verordening).

Natuurnetwerk Nederland

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN, dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een 'goede ruimtelijke ordening' als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet direct van belang.

Vanwege het grote belang voor de biodiversiteit en de betekenis voor de kwaliteit van de leefomgeving en regionale economie geldt een beschermingsregime voor het gehele NNN. Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vast gelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Er kan echter aanleiding zijn om toch ontwikkelingen toe te staan. De mogelijkheid om een uitzondering te maken op de algemene lijn van behoud en duurzame ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden, is aan strikte voorwaarden gebonden. Uiteraard geldt ook hier dat de generieke regeling van toepassing blijft (zoals de toepassing van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken) Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn.

De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor grootschalige ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het 'nee, tenzij'-principe en de overige spelregels hebben is opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening van Overijssel. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 1,5 kilometer afstand van het plangebied. De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking. Omdat het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000-gebied

De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 2 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan.

Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming);

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Nederland past een vergunningenstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door het ministerie van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura

2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Het plangebied behoort niet tot Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op minimaal 2,7 kilometer afstand van het plangebied (Natura 2000-gebied 'Dinkelland'). Vanwege de lokale invloedsfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatieve effecten op deze Natura 2000- of Natuurnetwerk Nederland gebieden. Het plan voorziet enkel in een planologische functiewijziging op een voormalig agrarisch erf. Er wordt als gevolg van het plan geen nieuwe bebouwing opgericht en/of bebouwing gesloopt. Er is geen nader onderzoek nodig in het kader van gebiedsbescherming en er hoeft geen ontheffing van de Omgevingsverordening Overijssel of Wet natuurbescherming aangevraagd te worden..

Beoordeling stikstof op Natura 2000-gebied

Volgens de Wet natuurbescherming is een vergunning nodig voor activiteiten die kunnen leiden tot schade aan Natura 2000-gebieden, bijvoorbeeld als gevolg van stikstofdepositie (uitstoot en neerslag van stikstof). Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Te veel stikstof is slecht voor planten die leven op voedselarme grond. Als deze planten verdwijnen, kan dat ook slecht zijn voor dieren die in dat gebied leven. Daarnaast leidt stikstof tot verzuring van de bodem. In sommige delen van de Natura 2000-gebieden is de hoeveelheid stikstof te hoog.

De overheid wil de hoeveelheid stikstof in de natuur (stikstofdepositie) terugdringen. Daarvoor introduceerde zij in 2015 het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Dit programma was ook gericht op het versterken van de natuur en het maakte tegelijkertijd economische ontwikkeling mogelijk. Op 29 mei 2019 heeft het hoogste bestuursorgaan van ons land, de Raad van State, de vergunningen op basis van het PAS ongeldig verklaard omdat dit in strijd is met de Europese natuurwetgeving. De overheid werkt nu aan een nieuwe aanpak stikstof. De depositie van stikstof vindt plaats in de vorm van NOx (stikstofoxide) en NH3 (ammoniak). De depositie van NOx vindt onder meer plaats bij de verbranding van fossiele brandstoffen. De depositie van NH3 is voor het overgrote deel afkomstig van de landbouw.

Om voor afzonderlijke projecten aan te tonen wat het effect is op Natura 2000-gebieden is het rekeninstrument AERIUS in het leven geroepen. Op 13 januari 2022 wordt de huidige AERIUS Calculator geactualiseerd. De belangrijkste verandering is de 'afkapgrens' van 25 km voor stikstofdepositie bij alle projecten. De aanleiding voor de nieuwe kapgrens is het eindrapport van het adviescollege 'Metten en berekenen Stikstof' (ook wel de 'Commissie Hordijk') en de uitspraak van de Raad van State over de A15 (begin 2021). Eventuele deposities voorbij deze afkapgrens worden niet in beeld gebracht. De nieuwe afkapgrens van 25 km zal vooral voor grotere projecten consequenties hebben. Hoewel in de AERIUS 2020 ook een afkapgrens was opgenomen, gold deze slechts voor wegverkeer en was de afstand veel korter (5 km).

Uitgangspunt van de stikstofdepositieberekening is dat een realistische/ representatieve inschatting wordt gegeven van de werkmethode en materieelinzet die in de aanlegfase benodigd zal zijn. Uit de rechtspraak van de Afdeling blijkt dat de inzet van het materieel "voldoende reëel en aannemelijk" moet zijn (vgl. AbRS 1 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1960, r.o. 17.1). Er zijn de laatste jaren meerdere situaties doorgerekend waarbij de emissie is bepaald op basis van reële uitgangspunten, zoals ook gehanteerd in onderzoeken voor de bouwvrijstelling van kracht werd. Deze berekeningen zijn ook uitgevoerd voor sloopwerkzaamheden, heien en ontsluiting van een kleine woonwijk. Het plan is gelegen op minimaal 2,7 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Als gevolg van het plan vinden geen bouw- en sloopactiviteiten plaats. Het plan voorziet enkel in een functiewijziging van bestaande bebouwing. Derhalve leidt de aanlegfase niet tot stikstofdepositie op Natura 2000-gebied.

Voor wat betreft de gebruiksfase geldt dat het plan voorziet in het beëindigen van een agrarisch bedrijf. Als gevolg van deze wijziging dienen de geldende milieuvergunningen voor het agrarisch bedrijf ingetrokken te worden. Daarmee niet de stikstof- en ammoniakuitstoot aanzienlijk af. Daarnaast kan - op grond van vergelijkbare projecten die zijn doorgerekend - eveneens worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Op basis van vergelijkbare projecten die zijn doorgerekend blijkt dat voor het bouwen van een bedrijfshal (60 * 30 meter) op een afstand van 2 kilometer van Natura 2000-gebied niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Gelet op vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan niet zal leiden tot een negatief effect op Natura 2000-gebied. Nader onderzoek, zoals het opstellen van een stikstofberekening, wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

De voorgenomen activiteiten kunnen worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepaling 'het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plan voorziet enkel in een planologische functiewijziging van de agrarische bedrijfswoningen en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het plan voorziet niet in de sloop of uitbreiding van de bebouwing. Met de ruimtelijke ontwikkeling worden geen negatieve effecten op beschermde flora en fauna verwacht.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een zeer beperkt en tijdelijk verlies van leefgebied van enkele overige beschermde soorten. Hiervoor zijn door de provincie vrijstellingen opgesteld. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat het erf geschikt blijft als leefgebied en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van de zorgplicht zijn de volgende maatregelen noodzakelijk:

- Tijdens werkzaamheden in het gebouw dient men bijvoorbeeld alert te zijn op aanwezigheid van fauna en deze, indien noodzakelijk, te verplaatsen.
- Bij onvoorziene situaties dient daarnaast contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'ecologie' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Een geurgevoelig object wordt op grond van artikel 1 van de Wet geurhinder een veehouderij als volgt gedefinieerd: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet daaronder mede begrepen, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van die wet, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf.*

Door het plan wordt een tweede bedrijfswoning en geurgevoelige objecten omgezet in een woonbestemming en worden voormalig agrarisch bedrijfsgebouwen (circa 715 m²) gebruikt als opslag ten behoeve van een bouw- en handelonderneming. Aangezien het gebouw bedrijfsmatig gebruikt wordt, en incidenteel lichte houtbewerkingswerkzaamheden plaatsvinden, wordt ervan uitgegaan dat in de bebouwing gedurende meerdere dagen per week mensen langdurig verblijven. Derhalve moeten de bedrijfsgebouwen aangemerkt worden als geurgevoelig object. Op grond van de Wet geurhinder een veehouderij geldt voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld een vaste afstand van 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijfsperceel is gelegen aan de Zoekeweg 3 te Denekamp en betreft een melkveehouderij. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij is voor melkrundvee geen emissiefactor vastgesteld, waardoor een vaste afstand geldt van 50 meter. De afstand van de bedrijfsgebouwen en de (bedrijfs)woningen in het plangebied tot aan het bouwvlak van het agrarische bedrijf, waarbinnen dierenverblijven gerealiseerd mogen worden, bedraagt minimaal 370 meter. De afstand tot het grondgebonden agrarische bouwperceel bedraagt 300 meter. Derhalve wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand die geldt op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. Geconcludeerd kan worden dat het agrarisch bedrijf niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt.

Externe veiligheid

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.

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van 285 meter van het plangebied geen risico's op basis van externe veiligheid zijn gelegen. Aan de Hanzeweg 52 bevindt zich een opslagtank voor propaan. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de propaantank (zie figuur 4.3). Daarnaast bevindt zich op een afstand van 320 meter een mestvergistingsinstallatie aan de Zoekeweg 3 te Denekamp. Zoals op figuur 4.3 is weergegeven ligt het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour.

Tot slot bevindt zich op een afstand van 350 meter van het plangebied een tankstation met verkooppunt van LPG. Voor een LPG-tankstation geldt een invloedsgebied van 150 meter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten het invloedsgebied. Op basis hiervan geldt dat het plangebied:

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

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

Conclusie

In deze aanmeldingsnotitie is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.- (beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,



Ad Fontem BV,
T. Boswerger

Bijlage 3 Besluit aanmeldnotitie

Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling Lubberdinksweg 14 Denekamp

Zaaknummer : ZD-2023-002166
Documentnummer : DD-2023-0030542

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dinkelland

beschikken op de aanvraag van : Ad Fontem Juridisch Bouwadvies B.V.
ontvangen op : 4 december 2023
en plaatselijk bekend : Lubberdinksweg 14 Denekamp
het volgende project uit te voeren : Aanmeldnotie mer - het wijzigen van agrarische
bestemming naar bedrijfsbestemming en
woonbestemming
bestaande uit de activiteiten : vormvrije m.e.r. -beoordeling
datum besluit : 11 december 2023
verzenddatum besluit : 11 december 2023

Inhoud

1	BESLUIT	3
1.1	ONDERWERP	3
1.2	BESLUIT	3
1.3	RECHTSMIDDELEN	3
1.4	ONDERTEKENING EN VERZENDING	3
2	PROCEDURELE OVERWEGINGEN	4
2.1	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	4
2.2	VOORGENOMEN ACTIVITEITEN	4
2.3	PROCEDURE	5
3	INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN	6
3.1	TOETSINGSKADER	6
3.2	DE KENMERKEN VAN HET PROJECT	6
3.3	DE LOCATIE VAN HET PROJECT.....	6
3.4	DE SOORT EN KENMERKEN VAN HET POTENTIËLE EFFECT	6
3.5	CONCLUSIE	7

1 BESLUIT

1.1 Onderwerp

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dinkelland hebben het voornemen een bestemmingsplan vast te stellen voor het wijzigen van agrarische bestemming naar bedrijfsbestemming en woonbestemming aan de Lubberdinksweg 12 en Lubberdinksweg 14 in Denekamp. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

In dit besluit wordt beoordeeld of voor het plan een milieueffectrapport moet worden gemaakt vanwege het mogelijk maken van activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

1.2 Besluit

Burgemeesters en wethouders van de gemeente Dinkelland besluiten:

- dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.1, lid 1 de Wet ruimtelijke ordening, voor het wijzigen van agrarische bestemming naar bedrijfsbestemming en woonbestemming aan de Lubberdinksweg 12 en Lubberdinksweg 14 in Denekamp, vanwege het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.
- dat de volgende documenten deel uitmaken van dit besluit:
 - Aanmeldnotitie me.r. Lubberdinksweg 12 - 14

1.3 Rechtsmiddelen

Dit besluit moet worden aangemerkt als een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht en is niet vatbaar voor bezwaar of beroep, tenzij deze beslissing de belanghebbende los van het voor te breiden besluit rechtstreeks in zijn belang treft. Wel kan eenieder te zijner tijd gebruik maken van het rechtsmiddel dat geboden wordt in het kader van de procedure voor het vaststellen van het plan ingevolge de Wet ruimtelijke ordening. Dit besluit wordt niet gepubliceerd.

1.4 Ondertekening en verzending

Namens burgemeester en wethouders van gemeente Dinkelland,



G. Kleijssen
Teamcoach Fysieke leefomgeving

2 PROCEDURELE OVERWEGINGEN

2.1 Besluit milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm). Op grond van artikel 7.2 zijn bij algemene maatregel van bestuur activiteiten aangewezen die belangrijke gevolgen voor het milieu hebben (m.e.r.-plichtige activiteiten) en activiteiten aangewezen ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten).

M.e.r.-plichtige activiteiten zijn met bijbehorende drempelwaarden opgenomen in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). M.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en bijbehorende drempelwaarden zijn benoemd in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. Ook als geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden van (onderdeel D van de bijlage), maar er wel activiteiten plaatsvinden welke worden genoemd in dit onderdeel, moet toch worden beoordeeld of de activiteit mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Dit wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd.

Een bestemmingsplan kan op drie manieren in aanmerking komen voor een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling danwel directe m.e.r.-plicht:

- er ontstaat een m.e.r.-plicht indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming nodig is;
- er ontstaat een m.e.r.-plicht voor activiteiten en gevallen benoemd in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., in die gevallen waar het bestemmingsplan is genoemd in kolom 3 (plannen) van deze bijlage én er voldaan wordt aan de voorwaarden in kolom 2. Wanneer niet voldaan wordt aan de voorwaarden in kolom 2 van onderdeel D van het besluit geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht;
- er ontstaat een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht voor activiteiten en gevallen benoemd in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., in die gevallen waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten) van deze bijlage. Deze beoordelingsplicht geldt ongeacht of er voldaan is aan de voorwaarden genoemd in kolom 2 van de bijlage.

Wanneer een bestemmingsplan genoemd wordt in kolom 3 én kolom 4 in de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r., moet worden bepaald of er na vaststelling van het plan nog een besluit nodig is om de activiteiten te kunnen realiseren. Wanneer dit wel het geval is, is sprake van een kaderstellend plan en dus een plan in de zin van kolom 3 van de bijlage van het Besluit mer. Wanneer dit niet het geval is, dan is er sprake van een besluit in de zin van kolom 4 van de bijlage van het Besluit m.e.r.

2.2 Voorgenomen activiteiten

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de activiteiten genoemd in de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. onderdeel D categorie 11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van agrarische bestemming naar bedrijfsbestemming en woonbestemming. De in kolom 2 genoemde drempelwaarden worden niet overschreden. Omdat de activiteit voorkomt in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r moet beoordeeld worden of de activiteit mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Dit wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd.

2.3 Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.16 tot en met 7.18 van de Wm. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt tezamen met het definitieve bestemmingsplan ter inzage gelegd. Beroep kan zich dan tegen beide besluiten richten. Met de wijziging van het Besluit m.e.r. op 7 juli 2017 is de procedure voor de formele m.e.r.-beoordeling en de vormvrije m.e.r.-beoordeling grotendeels gelijkgetrokken. Van het besluit met betrekking tot de vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft echter geen kennisgeving gedaan te worden.

3 INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN

3.1 Toetsingskader

Wij hebben getoetst of voor het project een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Deze toets is overeenkomstig artikel 7.19, lid 1 jo. 7.17 lid 2 t/m 4 van de Wm uitgevoerd op grond van de in bijlage III van de m.e.r.-richtlijn opgenomen criteria. De toetsing is hieronder uitgewerkt.

3.2 De kenmerken van het project

Bij de kenmerken van het project zijn de volgende criteria in ogenschouw genomen:

- de omvang en het ontwerp van het gehele project;
- de cumulatie met andere bestaande en/of goedgekeurde projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name land, bodem, water en biodiversiteit;
- de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder;
- het risico van ongevallen en/of rampen die relevant zijn voor het project in kwestie, waaronder rampen die worden veroorzaakt door klimaatverandering in overeenstemming met wetenschappelijke kennis;
- de risico's voor de menselijke gezondheid.

Overwegingen

De hiervoor genoemde onderdelen bij de kenmerken van het project zijn voldoende beschreven in de aanmeldnotitie. Wij zijn van mening dat er voor wat betreft de kenmerken van het project geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten die noodzaken tot het opstellen van een milieueffectrapport.

3.3 De locatie van het project

Bij de plaats van het project wordt het volgende in overweging genomen:

- het bestaande grondgebruik;
- de relatieve rijkdom aan alsmede de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- het opnamevermogen van het natuurlijk milieu, met speciale aandacht voor de typen aangewezen in de m.e.r.-richtlijn.

Overwegingen

De hiervoor genoemde onderdelen bij de locatie van het project zijn voldoende beschreven in de aanmeldnotitie. Wij zijn van mening dat er voor wat betreft de locatie van het project geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten die noodzaken tot het opstellen van een milieueffectrapport.

3.4 De soort en kenmerken van het potentiële effect

Bij de soort en kenmerken van het potentiële effect moet in aanmerking worden genomen, in samenhang met de onder de punten 1 en 2 uiteengezette criteria en met inachtneming van:

- de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten;
- de aard van het effect;
- het grensoverschrijdend karakter van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;
- de cumulatie van effecten van andere bestaande en/of goedgekeurde projecten;
- de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

Overwegingen

De hiervoor genoemde onderdelen bij soort en kenmerk van het potentiële effect zijn voldoende beschreven in de aanmeldnotitie. Wij zijn van mening dat er voor wat betreft de soort en kenmerken van het potentiële effect geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten die noodzaken tot het opstellen van een milieueffectrapport.

3.5 Conclusie

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project is vastgesteld dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage is niet nodig.

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Ad Fontem Ruimtelijk Advies
Mevrouw A. Veenendaal
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE

Aanslagsweg 22
7622 LD Borne

telefoon 06-10556500

e-mail info@munsterhuisgeluidsadvies.nl

internet www.munsterhuisgeluidsadvies.nl

datum 8 november 2023

ons kenmerk B04.23.267.RM

Projectnummer 23.267

onderwerp Akoestisch onderzoek, Industrielawaai Lubberdinksweg 12-14 te Denekamp

Geachte mevrouw Veenendaal,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd bij De Oude Balk gevestigd aan de Lubberdinksweg 12-14 te Denekamp.

Inleiding

Aan de Lubberdinksweg 12-14 te Denekamp is een voormalig agrarisch erf aanwezig. De initiafnemers zijn voornemens de functie te wijzigen naar gedeeltelijk een woonbestemming en gedeeltelijk een bedrijfsbestemming. De bedrijfsbestemming (De Oude Balk) zal worden gebruikt ten behoeve van een bouw- en handelonderneming waar (bouw)materialen worden opgeslagen en incidenteel lichte houtbewerkingsactiviteiten plaatsvinden. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Het onderhavig akoestisch onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van deze herziening.

Dat betekent dat de woning aan de Lubberdinksweg 14 bescherming gaat genieten tegenover de naastgelegen bedrijfsactiviteiten.

De gronden hebben de bestemming bedrijf waar bedrijfsactiviteiten met categorie 2 zijn toegestaan. Hiervoor geldt de grootste adviesafstand van 30 meter. Nader akoestisch onderzoek is in dit geval vereist.

Uit het onderzoek zal moeten blijken of er met het afsplitsen van de bedrijfswoning naar burgerwoning nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de burgerwoning en of de bedrijfsvoering van het af te splitsen bedrijf niet wordt beperkt.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidniveaus ten gevolge van de activiteiten bij de inrichting (De Oude Balk) ter plaatse van de betreffende woning.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd conform de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (1999).

De berekende geluidniveaus zijn getoetst aan de geluidnormen die in het activiteitenbesluit en uit de het geluidbeleid van de gemeente.

bank ING-bank

65.20.43.232

k.v.k. 64846148

Het onderzoek is gebaseerd op metingen ter plaatse en inventarisatie van de bedrijfsvoering ter plaatse, leveranciergegevens, literatuurgegevens en Munsterhuis Geluidsadvies -expertise. Aan de hand van de verkregen gegevens is een akoestisch rekenmodel vervaardigd waarmee de geluidniveaus zijn berekend.

Normering

De VNG- publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand aangegeven die aangehouden voor beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen een bedrijf wordt gerealiseerd

In bijlage 5 van 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een stappenplan omschreven om de geluidhinder te beoordelen. In stap 1 wordt onderzocht of er geluidsgevoelige bestemmingen binnen de richtafstand liggen. De gronden hebben de bestemming bedrijf waar bedrijfsactiviteiten met categorie 2 zijn toegestaan. Hiervoor geldt de grootste adviesafstand van 30 meter.

In stap 2 worden de beoordelingsniveaus geformuleerd. Voor het gebiedstype 'agrarisch gebied' gelden de volgende niveaus:

- 45 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau;
- 65 dB(A) maximale (piekgeluiden) exclusief piekgeluiden door laad en losactiviteiten;
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Activiteitenbesluit

Conform het Activiteitenbesluit zijn de in tabel 1 aangegeven grenswaarden voor invallende geluidbelasting $L_{Ar,LT}$ en $L_{A,max}$ op de woninggevels aangehouden.

Tabel 1 grenswaarden

Periode	Tijden	Grenswaarden op dB(A) woningen	
		$L_{Ar,LT}$	$L_{A,max}$
dag	07:00-19:00 uur	50	70
avond	19:00-23:00 uur	45	65
nacht	23:00-07:00 uur	40	60
Etmaal		50	-

Geluidbeleid

De gemeente Dinkelland heeft het beleid t.a.v. de ambitiewaarden en de bovengrenswaarde (hoogst toelaatbare geluidsbelasting) opgenomen in de "Gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Dinkelland" d.d. 5-5-2008. De (toekomstige) woning ligt in het buitengebied met een ambitieklasse "rustig 45 dB" en een bovengrens "redelijk rustig 50 dB".

Bronnen

Uitgangspunten

Het gaat om een bouw- en handelonderneming waar (bouw)materialen worden opgeslagen en waar incidenteel lichte houtbewerkingsactiviteiten plaatsvinden.

Werkzaamheden vinden alleen overdag plaats.

Bij de bouw- en handelonderneming waar (bouw)materialen worden opgeslagen vindt enkel circa 5 keer per jaar aanvoer plaats en 1 keer per week afvoer plaats met behulp van een bestelwagen of personenauto. De bestelwagens en personenauto's kunnen rondom de bedrijfsruimtes rijden.

Ten behoeve van het laden en lossen van een bestelwagen al dan niet met aanhanger wordt een mini shovel ingezet (en soms de heftruck). De minishovel is maatgevend.

De mini shovel wordt aan de voor of achterzijde ingezet en rijdt enkel via de oostzijde naar voor of achter.

Het bronvermogen van de maatgevende mini shovel is ter plaatse vastgesteld door middel van geluidmeting en bedraagt 104 dB(A) (zie bijlage 2).

Bij De Oude Balk vinden incidenteel lichte houtbewerkingsactiviteiten plaats in de dagperiode.

Vanuit de werkplaats wordt er soms relevant geluid uitgestraald via verschillende geveldelen en openstaande deur. Tijdens het gebruik van de cirkelzaag (met eigen krullenafzuiging) en het schaven (schuren) wordt er relevant geluid uitgestraald. Bij overige werkzaamheden is de geluidbijdrage gering en verwaarloosbaar. Een en ander moet in elkaar gezet en of gelijmd worden, afgesteld opgemeten en of licht behandeld worden.

Het zagen vindt circa 1 tot 2 uur op een dag plaats en het schaven circa 1 uur.

Uit metingen ter plaatse blijkt dat het zagen met afzuiging maatgevend is voor de uitstraling van de werkplaats. In het geluidmodel is derhalve rekening gehouden met een totale effectieve geluiduitstraling van 4 uur vanuit de werkplaats.

Door het geluid tijdens het effectieve zagen vast te stellen nabij de woning nr. 14 kan een totale bijdrage worden vastgesteld ten gevolge van de gehele werkplaats. Hetzelfde geldt in oostelijke, noordelijke en zuidelijke richting. Hierbij is uitgegaan van een worst case uitstraling.

Aan de achterzijde, ten noorden van de werkplaats, worden soms oude balken geborsteld en of geschuurd gedurende circa 1 tot 2 uur in de dagperiode. In het model is rekening gehouden met 2 uur. Het bronvermogen is vastgesteld ter plaatse en bedraagt 88 dB(A). Zie bijlage 2.

Mobiele bronnen

De mobiele geluidbronnen binnen de inrichting betreffen personenauto's en bestelwagens en een mini shovel. Alles vindt in de dagperiode plaats.

Uitgegaan is van een worst case situatie waarbij zowel 2 bestelwagens als personenauto's komen. Deze rijden rond het bedrijfsgebouw.

Ten behoeve van het laden en of lossen wordt de minishovel gebruikt zowel aan de voor als achterzijde (zuid en noordzijde). Het rijden langs het bedrijfspand vindt plaats aan de oostzijde (heen en terug).

Het bronvermogen tijdens rijden bij lage snelheden is sterk afhankelijk van het type voertuig en het rijgedrag van de chauffeur. Het bronvermogen van een bestelwagen en van de personenwagens is bepaald aan de hand van geluidmetingen aan soortgelijke voertuigen (Munsterhuis Geluidsadvies-expertise). In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een bronvermogen van 92 dB(A) voor bestelwagen en 89 dB(A) voor de personenauto's. De rijsnelheid van de voertuigen bedraagt 5 km/uur. De feitelijke lijnbron van de voertuigen is voor de berekening ingevoerd als een mobiele bron (serie puntbronnen, zie bijlage 2, invoergegevens).

In de overdrachtsberekeningen is voor de mobiele bronnen binnen de inrichting uitgegaan van de in tabel 2 vermelde gegevens.

Tabel 2 Mobiele bronnen binnen de inrichting met vaste rijroute

Type bron	Aantal bewegingen	Cb [dB(A)]	Lbron [dB(A)]	Mobiele bronnrs.
Bestelwagens	2	37,9	92	001
Personenauto's	2	37,8	89	002
Mini shovel	2	38	104	003

Rekenresultaten

Door middel van een overdrachtsberekening zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus ter plaatse van de beoordelingspunten bepaald. De overdrachtsberekeningen zijn uitgevoerd overeenkomstig methode II.8 uit de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999'.

De invoergegevens die zijn gebruikt bij de geluidoverdrachtsberekening zijn gegeven in bijlage 2. Bepaling van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus vinden plaats op een beoordelingshoogte van 1,5 meter (dag) en 5 meter (avond en nacht; in dit geval niet van toepassing). De geluidniveaus worden invallend beschouwd.

Bij de berekening van de overdracht van geluid is uitgegaan van een afname van het geluidniveau door geometrische uitbreiding, door luchtabsorptie en door bodemabsorptie. Harde bodemgebieden zijn ingevoerd in het model. De bodemfactor welke is gehanteerd in het model is 1 (zacht).

In bijlage 3 zijn de rekenresultaten opgenomen ten gevolge van de het bedrijf. In tabel 3 zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en het maximale geluidniveau ter plaatse van de nabijgelegen woning(en) samengevat.

Als extra is inzichtelijk gemaakt wat de geluidbelasting is ter plaatse van de tuin van de woning Lubberdingksweg 14.

In de tuin moet het geluidsniveau acceptabel zijn. Een goed woon- en leefklimaat houdt in dat mensen ook op een verantwoorde manier gebruik kunnen maken van hun tuin en buiten kunnen zijn.

Voor de bepaling van de maximale geluidniveaus is onderscheid gemaakt in de volgende bronnen:

- Bron 001-002, mobiele bron, $L_{Amax} = L_i \text{ maatgevende bron} - C_m + \text{een verhoging van } 5 \text{ dB(A)}$.
- Bron 01-02, 003 mobiele bron, $L_{Amax} = L_i \text{ maatgevende bron} - C_m + \text{een verhoging van } 10 \text{ dB(A)}$.
- Bron 04-07, bron, $L_{Amax} = L_i \text{ maatgevende bron} - C_m + \text{een verhoging van } 10 \text{ dB(A)}$.

Tabel 3 Rekenresultaten ter plaatse van woningen

Beoordelingspunt	Geluidniveaus [dB(A)]					
	Dagperiode (07.00-19.00)		Avondperiode (19.00-23.00)		Nachtperiode (23.00-07.00)	
	$L_{Ar,LT}$	L_{Amax}	$L_{Ar,LT}$	L_{Amax}	$L_{Ar,LT}$	L_{Amax}
01 oostgevel Lubberdinksweg 14	42	70	-	-	-	-
02 zuidgevel Lubberdinksweg 14	38	68	-	-	-	-
04 Tuin Lubberdinksweg 14	44	70	-	-	-	-

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ter plaatse van de nabij gelegen woning maximaal 42 dB(A) in de dagperiode.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van de tuin bij de Lubberdinksweg 14 het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 44 dB(A) in de dagperiode bedraagt.

Het maximale geluidniveau ter plaatse van de woning en in de tuin bedraagt in de dagperiode maximaal 70 dB(A) als gevolg van de bestelwagen.

De ambitiewaarden uit het geluidbeleid en de normen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit het activiteitenbesluit worden ter plaatse van de woning niet overschreden.

De ambitiewaarden voor de tuin bij de woning wordt eveneens niet overschreden.

Ter plaatse van de toekomstige burgerwoning aan de Lubberdinksweg 14 is sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ook in de tuin van deze toekomstige burgerwoning is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De indirecte geluidhinder is gezien het zeer geringe aantal bewegingen (4) verder buiten beschouwing gelaten.

Ik verwacht u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groeten,

R.P.M. Munsterhuis
Munsterhuis Geluidsadvies

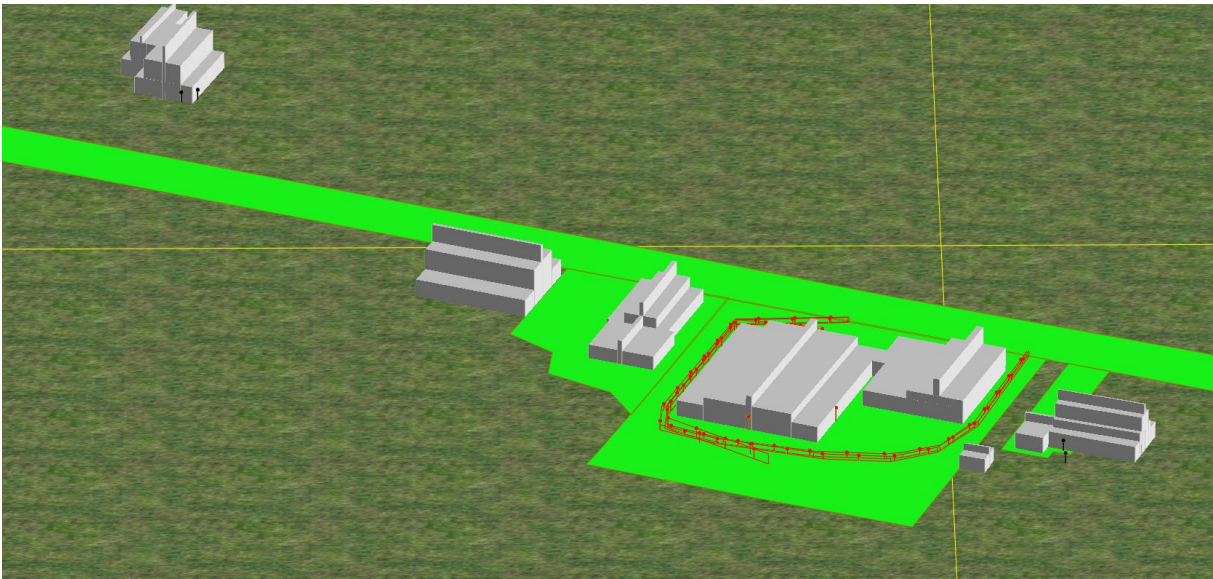
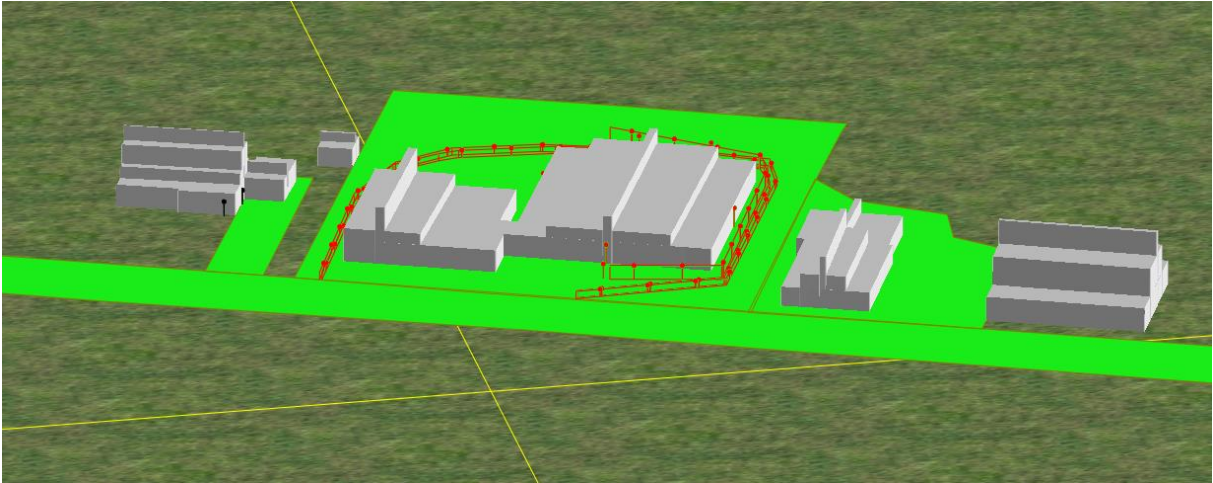
Bijlagen: 1 tot en 3

Bijlage 1 Situatie + 3D overzicht



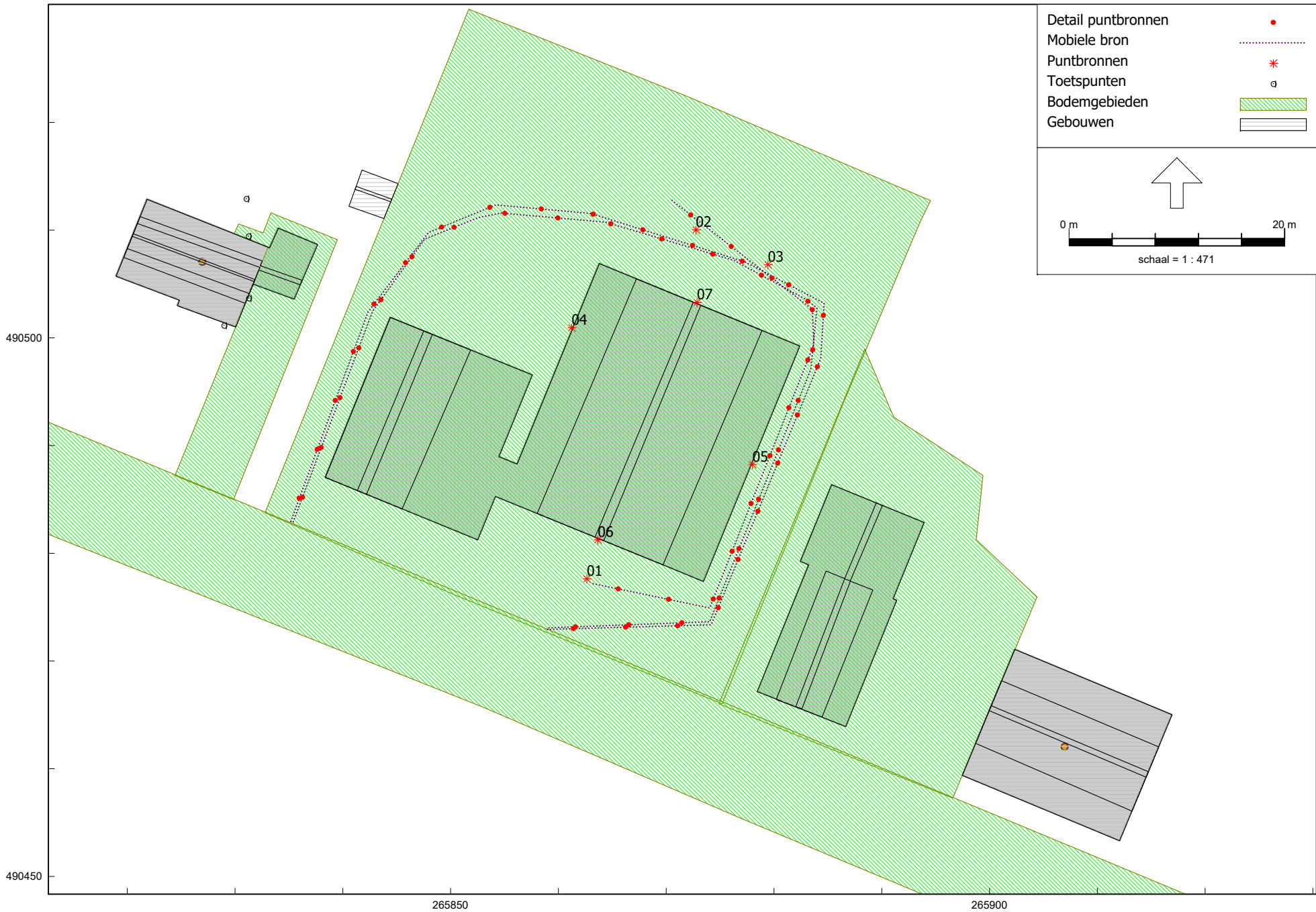
- A: Woonhuis.
- B: Bijgebouw.
- C: Mantelzorgwoning met een maximaal oppervlakte van 100 m². De rest van de schuur blijft berging c.q. opbergruimte.
- D: Bedrijfshal.
- E: Woning.
- F: Buitenopslag, opslag voor materiaal betreft 200 m². Verharding t.b.v. buitenopslag betreft 740 m².
- G: Erfverharding.
- H: Bestaande houtopstanden.
- I: Te verwijderen erfverharding, de oppervlakte bedraagt 314 m².
- J: Nieuw aan te planten beeldbepalende boom. Aan te planten met een koningslinde of Hollandse linde in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen.
- K: Nieuw aan te planten hagen. Aanplant met beukenhaag (Fagus sylvatica) of meidoorn (Crataegus monogyna) in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met 5 stuks per meter. Totale lengte bedraagt 85 meter, totaal aantal stuks bedraagt 425 stuks.
- L: Enkelbestemming bedrijf, de oppervlakte bedraagt 5074 m².
- M: Enkelbestemming wonen, de oppervlakte bedraagt 2733 m².

Situatie



3D

Bijlage 2 Invoergegevens



HMRI, industrie, [versie 20-10-2023 - model inrichting] , Geomilieu V2022.4 Licentiehouder: Munsterhuis Geluidsadvies B.V.

figuur 2

Model: model inrichting
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Hoogte	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Tb(u)(D)	Tb(u)(A)	Tb(u)(N)	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500
01	Mini shovel, Kramer 3.12 (1/2 deel)	1,50	16,81	--	--	0,2501	--	--	59,96	81,96	95,26	88,66	95,06
02	Mini shovel, Kramer 3.12 (1/2 deel)	1,50	16,81	--	--	0,2501	--	--	59,96	81,96	95,26	88,66	95,06
03	borstelen, schuren	1,50	7,78	--	--	2,0007	--	--	39,79	51,09	67,39	68,99	77,59
04	werkplaats in zijn geheel westelijke richting	2,00	4,77	--	--	4,0011	--	--	33,00	51,20	59,20	65,50	70,10
05	werkplaats in zijn geheel oostelijke richting	2,00	4,77	--	--	4,0011	--	--	33,00	51,20	59,20	65,50	70,10
06	werkplaats in zijn geheel zuidelijke richting	2,00	4,77	--	--	4,0011	--	--	33,00	51,20	59,20	65,50	70,10
07	werkplaats in zijn geheel noordelijke richtin	2,00	4,77	--	--	4,0011	--	--	33,00	51,20	59,20	65,50	70,10

Model: model inrichting
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Lwr Totaal
01	98,86	98,36	92,06	87,76	103,84	103,84
02	98,86	98,36	92,06	87,76	103,84	103,84
03	78,59	83,29	84,39	78,49	88,46	88,46
04	74,50	78,50	41,20	34,10	80,56	83,56
05	74,50	78,50	41,20	34,10	80,56	83,56
06	74,50	78,50	41,20	34,10	80,56	83,56
07	74,50	78,50	41,20	34,10	80,56	83,56

II2 GECONCENTREERDE BRON

Onderdeel	:	<Onderdeel>									
Bronnaam	:	Mini shovel, Kramer 3.12									
MeetDatum	:	23-10-2023									
Meetduur	:	: :									
Type geluid	:	Continu									
Temperatuur [°C]	:	--									
Windsnelheid [m/s]	:	--									
Hoek windricht [°]	:	--									
RV [%]	:	--									
Alu conform	:	HMRI-II.8									
Bronhoogte [m]	:	1,50									
Meetafstand [m]	:	6,00									
Meethoogte [m]	:	1,80									

Frequentie [Hz]	:	31.5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	dB (A)
Lp	[dB (A)]	39,4	61,4	70,7	64,1	70,5	74,3	73,8	67,5	63,2	79,3
Achtergr	[dB (A)]	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
DGeo	[dB]	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	
DAlu*R	[dB]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
DBodem	[dB]	6,0	6,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	

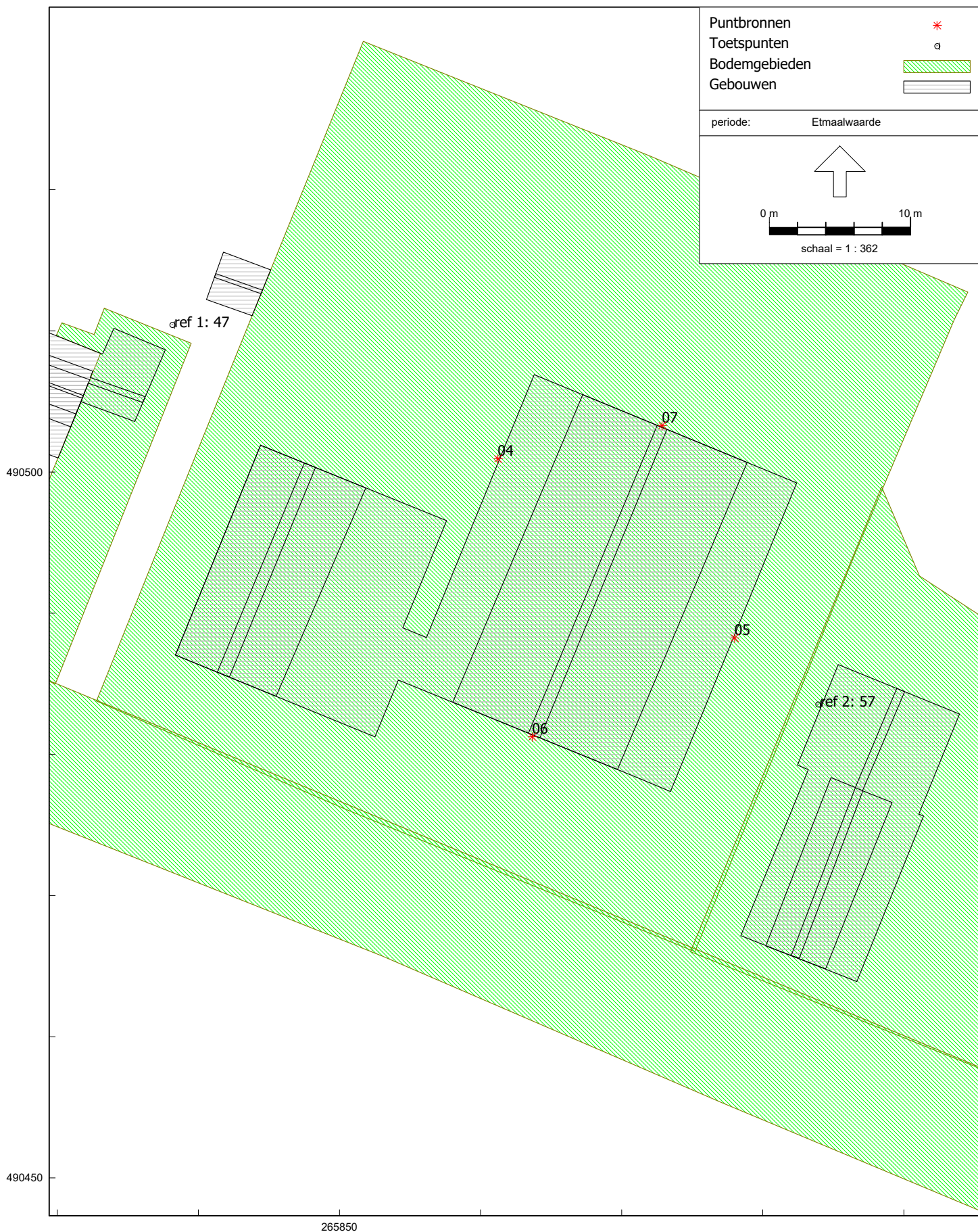
Lw	[dB (A)]	60,0	82,0	95,3	88,7	95,1	98,9	98,4	92,1	87,8	103,8
----	----------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------

II2 GECONCENTREERDE BRON

Onderdeel	:	<Onderdeel>									
Bronnaam	:	borstelen, schuren									
MeetDatum	:	24-10-2023									
Meetduur	:	: :									
Type geluid	:	Continu									
Temperatuur [°C]	:	--									
Windsnelheid [m/s]	:	--									
Hoek windricht [°]	:	--									
RV [%]	:	--									
Alu conform	:	HMRI-II.8									
Bronhoogte [m]	:	1,50									
Meetafstand [m]	:	1,00									
Meethoogte [m]	:	1,60									

Frequentie [Hz]	:	31.5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	dB (A)
Lp	[dB (A)]	34,8	46,1	58,4	60,0	68,6	69,6	74,3	75,4	69,5	79,5
Achtergr	[dB (A)]	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
DGeo	[dB]	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	
DAlu*R	[dB]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
DBodem	[dB]	6,0	6,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	

Lw	[dB (A)]	39,8	51,1	67,4	69,0	77,6	78,6	83,3	84,4	78,5	88,5
----	----------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------





HMRI, industrie, [versie 20-10-2023 - model inrichting], Geomilieu V2022.4 Licentiehouder: Munsterhuis Geluidsadvies B.V.

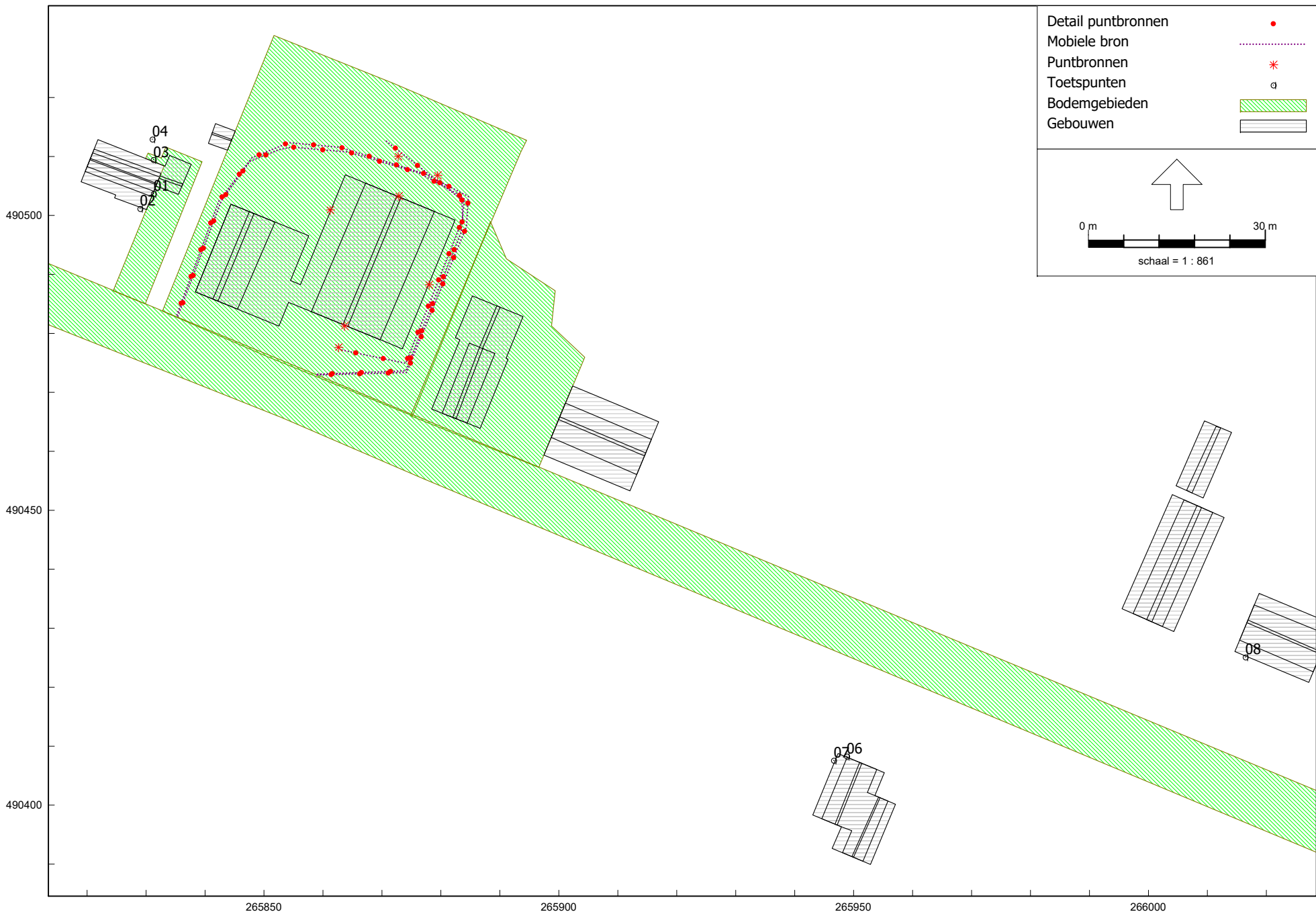
figuur 3

Model: model inrichting
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Gem.snelheid	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k
001	Bestelwagen	2	--	--	37,93	--	--	5	--	69,40	77,10	81,40	84,20	86,80	86,20
002	Personenauto	2	--	--	37,83	--	--	5	--	66,40	74,10	78,40	81,20	83,80	83,20
003	Mini shovel, Kramer 3.12	2	--	--	37,98	--	--	5	59,96	81,96	95,26	88,66	95,06	98,86	98,36

Model: model inrichting
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Lwr Totaal	Lengte
001	82,10	77,80	91,98	91,98	116,07
002	79,10	74,80	88,98	88,98	113,64
003	92,06	87,76	103,84	103,84	57,29

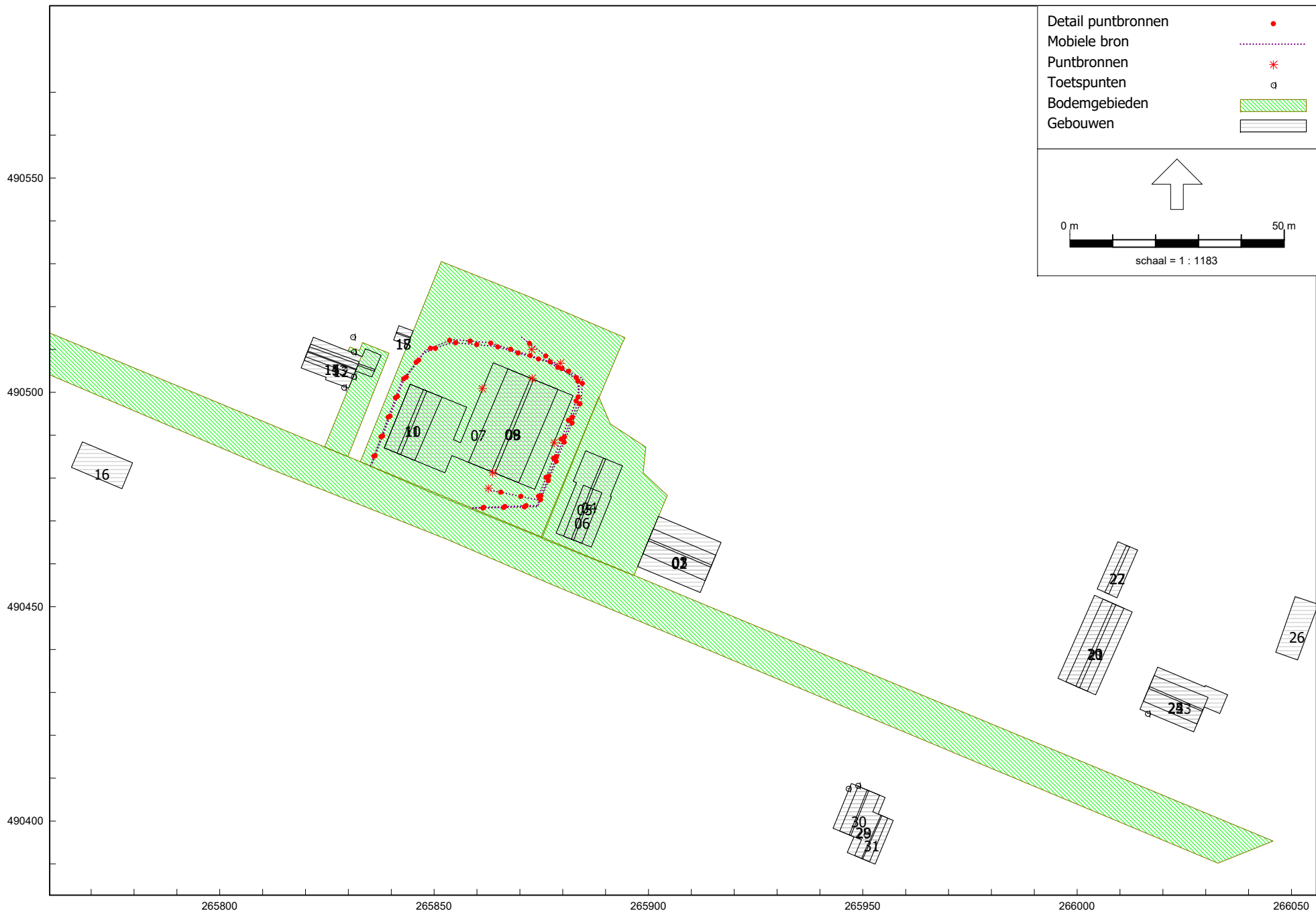


HMRI, industrie, [versie 20-10-2023 - model inrichting], Geomilieu V2022.4 Licentiehouder: Munsterhuis Geluidsadvies B.V.

figuur 4

Model: model inrichting
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
01	Lubberdinksweg 14, oostgevel	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
02	Lubberdinksweg 14, zuidgevel	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
03	Lubberdinksweg 14, noordgevel	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
04	Lubberdinksweg 14, tuin	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Nee
06	Lubberdinksweg 11 vg	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
07	Lubberdinksweg 11 zg	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
08	Lubberdinksweg 10 vg	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja

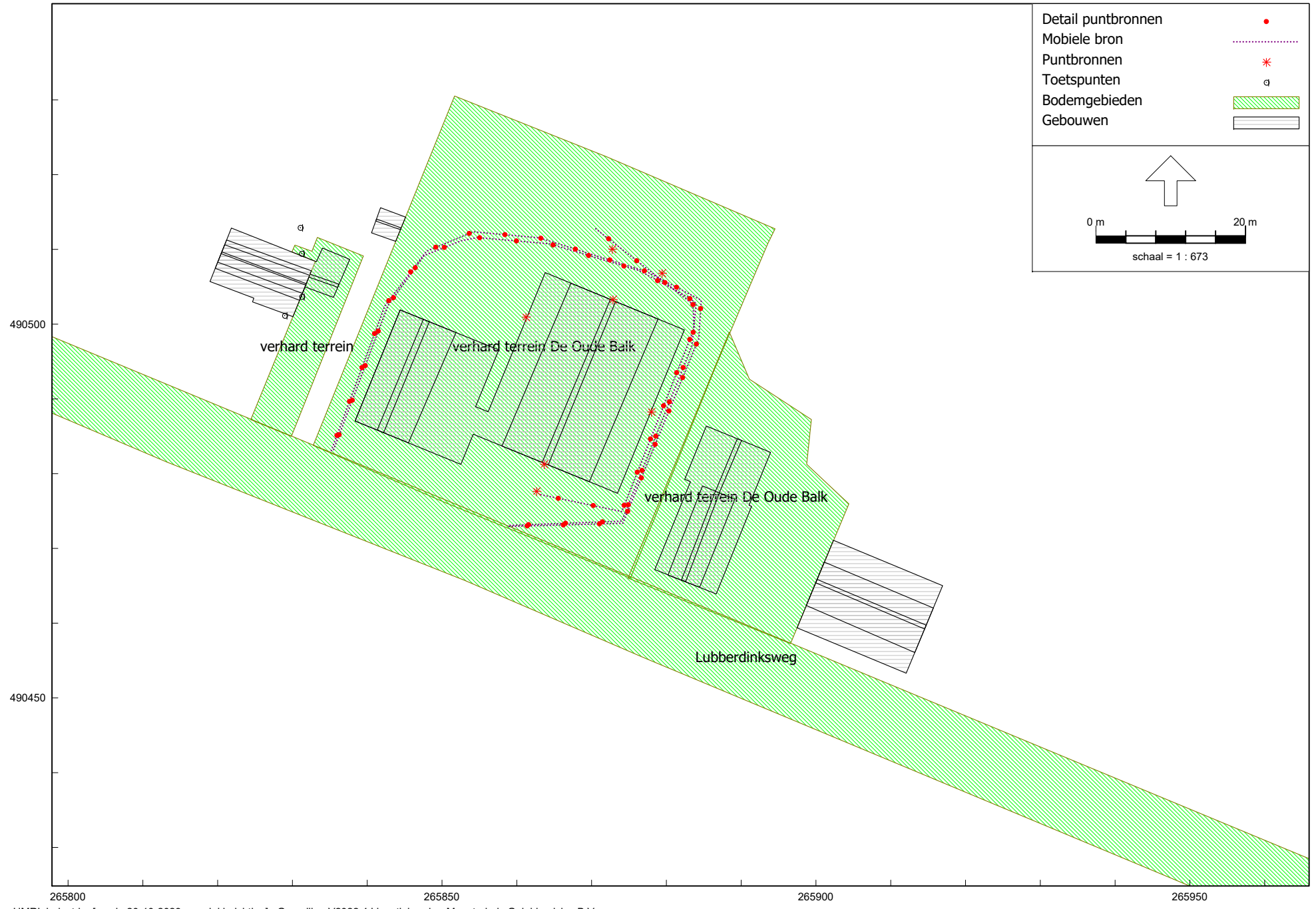


HMRI, industrie, [versie 20-10-2023 - model inrichting] , Geomilieu V2022.4 Licentiehouder: Munsterhuis Geluidsadvies B.V.

figuur 5

Model: model inrichting
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld
01	Woning nr. 12	2,50	0,00
02	Woning nr. 12	5,50	0,00
03	Woning nr. 12	8,00	0,00
04	Gebouw naast Woning nr. 12	2,00	0,00
05	Gebouw naast Woning nr. 12	3,50	0,00
06	Gebouw naast Woning nr. 12	5,50	0,00
07	Werkplaats en opslag	2,30	0,00
08	Werkplaats en opslag	3,50	0,00
09	Werkplaats en opslag	5,00	0,00
10	Werkplaats en opslag	3,50	0,00
11	Werkplaats en opslag	6,00	0,00
12	Woonhuis nr. 14	2,30	0,00
13	Woonhuis nr. 14	3,50	0,00
14	Woonhuis nr. 14	5,50	0,00
15	Woonhuis nr. 14	7,00	0,00
16	opslag	2,50	0,00
17	schuurtje	2,00	0,00
18	schuurtje	3,00	0,00
19	bijgebouw nr. 10	2,00	0,00
20	bijgebouw nr. 10	4,00	0,00
21	bijgebouw nr. 10	6,00	0,00
22	bijgebouw nr. 10	2,00	0,00
23	woning nr. 10	2,30	0,00
24	woning nr. 10	5,50	0,00
25	woning nr. 10	8,00	0,00
26	bijgebouw woning nr. 10	2,50	0,00
27	bijgebouw woning nr. 10	2,50	0,00
28	woning nr. 11	2,50	0,00
29	woning nr. 11	5,50	0,00
30	woning nr. 11	8,00	0,00
31	woning nr. 11	6,50	0,00



HMRI, industrie, [versie 20-10-2023 - model inrichting] , Geomilieu V2022.4 Licentiehouder: Munsterhuis Geluidsadvies B.V.

figuur 6

Model: model inrichting
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Bf
01	verhard terrein De Oude Balk	0,00
02	verhard terrein De Oude Balk	0,00
03	Lubberdinksweg	0,00
04	verhard terrein	0,00

Model: Lamax model inrichting
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Hoogte	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Tb(u)(D)	Tb(u)(A)	Tb(u)(N)	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500
01	Mini shovel, Kramer 3.12 (1/2 deel)	1,50	16,81	--	--	0,2501	--	--	59,96	81,96	95,26	88,66	95,06
02	Mini shovel, Kramer 3.12 (1/2 deel)	1,50	16,81	--	--	0,2501	--	--	59,96	81,96	95,26	88,66	95,06
03	borstelen, schuren	1,50	7,78	--	--	2,0007	--	--	39,79	51,09	67,39	68,99	77,59
04	werkplaats in zijn geheel westelijke richting	2,00	4,77	--	--	4,0011	--	--	33,00	51,20	59,20	65,50	70,10
05	werkplaats in zijn geheel oostelijke richting	2,00	4,77	--	--	4,0011	--	--	33,00	51,20	59,20	65,50	70,10
06	werkplaats in zijn geheel zuidelijke richting	2,00	4,77	--	--	4,0011	--	--	33,00	51,20	59,20	65,50	70,10
07	werkplaats in zijn geheel noordelijke richtin	2,00	4,77	--	--	4,0011	--	--	33,00	51,20	59,20	65,50	70,10

Model: Lamax model inrichting
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Lwr Totaal
01	98,86	98,36	92,06	87,76	103,84	113,84
02	98,86	98,36	92,06	87,76	103,84	113,84
03	78,59	83,29	84,39	78,49	88,46	98,46
04	74,50	78,50	41,20	34,10	80,56	90,56
05	74,50	78,50	41,20	34,10	80,56	90,56
06	74,50	78,50	41,20	34,10	80,56	90,56
07	74,50	78,50	41,20	34,10	80,56	90,56

Model: Lamax model inrichting
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Gem.snelheid	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k
001	Bestelwagen	2	--	--	37,93	--	--	5	--	69,40	77,10	81,40	84,20	86,80	86,20
002	Personenauto	2	--	--	37,83	--	--	5	--	66,40	74,10	78,40	81,20	83,80	83,20
003	Mini shovel, Kramer 3.12	2	--	--	37,98	--	--	5	59,96	81,96	95,26	88,66	95,06	98,86	98,36

Model: Lamax model inrichting
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Lwr Totaal	Lengte
001	82,10	77,80	91,98	96,98	116,07
002	79,10	74,80	88,98	93,98	113,64
003	92,06	87,76	103,84	113,84	57,29

Bijlage 3 Rekenresultaten

Rapport: Resultatentabel
Model: model inrichting
L'Aeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam									
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	
01_A	Lubberdinksweg 14, oostgevel	265831,27	490503,69	1,50	42,4	--	--	42,4	
02_A	Lubberdinksweg 14, zuidgevel	265828,98	490501,16	1,50	38,5	--	--	38,5	
03_A	Lubberdinksweg 14, noordgevel	265831,24	490509,44	1,50	36,9	--	--	36,9	
04_A	Lubberdinksweg 14, tuin	265831,05	490512,92	1,50	43,9	--	--	43,9	
06_A	Lubberdinksweg 11 vg	265948,85	490408,28	1,50	32,7	--	--	32,7	
07_A	Lubberdinksweg 11 zg	265946,63	490407,58	1,50	33,2	--	--	33,2	
08_A	Lubberdinksweg 10 vg	266016,45	490425,10	1,50	23,2	--	--	23,2	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
 Model: model inrichting
 LAeq bij Bron voor toetspunt: 01_A - Lubberdinksweg 14, oostgevel
 Groep: (hoofdgroep)
 Groepsreductie: Nee

Naam		X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
01_A	Lubberdinksweg 14, oostgevel	265831,27	490503,69	1,50	42,4	--	--	42,4
04	werkplaats in zijn geheel westelijke richting	265861,23	490500,94	2,00	39,9	--	--	39,9
02	Mini shovel, Kramer 3.12 (1/2 deel)	265872,76	490510,03	1,50	34,6	--	--	34,6
01	Mini shovel, Kramer 3.12 (1/2 deel)	265862,64	490477,63	1,50	32,9	--	--	32,9
001	Bestelwagen	265858,97	490472,94	0,75	32,2	--	--	32,2
002	Personenauto	265859,12	490473,08	0,75	28,4	--	--	28,4
03	borstelen, schuren	265879,44	490506,80	1,50	20,6	--	--	20,6
003	Mini shovel, Kramer 3.12	265863,22	490477,18	1,50	20,0	--	--	20,0
06	werkplaats in zijn geheel zuidelijke richting	265863,66	490481,24	2,00	17,8	--	--	17,8
05	werkplaats in zijn geheel oostelijke richting	265878,01	490488,24	2,00	17,6	--	--	17,6
07	werkplaats in zijn geheel noordelijke richtin	265872,86	490503,29	2,00	12,9	--	--	12,9

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
 Model: model inrichting
 LAeq bij Bron voor toetspunt: 04_A - Lubberdinksweg 14, tuin
 Groep: (hoofdgroep)
 Groepsreductie: Nee

Naam		X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
04_A	Lubberdinksweg 14, tuin	265831,05	490512,92	1,50	43,9	--	--	43,9
02	Mini shovel, Kramer 3.12 (1/2 deel)	265872,76	490510,03	1,50	39,8	--	--	39,8
04	werkplaats in zijn geheel westelijke richting	265861,23	490500,94	2,00	38,6	--	--	38,6
03	borstelen, schuren	265879,44	490506,80	1,50	36,6	--	--	36,6
01	Mini shovel, Kramer 3.12 (1/2 deel)	265862,64	490477,63	1,50	31,9	--	--	31,9
003	Mini shovel, Kramer 3.12	265863,22	490477,18	1,50	27,1	--	--	27,1
07	werkplaats in zijn geheel noordelijke richtin	265872,86	490503,29	2,00	26,7	--	--	26,7
001	Bestelwagen	265858,97	490472,94	0,75	25,2	--	--	25,2
002	Personenauto	265859,12	490473,08	0,75	21,9	--	--	21,9
05	werkplaats in zijn geheel oostelijke richting	265878,01	490488,24	2,00	17,2	--	--	17,2
06	werkplaats in zijn geheel zuidelijke richting	265863,66	490481,24	2,00	12,8	--	--	12,8

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Lamax model inrichting
Lamax totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)

Naam								
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	
01_A	Lubberdinksweg 14, oostgevel	265831,27	490503,69	1,50	70,4	--	--	
02_A	Lubberdinksweg 14, zuidgevel	265828,98	490501,16	1,50	68,1	--	--	
03_A	Lubberdinksweg 14, noordgevel	265831,24	490509,44	1,50	61,4	--	--	
04_A	Lubberdinksweg 14, tuin	265831,05	490512,92	1,50	70,3	--	--	
06_A	Lubberdinksweg 11 vg	265948,85	490408,28	1,50	58,5	--	--	
07_A	Lubberdinksweg 11 zg	265946,63	490407,58	1,50	58,8	--	--	
08_A	Lubberdinksweg 10 vg	266016,45	490425,10	1,50	48,7	--	--	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
 Model: LAmox model inrichting
 LAmox bij Bron voor toetspunt: 01_A - Lubberdinksweg 14, oostgevel
 Groep: (hoofdgroep)

Naam		X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
01_A	Lubberdinksweg 14, oostgevel	265831,27	490503,69	1,50	70,4	--	--
001	Bestelwagen	265858,97	490472,94	0,75	70,4	--	--
002	Personenauto	265859,12	490473,08	0,75	66,5	--	--
02	Mini shovel, Kramer 3.12 (1/2 deel)	265872,76	490510,03	1,50	61,4	--	--
003	Mini shovel, Kramer 3.12	265863,22	490477,18	1,50	61,3	--	--
01	Mini shovel, Kramer 3.12 (1/2 deel)	265862,64	490477,63	1,50	59,7	--	--
04	werkplaats in zijn geheel westelijke richting	265861,23	490500,94	2,00	51,6	--	--
03	borstelen, schuren	265879,44	490506,80	1,50	38,3	--	--
06	werkplaats in zijn geheel zuidelijke richting	265863,66	490481,24	2,00	29,5	--	--
05	werkplaats in zijn geheel oostelijke richting	265878,01	490488,24	2,00	29,3	--	--
07	werkplaats in zijn geheel noordelijke richtin	265872,86	490503,29	2,00	24,7	--	--
LAmox	(hoofdgroep)	0,00	0,00	0,00	70,4	--	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek



Verkennend Bodemonderzoek

Project: 2022-419

Locatie: Lubberdinksweg 14 te Denekamp

Opdrachtgever: Ad Fontem Ruimtelijk Advies
Stationsstraat 37
7622 LW Borne

Datum: 21 september 2023

Verkennd Bodemonderzoek

Lubberdinksweg 14 te Denekamp

Opdrachtgever: Ad Fontem Ruimtelijk Advies
Stationsstraat 37
7626 LS Borne

Adviesbureau: Dumea Milieu
Bornsestraat 24
7597 NE Saasveld

Status: Definitief
Versie: 1
Datum versie: 21 september 2023
Projectnummer: 2022-419

Auteur: Joost Stevelink*

Paraaf:



Kwaliteitscontrole: Niek Hesselink*

Paraaf:



Veldwerkers: Mark Morsink, Jeroen Hesselink*

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



Inhoudsopgave

	Pagina
1 Inleiding	4
2 Vooronderzoek	5
2.1 Locatie gegevens	5
2.2 Algemene informatie locatie	5
2.3 Eerder uitgevoerd (bodem)onderzoek	6
2.4 Directe omgeving locatie	6
2.5 Regionale bodemopbouw en geohydrologie	6
2.6 Vooronderzoek PFAS	7
2.7 Vooronderzoek 5707 Asbest	7
2.8 Visuele inspectie bodemoppervlak op asbest	7
3 Onderzoeksprogramma	8
3.1 Hypothesestelling	8
3.2 Onderzoeksopzet	8
3.3 Analysestrategie	9
4 Onderzoeksresultaten	11
4.1 Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen	11
4.2 Analyseresultaten	12
4.3 Toetsing van de hypothese	14
4.4 Toetsing aan de noodzaak tot vervolgonderzoek	14
5 Samenvatting en conclusie	15
BIJLAGE I:	Situering van de locatie
BIJLAGE II:	Situering van de locatie (schaal 1: 2000)
BIJLAGE III:	Overzichtstekening boorpunten
BIJLAGE IV:	Boorstaten
BIJLAGE V:	Analysecertificaten en Overschrijdingstabellen
BIJLAGE VI:	Foto's

1 Inleiding

In opdracht van Ad Fontem Ruimtelijk Advies heeft Dumea Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Lubberdinksweg 14 te Denekamp. De regionale ligging van de locatie is weergegeven in bijlage I. In onderhavig onderzoek is het verkennend bodemonderzoek uitgebreid met een asbest in grondonderzoek.

Aanleiding van het onderzoek is in het kader van een voorgenomen bestemmingswijziging.

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

Het verkennend onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen:

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



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

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

De opbouw van dit rapport wordt als volgt weergegeven:

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

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

2 Vooronderzoek

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

Tabel 1 Bronnen vooronderzoek

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

2.1 Locatie gegevens

Gegevens over de locatie zijn weergegeven in onderstaande tabel

Tabel 2 Locatiegegevens

Adres onderzoekslocatie	Lubberdinksweg 14 te Denekamp
Kadastrale gemeente	Denekamp
Sectie	M
Percelen	1379, 1573, 798, 1383(ged.), 1385 (ged.)
Oppervlakte van de onderzoekslocatie	<8000 m ²
Eigenaar/ gebruiker	-
Korte beschrijving van de onderzoekslocatie	De onderzoekslocatie bestaat uit een erf met opstallen
Bebouwing	Op de onderzoekslocatie staat twee woningen met drie schuren
Verharding	De onderzoekslocatie is deels verhard met klinkers en beton

2.2 Algemene informatie locatie

De locatie aan de Lubberdinksweg 14 te Denekamp betreft een voormalig agrarisch erf. De agrarische activiteiten zijn al geruime tijd gestaakt. De locatie wordt op dit moment gebruikt voor houtbewerking. In de schuren staan houtbewerkingsmachines. Op de gehele locatie bevindt zich opslag van (bewerkt) hout. Initiatiefnemer is voornemens om de bestemming te wijzigen.

Op historische kaarten is vanaf 1905 bebouwing op de locatie te zien. De huidige bebouwing is volgens het BAG register gebouwd tussen 1900 en 1989. Op de historische kaarten lijken van 1906 tot en met 1954 tekenen van een boomgaard aanwezig te zijn.

Het terrein is, voor zover bekend, niet opgehoogd. Op de locatie hebben zich in het verleden, voor zover bekend, geen calamiteiten en/of bedrijfsactiviteiten voorgedaan die van invloed zijn geweest op de bodemkwaliteit van onderhavige onderzoekslocatie.

Uit de verkregen informatie van de eigenaar blijkt dat er een bovengrondse dieseltank op de locatie aanwezig is geweest.

Vanuit de gemeente Dinkelland, Noaberkracht en de Omgevingsdienst Twente is er geen informatie bekend van de locatie.

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

2.3 Eerder uitgevoerd (bodem)onderzoek

Voor zover bekend zijn er in het verleden op de locatie geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

2.4 Directe omgeving locatie

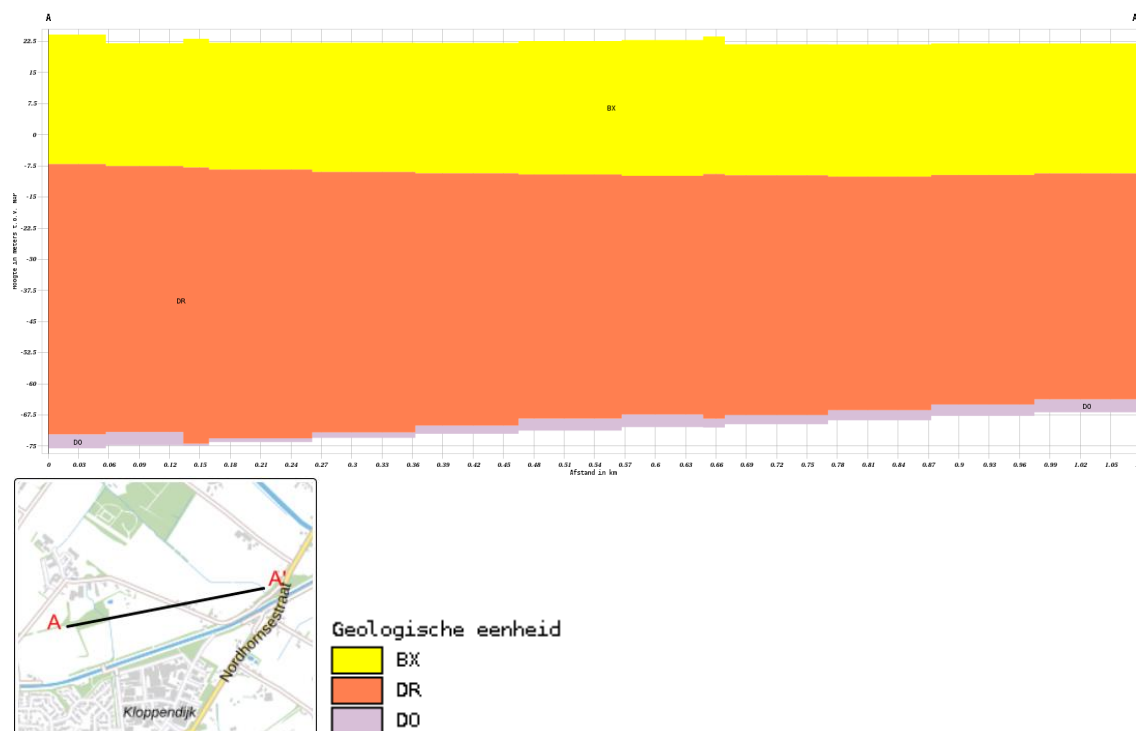
De onderzoekslocatie is gelegen in het buitengebied en ten noorden van Denekamp. De omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische bedrijven, landbouwpercelen en woonhuizen. Zuidelijk van de locatie ligt het Almelo-Nordhorn kanaal. De directe omgeving werd in het verleden op historische kaarten aangeduid als "Het Gravenhuis".

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

2.5 Regionale bodemopbouw en geohydrologie

De regionale geohydrologische bodemopbouw is weergegeven in onderstaande figuur.

Figuur 1 Geologisch opbouw landelijk model DGM v2.2



De boorlocatie bevindt zich circa 23 meter boven NAP. De regionale grondwaterstroming is noordwestelijk.

2.6 Vooronderzoek PFAS

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

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

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

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

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

2.7 Vooronderzoek 5707 Asbest

Uit de verkregen historische informatie blijkt dat vanaf circa 1900 bebouwing op de locatie aanwezig is. Het is mogelijk dat tijdens (ver)bouwwerkzaamheden asbest in de gebouwen verwerkt is.

De daken van de schuren bevatten deels asbesthoudende dakbedekking. Er is één druppelzone waar het lekwater van de asbesthoudende dakbedekking rechtstreeks in de onbeschermde bodem terecht komt. De overige daken zijn voorzien van dakgoten met degelijke afvoerpijpen en/of verharding eronder.

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

2.8 Visuele inspectie bodemoppervlak op asbest

Op 14 augustus 2023 is de locatie visueel geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbest. De maaiveldinspectie is uitgevoerd conform de NEN 5707. Het maaiveld van de onderzoekslocatie is verdeeld in stroken van ongeveer 1m breed en is strook voor strook in 2 richtingen haaks op elkaar geïnspecteerd. In onderstaande tabel zijn de resultaten van de maaiveldinspectie beknopt weergegeven.

Tabel 3 Maaiveldinspectie NEN 5707

Aandachtsgebied	Opmerking
Oppervlakte geïnspecteerde locatie	<8000
Conditie toplaag	droog
Beperkingen van de inspectie	Neerslag: geen, >25% verharding, >25% vegetatie
Weersomstandigheden	Zicht: > 50m
Asbestverdacht materiaal op maaiveld aangetroffen?	Nee
Opmerking	De maaiveldinspectie werd beperkt door de verharding en de vegetatie

Resultaat maaiveld inspectie

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

3 Onderzoeksprogramma

3.1 Hypothesestelling

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

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

Op basis van het historisch vooronderzoek blijkt dat de locatie een voormalige agrarische bedrijfslocatie betreft. Naar aanleiding van de bevindingen van het historisch vooronderzoek wordt de locatie als verdacht beschouwd en wordt als best passende strategie VED-HE gehanteerd.

De bovengrond van de onderzoekslocatie kan als verdacht worden beschouwd met betrekking tot de chemische parameters alsmede asbest. In het kader van de NEN5740 en NEN5707 dient de bovengrond onderzocht te worden conform onderzoeksstrategie VED-HE.

De ondergrond kan als onverdacht beschouwd worden.

De dieseltank wordt onderzocht conform de strategie VEP.

De volgende deellocaties en hypothesen worden aangehouden:

Tabel 4 Deellocaties en hypothese NEN5740

Locatie	Hypothese	Verdachte stoffen	Opmerking
Gehele locatie	Verdacht (VED-HE)	Zware metalen, PAK	-
Vml dieseltank	Verdacht (VEP)	Minerale olie	-

Verkennd bodemonderzoek NEN 5707

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

Tabel 5 Deellocaties en hypothese NEN5707

Locatie	Hypothese	Verdachte stoffen	Opmerking
Gehele locatie	Verdacht (VED-HE)	Asbest in grond	-
Druppelzone 1	Verdacht (VED-HE)	Asbest in grond	-

3.2 Onderzoeksopzet

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 14 augustus 2023 (plaatsing peilbuizen en monstername grond), 22 augustus 2023 (monstername grondwater). De positie van de boorlocaties zijn weergegeven in bijlage III.

Tabel 6 Onderzoeksopzet NEN 5740 (VED-HE & VEP)

Locatie	Ondiepe boringen ¹	Diepe boringen ²	Peilbuizen	Analyses grond	Analyses water
Gehele locatie	17	4	2*	4x st. grond AS3000 + OCB's	2x st. grondwater AS3000 + OCB's*
Vml dieseltank	2	-	1*	1x Minerale olie	1x Minerale olie + BTEXN*

¹ Ondiepe boringen standaard tot 0,5 m-mv.

² Diepe boringen tot de grondwaterstand met een minimum van 1,0 m-mv en een maximum van 2,0 m-mv.

*Plaatsing peilbuis met bijbehorende watermonster gecombineerd voor beide deellocaties.

Tabel 7 Onderzoeksopzet NEN 5707

Locatie	Proefgaten ondiep ¹	Proefgaten met diepe boring ²	Analyses asbest in grond ³
Gehele locatie	17	4	4
Druppelzone 1*	2	-	1

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

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

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

* Druppelzones standaard 2,0m x 0,30m x 0,10 (lxbxh).

3.3 Analysestrategie

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

De aangetroffen situatie ten tijde van de uitvoering van de veldwerkzaamheden gaf geen aanleiding tot het aanpassen van de onderzoeksstrategie.

Tabel 8 Analyse onderzochte monsters NEN 5740

Analyse monster	Traject (m-mv)	Deelmonsters	Analyse
BM1	0,00 - 0,50	11 (0,00 - 0,50) 12 (0,00 - 0,50) 8 (0,00 - 0,50) 9 (0,00 - 0,50)	NEN 5740 standaard+struct+OCB(incl vbh) (AS3000)
BM2	0,08 - 0,50	13 (0,08 - 0,50) 15 (0,08 - 0,50) 17 (0,08 - 0,50) 20 (0,08 - 0,50)	NEN 5740 standaard+struct+OCB(incl vbh) (AS3000)
BM3	0,00 - 0,50	21 (0,08 - 0,50) 5 (0,00 - 0,50) 6 (0,00 - 0,50) 7 (0,00 - 0,50)	NEN 5740 standaard+struct+OCB(incl vbh) (AS3000)
BM4	0,00 - 0,50	18 (0,00 - 0,50) 19 (0,00 - 0,50) 22 (0,00 - 0,50) 24 (0,00 - 0,50)	NEN 5740 standaard+struct+OCB(incl vbh) (AS3000)
BM5	0,08 - 0,50	1 (0,08 - 0,50) 3 (0,08 - 0,50) 4 (0,08 - 0,50)	Minerale Olie GC (AS3000)
OM1	0,50 - 2,00	10 (0,50 - 1,00) 10 (1,00 - 1,50) 10 (1,50 - 2,00) 15 (0,50 - 1,00) 15 (1,00 - 1,50) 15 (1,50 - 2,00)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb
OM2	0,50 - 2,00	20 (0,50 - 1,00) 20 (1,00 - 1,50) 20 (1,50 - 2,00) 24 (0,50 - 1,00) 24 (1,00 - 1,50) 24 (1,50 - 2,00)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb

Analyse monster	Traject (m-mv)	Analyse
Pb1	3,00 - 4,00	NEN 5740gw standaardpakket (AS3000)
Pb2	1,60 - 2,60	NEN 5740gw standaardpakket (AS3000)

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

Motivatie analysestrategie gehele locatie

Conform de NEN5740 strategie VED-HE-NL, dienen er 4 grondmonsters in de verdachte laag geanalyseerd te worden. Op basis van het historische gebruik van de locatie is de bovengrond de meest verdachte laag. Op basis van zintuiglijke waarnemingen en het beoogde gebruik van de onderzoekslocatie is besloten om 4 mengmonsters van de bovengrond (BM1, BM2, BM3 en BM4) en tevens 2 mengmonsters van de ondergrond (OM1 en OM2) te analyseren.

Tabel 9 Analyse onderzochte monsters NEN 5707

Analyse monster	Traject (m-mv)	Deelmonster	Analyse
MM1	0,00 - 0,50	11 (0,00 - 0,50)	Asbest NEN5898 (10 kg)
		12 (0,00 - 0,50)	
		8 (0,00 - 0,50)	
		9 (0,00 - 0,50)	
MM2	0,08 - 0,50	13 (0,08 - 0,50)	Asbest NEN5898 (10 kg)
		15 (0,08 - 0,50)	
		17 (0,08 - 0,50)	
		20 (0,08 - 0,50)	
MM3	0,00 - 0,50	21 (0,08 - 0,50)	Asbest NEN5898 (10 kg)
		5 (0,00 - 0,50)	
		6 (0,00 - 0,50)	
MM4	0,00 - 0,50	7 (0,00 - 0,50)	Asbest NEN5898 (10 kg)
		18 (0,00 - 0,50)	
		19 (0,00 - 0,50)	
		22 (0,00 - 0,50)	
DZ1	0,00 - 0,10	24 (0,00 - 0,50)	Asbest NEN5707 (10 kg)
		26 (0,00 - 0,10)	
		27 (0,00 - 0,10)	

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

Gezien de zintuiglijke waarnemingen kan gesteld worden dat de homogeniteit van de verschillende inspectiegaten voldoende aanwezig is.

4 Onderzoeksresultaten

4.1 **Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen**

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

Veldwaarnemingen

De bovengrond bestaat uit matig fijn zand, plaatselijk zwak humeus. De ondergrond bestaat uit matig fijn zand.

In de onderstaande tabel zijn de zintuiglijk waargenomen bijzonderheden weergegeven:

Tabel 10 Zintuiglijk waargenomen bijzonderheden

Boring/Gat	Diepte boring (m -mv)	Traject (m -mv)	Grondsoort	Waargenomen bijzonderheden
1	4,00	0,08 - 0,50	Zand	geen olie-water reactie
		0,50 - 1,00	Zand	geen olie-water reactie
		1,00 - 1,50	Zand	geen olie-water reactie
		1,50 - 2,00	Zand	geen olie-water reactie
3	0,50	0,08 - 0,50	Zand	geen olie-water reactie
4	0,50	0,08 - 0,50	Zand	geen olie-water reactie
5	0,50	0,00 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
6	0,50	0,00 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
7	0,50	0,00 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
9	0,50	0,00 - 0,50	Zand	zwak wortelhoudend
12	0,50	0,00 - 0,50	Zand	zwak wortelhoudend
13	0,50	0,08 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
14	0,50	0,08 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
15	2,00	0,08 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
16	0,50	0,08 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
17	0,50	0,08 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
20	2,00	0,08 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
21	0,50	0,08 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
24	2,00	0,00 - 0,50	Zand	zwak wortelhoudend
26	0,10	0,00 - 0,10	Zand	zwak puinhoudend
27	0,10	0,00 - 0,10	Zand	zwak puinhoudend

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

Plaatselijk zijn in enkele inspectiegaten laagjes straatzand aangetroffen. Deze laagjes zijn dusdanig gering van omvang en in zwakke mate aanwezig dat hier geen separate laag van onderscheiden kan worden.

De beide woonhuizen zijn nog bewoond waardoor het niet wenselijk is om in pandig te gaan boren. De schuren zijn voorzien van een mestkelder waardoor in pandig onderzoek niet mogelijk is. De kwaliteit van de bodem onder de gebouwen wordt niet slechter verwacht dan de bodemkwaliteit naast de gebouwen.

De mengmonsters BM1 en MM1 zijn samengesteld uit de individuele grondmonsters van de bovengrond, westelijk gelegen op de onderzoekslocatie.

De mengmonsters BM2 en MM2 zijn samengesteld uit de individuele licht puinhoudende grondmonsters van de bovengrond, centraal gelegen van de onderzoekslocatie.

De mengmonsters BM3 en MM3 zijn samengesteld uit de individuele licht puinhoudende grondmonsters van de bovengrond, noordwestelijk gelegen van de onderzoekslocatie.

De mengmonsters BM4 en MM4 zijn samengesteld uit de individuele grondmonsters van de bovengrond, oostelijk gelegen van de onderzoekslocatie.

Het mengmonster BM5 is samengesteld uit de individuele grondmonsters van de bovengrond ter plaatse van de voormalige dieseltank.

De mengmonsters OM1 en OM2 zijn samengesteld uit de individuele grondmonsters van de ondergrond van de onderzoekslocatie.

DZ1 betreft de druppelzone van de westelijk gelegen schuur, oostzijde.

De mengmonsters ten behoeve van de NEN5740 zijn samengevoegd door AL-West Agrolab. De mengmonsters ten behoeve van de NEN5707 zijn tijdens het veldwerk samengevoegd.

Grondwater

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

In onderstaande tabel zijn de gegevens betreffende de grondwaterbemonstering opgenomen:

Tabel 11 Metingen grondwater

Peilbuis	Filterdiepte (m -mv)	Grondwaterstand (m -mv)	pH (-)	EC (μ S/cm)	Troebelheid (NTU)
Pb1	3,00 - 4,00	2,30	6,1	415	16,1
Pb2	1,60 - 2,60	1,10	6,4	225	12,7

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

4.2 Analyseresultaten

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

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

Tabel 12 Toetsingskader Wbb

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

* Voor grondwater geldt de streefwaarde

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

Tabel 13 Analyseresultaten NEN 5740

Monster	Traject (m-mv)	Samenstelling	Verhogingen
BM1	0,00 - 0,50	11 (0,00 - 0,50) 12 (0,00 - 0,50) 8 (0,00 - 0,50) 9 (0,00 - 0,50)	-
BM2	0,08 - 0,50	13 (0,08 - 0,50) 15 (0,08 - 0,50) 17 (0,08 - 0,50) 20 (0,08 - 0,50)	-
BM3	0,00 - 0,50	21 (0,08 - 0,50) 5 (0,00 - 0,50) 6 (0,00 - 0,50) 7 (0,00 - 0,50)	PAK 10 VROM*
BM4	0,00 - 0,50	18 (0,00 - 0,50) 19 (0,00 - 0,50) 22 (0,00 - 0,50) 24 (0,00 - 0,50)	-
BM5	0,08 - 0,50	1 (0,08 - 0,50) 3 (0,08 - 0,50) 4 (0,08 - 0,50)	-
OM1	0,50 - 2,00	10 (0,50 - 1,00) 10 (1,00 - 1,50) 10 (1,50 - 2,00) 15 (0,50 - 1,00) 15 (1,00 - 1,50) 15 (1,50 - 2,00)	-
OM2	0,50 - 2,00	20 (0,50 - 1,00) 20 (1,00 - 1,50) 20 (1,50 - 2,00) 24 (0,50 - 1,00) 24 (1,00 - 1,50) 24 (1,50 - 2,00)	-
Pb1	3,00 - 4,00	Pb1	Ba*
Pb2	1,60 - 2,60	Pb2	Ba*

* verhoging groter dan streefwaarde

** verhoging groter dan tussenwaarde

*** verhoging groter dan interventiewaarde

Tabel 14 Analyseresultaten NEN 5707

Monster	Traject (m-mv)	Samenstelling	Matrix	Resultaat
MM1	0,00 - 0,50	11 (0,00 - 0,50) 12 (0,00 - 0,50) 8 (0,00 - 0,50) 9 (0,00 - 0,50)	Asbest in grond	Bevat geen asbest
MM2	0,08 - 0,50	13 (0,08 - 0,50) 15 (0,08 - 0,50) 17 (0,08 - 0,50) 20 (0,08 - 0,50)	Asbest in grond	Bevat geen asbest
MM3	0,00 - 0,50	21 (0,08 - 0,50) 5 (0,00 - 0,50) 6 (0,00 - 0,50) 7 (0,00 - 0,50)	Asbest in grond	Bevat geen asbest
MM4	0,00 - 0,50	18 (0,00 - 0,50) 19 (0,00 - 0,50) 22 (0,00 - 0,50) 24 (0,00 - 0,50)	Asbest in grond	Bevat geen asbest
DZ1	0,00 - 0,10	26 (0,00 - 0,10) 27 (0,00 - 0,10)	Asbest in grond	22 mg kg/ds*
DZ1	0,00 - 0,10	26 (0,00 - 0,10) 27 (0,00 - 0,10)	SEM-analyse	9 mg kg/ds, 3 gemeten vezels

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

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

Omdat er asbestverdachte vezels zijn aangetroffen in de fractie <0,5mm is het laboratorium verzocht om het monster middels SEM te analyseren.

Sleuf/monster	Traject (m-mv)	Gewogen concentratie (grond+SEM in mg/kg ds)
DZ1	0,00 - 0,30	31 mg/kg ds

4.3 Toetsing van de hypothese

Onderdeel	Deellocatie	Gestelde hypothese	Hypothese verworpen of aangenomen
NEN 5740	Gehele locatie	Verdacht	Grotendeels verworpen
NEN 5740	Vml dieseltank	Verdacht	Verworpen
NEN 5707	Gehele locatie	Verdacht	Verworpen
NEN 5707	Druppelzone 1	Verdacht	Grotendeels verworpen

4.4 Toetsing aan de noodzaak tot vervolgonderzoek

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

Gehele locatie

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

Vml dieseltank

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

Verkennd bodemonderzoek NEN5707

Gehele locatie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Druppelzone

Ter plaatse van de druppelzone zijn twee inspectiesleuven gegraven. Het gewogen asbestgehalte is lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5 Samenvatting en conclusie

Op een locatie gelegen aan Lubberdinksweg 14 te Denekamp, kadastraal bekend gemeente: Denekamp, Sectie: M, nummer(s): 1379, 1573, 798, 1383(ged.), 1385 (ged.) is op 14 augustus 2023 een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 en 5707 uitgevoerd.

De locatie betreft een voormalig agrarisch erf. De agrarische activiteiten zijn al geruime tijd gestaakt. De locatie wordt op dit moment gebruikt voor houtbewerking. In de schuren staan houtbewerkingsmachines. Op de gehele locatie bevindt zich opslag van (bewerkt) hout. Initiatiefnemer is voornemens om de bestemming te wijzigen.

Naar aanleiding van de bevindingen van het historisch vooronderzoek wordt de locatie als verdacht beschouwd.

Verkennd bodemonderzoek NEN5740

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

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters BM1, BM2 en BM4 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM3 is een lichte verhoging PAK aangetroffen.

In de ondergrondmengmonsters OM1 en OM2 zijn geen verhogingen aangetroffen.

In het grondwatermonsters Pb1 en Pb2 zijn lichte verhogingen barium aangetroffen.

Vml dieseltank

In het bovengrondmengmonster BM5 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1 zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen.

Verkennd bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

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

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond.

Druppelzone

Het mengmonster van DZ1 is licht asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Algemeen

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

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

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

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

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

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

Het uitgevoerde onderzoek is verkennend en betreft een momentopname.

BIJLAGE I

Situering van de locatie



: Hier bevindt zich de onderzoekslocatie



<p>BEBOUWING</p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>SPORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam</p> <p>a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p>BODEMGEBRUIK</p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast a luifel b monument c gemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom schietsbaan afrastrering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
--	---	--

BIJLAGE II

Situering van de locatie

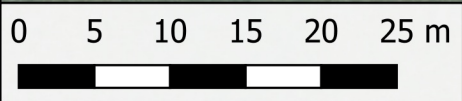
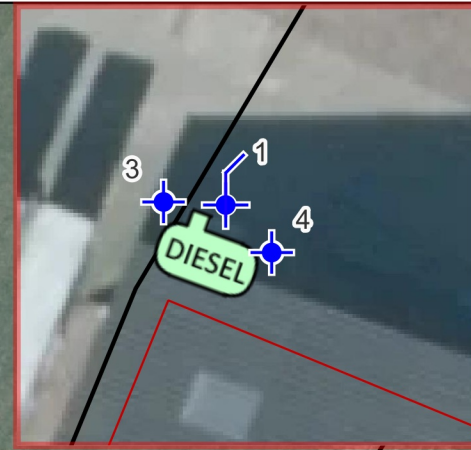



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Denekamp</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 1383</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 december 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

BIJLAGE III



Overzichtstekening boorpunten



 **DUMEA**
AM

Bornsestraat 24
7597 NE
Saasveld
T. 0541-200100
E. info@dumea-am.nl

Projectnummer	2022-419
Datum	21/09/2023
Schaal	1:500

873 Kadastraal nummer
 Kadastraal perceel
 Bebouwing

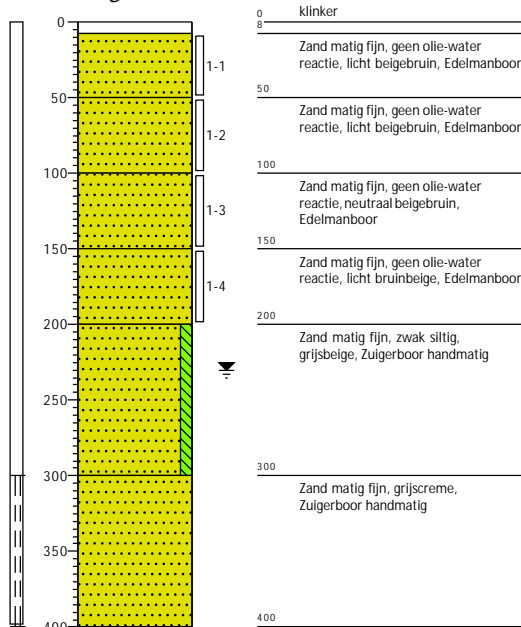
 Peilbuis	 Sleuf 2.0x0.3x1.0
 Boring tot 2.0 m-mv (edelmanboor Ø 12cm)	 Onderzoeklocatie
 Boring tot 0.5 m-mv	 Druppelzone
 Boorgat 0.3x0.3x0.5	 Dieseltank

BIJLAGE IV

Boorstaten

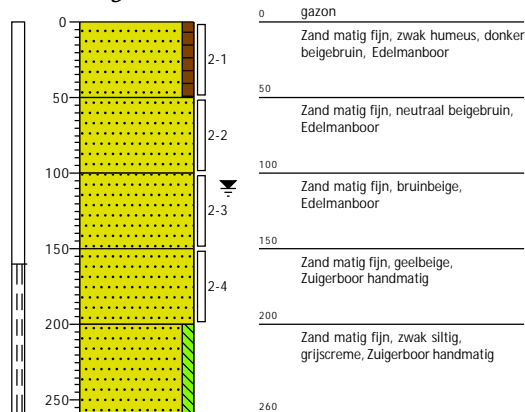
X: 265864,94
 Y: 490508,79
 Datum: 14-8-2023
 GWS: 230

Boring: 1



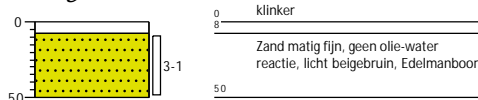
X: 265904,87
 Y: 490498,11
 Datum: 14-8-2023
 GWS: 110

Boring: 2



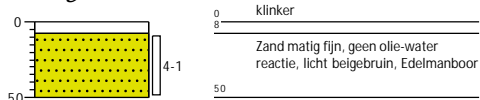
X: 265864,32
 Y: 490509,66
 Datum: 14-8-2023

Boring: 3



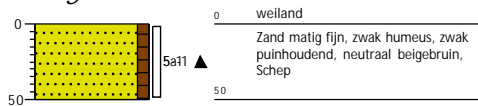
X: 265866,84
 Y: 490508,38
 Datum: 14-8-2023

Boring: 4



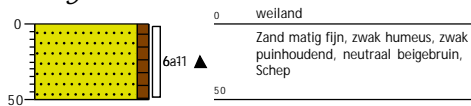
X: 265867,34
 Y: 490525,94
 Datum: 14-8-2023

Boring: 5



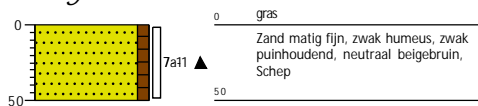
X: 265839,25
 Y: 490530,44
 Datum: 14-8-2023

Boring: 6



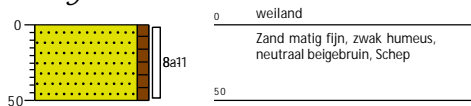
X: 265817,80
 Y: 490535,45
 Datum: 14-8-2023

Boring: 7



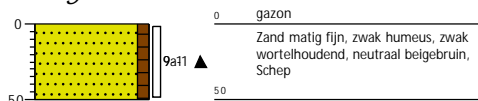
X: 265807,57
 Y: 490519,93
 Datum: 14-8-2023

Boring: 8



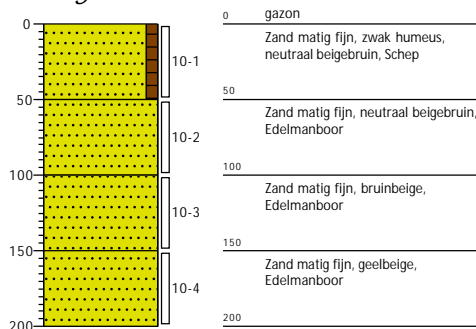
X: 265830,11
 Y: 490515,46
 Datum: 14-8-2023

Boring: 9



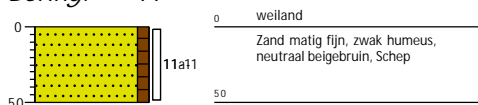
X: 265812,31
 Y: 490513,11
 Datum: 14-8-2023

Boring: 10



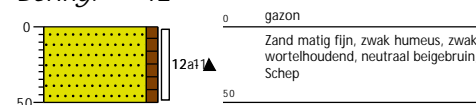
X: 265790,93
 Y: 490507,51
 Datum: 14-8-2023

Boring: 11



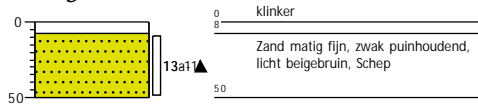
X: 265817,61
 Y: 490499,25
 Datum: 14-8-2023

Boring: 12



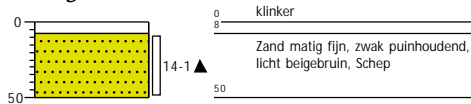
X: 265839,94
 Y: 490495,57
 Datum: 14-8-2023

Boring: 13



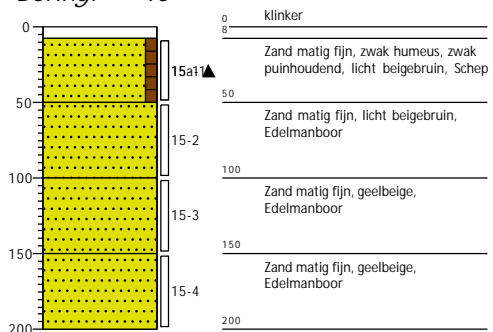
X: 265843,19
 Y: 490480,97
 Datum: 14-8-2023

Boring: 14



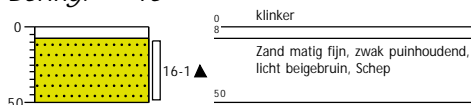
X: 265861,99
 Y: 490475,39
 Datum: 14-8-2023

Boring: 15



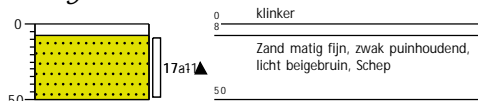
X: 265878,92
 Y: 490477,42
 Datum: 14-8-2023

Boring: 16



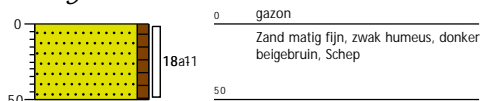
X: 265884,53
 Y: 490495,37
 Datum: 14-8-2023

Boring: 17



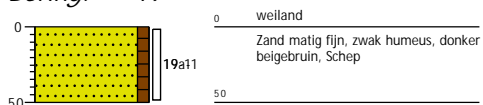
X: 265896,27
 Y: 490498,00
 Datum: 14-8-2023

Boring: 18



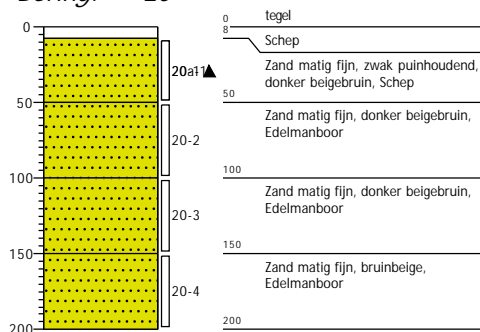
X: 265898,72
 Y: 490512,66
 Datum: 14-8-2023

Boring: 19



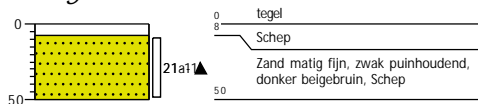
X: 265872,15
 Y: 490510,12
 Datum: 14-8-2023

Boring: 20



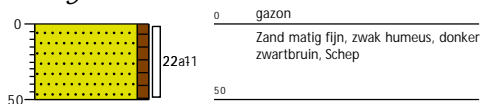
X: 265856,66
 Y: 490510,99
 Datum: 14-8-2023

Boring: 21



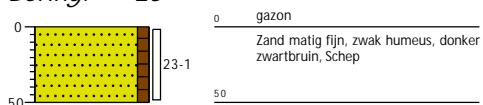
X: 265925,35
 Y: 490496,09
 Datum: 14-8-2023

Boring: 22



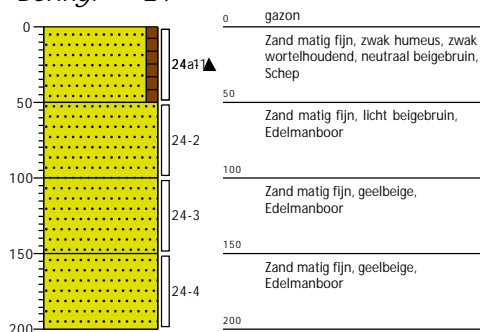
X: 265921,50
 Y: 490481,98
 Datum: 14-8-2023

Boring: 23



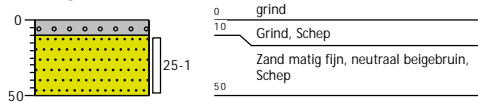
X: 265920,28
 Y: 490457,36
 Datum: 14-8-2023

Boring: 24



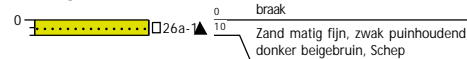
X: 265895,68
 Y: 490471,72
 Datum: 14-8-2023

Boring: 25



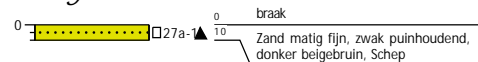
X: 265855,82
 Y: 490489,79
 Datum: 14-8-2023

Boring: 26



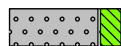
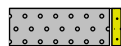
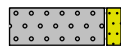
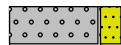
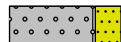
X: 265857,72
 Y: 490494,43
 Datum: 14-8-2023

Boring: 27








Legenda (conform NEN 5104)


grind

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

zand

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

veen

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



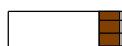

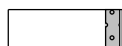

klei

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

leem

-  Leem, zwak zandig
-  Leem, sterk zandig






overige toevoegingen

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




geur

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




olie

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



p.i.d.-waarde

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

monsters

-  geroerd monster
-  ongeroerd monster
-  volumering

overig

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

BIJLAGE V

Analysecertificaten en overschrijdingstabellen

AL-West B.V.

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



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Dumea AM
Bornsestraat 24
7597 NE SAASVELD

Datum 28.08.2023
Relatienr 35008640
Opdrachtnr. 1307327

ANALYSERAPPORT

Opdracht 1307327 Water

Opdrachtgever 35008640 Dumea AM
Uw referentie 2022-419 AF Lubberdinksweg 14 Denekamp 2022-419
Opdrachtacceptatie 22.08.23

Geachte heer, mevrouw,

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

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

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

Let op: alleen de algemene voorwaarden van AL-West gedeponneerd bij de KvK te Deventer, zijn van toepassing.

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

Wij vertrouwen erop u met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. Dhr. Arjen van Geffen, Tel. +31/570788119
Klantenservice

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " * " .

AL-West B.V.

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



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 1307327 Water

Monsternr.	Monster beschrijving	Monstername	Monsternamepunt
351429	Pb1	22.08.2023	
351430	Pb2	22.08.2023	

Eenheid **351429** **351430**
 Pb1 Pb2

Metalen (AS3000)

S Barium (Ba)	µg/l	62	81
S Cadmium (Cd)	µg/l	<0,20	<0,20
S Kobalt (Co)	µg/l	<2,0	<2,0
S Koper (Cu)	µg/l	2,8	9,9
S Kwik (Hg)	µg/l	<0,050	<0,050
S Lood (Pb)	µg/l	<2,0	<2,0
S Molybdeen (Mo)	µg/l	<2,0	<2,0
S Nikkel (Ni)	µg/l	<3,0	<3,0
S Zink (Zn)	µg/l	<10	<10

Aromaten (AS3000)

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

Chloorhoudende koolwaterstoffen (AS3000)

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

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " #)".

AL-West B.V.

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



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 1307327 Water

Eenheid	351429 Pb1	351430 Pb2
---------	---------------	---------------

Chloorhoudende koolwaterstoffen (AS3000)

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

Broomhoudende koolwaterstoffen

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

Minerale olie (AS3000)

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

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

S) Erkend volgens AS SIKB 3000

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

de parameterspecifieke analytische meetonzekerheden en informatie over de berekeningsmethode zijn op verzoek verkrijgbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen. De minimale prestatiecriteria van de toegepaste methoden met betrekking tot de meetonzekerheid zijn in het algemeen gebaseerd op Richtlijn 2009/90/EG van de Europese Commissie.

Begin van de analyses: 22.08.2023

Einde van de analyses: 25.08.2023

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geanalyseerde monsters. Alle gegevens met betrekking tot de bemonstering (monsterbeschrijving, bemonstering en bemonsteringspunt...) zijn verstrekt door de opdrachtgever of monsternemer. Het laboratorium is niet verantwoordelijk voor de door de klant verstrekte informatie. Eventuele klantinformatie in dit testrapport valt niet onder de accreditatie van het laboratorium en kan de geldigheid van de testresultaten beïnvloeden.

AL-West B.V. Dhr. Arjen van Geffen, Tel. +31/570788119
Klantenservice

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

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer



Blad 3 van 4



AL-West B.V.

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



Opdracht 1307327 Water

Toegepaste methoden

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

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

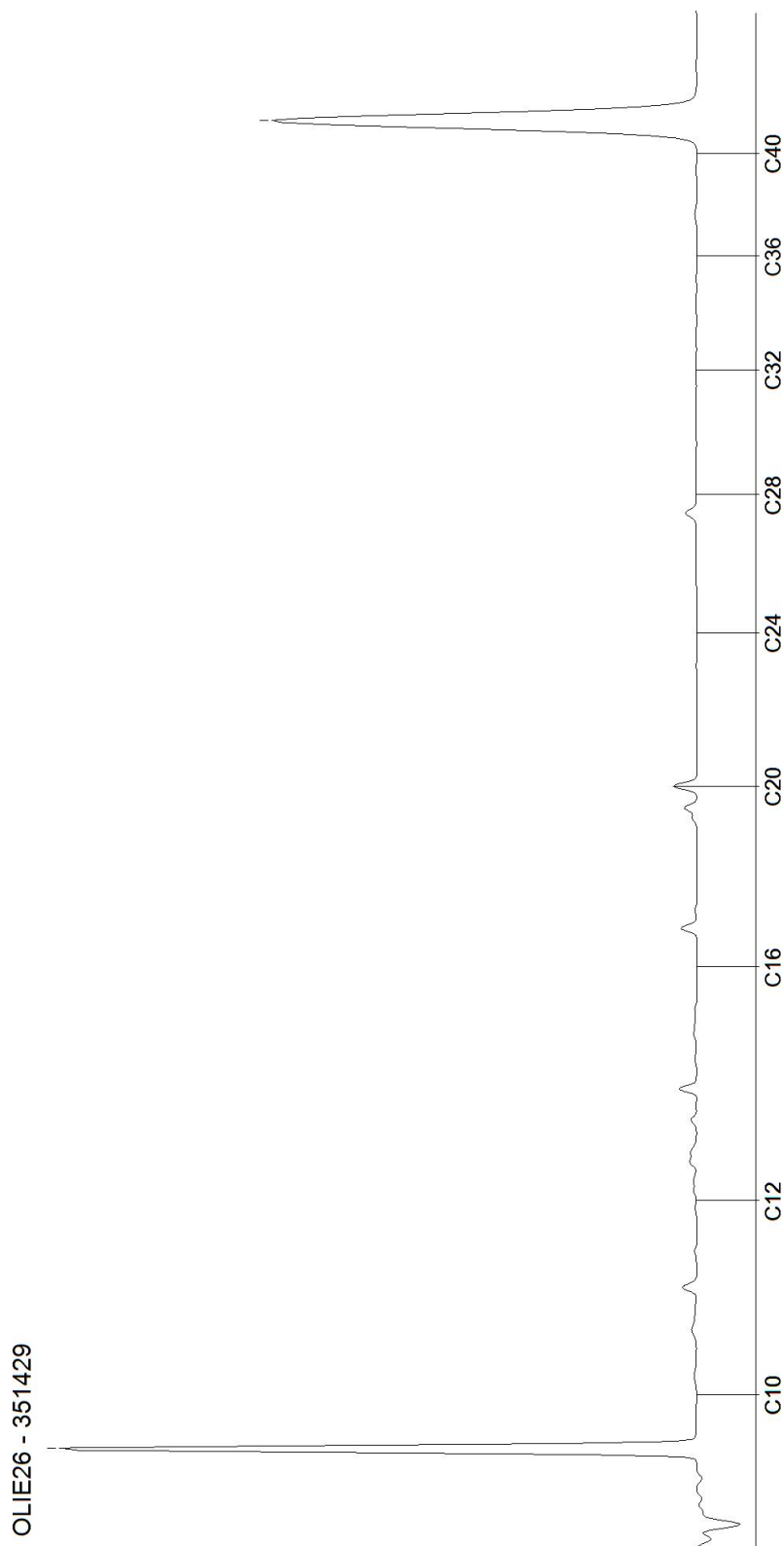
Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " * " .

AL-West B.V.

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

CHROMATOGRAM for Order No. 1307327, Analysis No. 351429, created at 28.08.2023 08:03:43

Monster beschrijving: Pb1

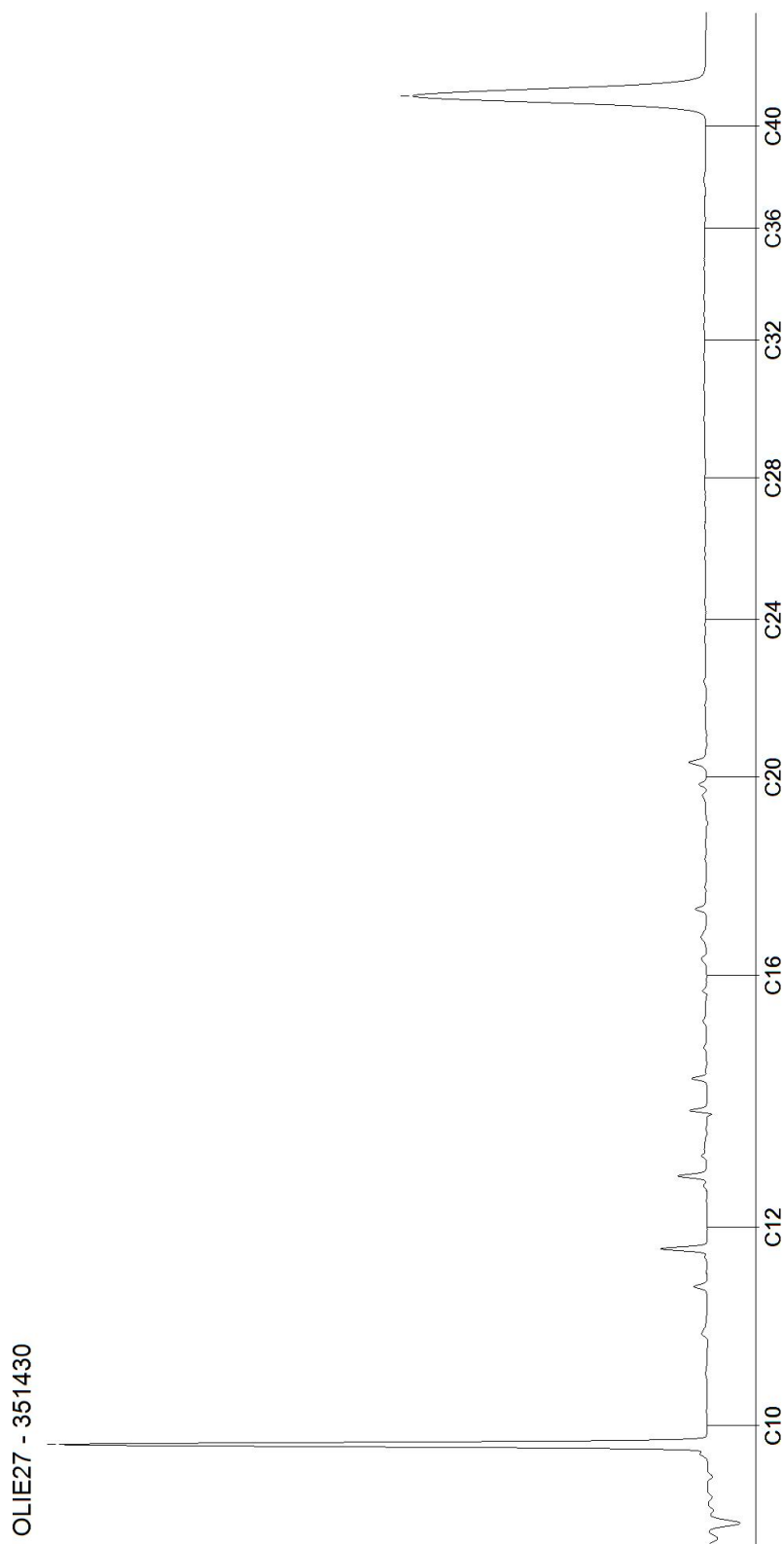


AL-West B.V.

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

CHROMATOGRAM for Order No. 1307327, Analysis No. 351430, created at 24.08.2023 14:24:31

Monster beschrijving: Pb2



AL-West B.V.

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



Dumea AM
Bornsestraat 24
7597 NE SAASVELD

Datum 18.08.2023
Relatienr 35008640
Opdrachtnr. 1305399

ANALYSERAPPORT

Opdracht 1305399 Bodem / Eluaat

Opdrachtgever 35008640 Dumea AM
Uw referentie 2022-419 AF Lubberdinksweg 14 Denekamp
Opdrachtacceptatie 14.08.23

Geachte heer, mevrouw,

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

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

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

Let op: alleen de algemene voorwaarden van AL-West gedeponneerd bij de KvK te Deventer, zijn van toepassing.

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

Wij vertrouwen erop u met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Smit', is written over a light grey circular stamp.

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

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



Blad 1 van 8



AL-West B.V.

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



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 1305399 Bodem / Eluaat

Monsternr.	Monstername	Monster beschrijving
341191	14.08.2023	BM1
341192	14.08.2023	BM2
341193	14.08.2023	BM3
341194	14.08.2023	BM4
341195	14.08.2023	BM5

	Eenheid	341191 BM1	341192 BM2	341193 BM3	341194 BM4	341195 BM5	
Algemene monstervoorbehandeling							
S	Voorbehandeling conform AS3000	++	++	++	++	++	
S	Droge stof	%	88,5	90,8	86,8	87,5	88,6
Fracties (sedigraaf)							
S	Fractie < 2 µm	% Ds	4,3	2,1 _{xx)}	3,9 _{xx)}	3,0	--
Klassiek Chemische Analyses							
S	Organische stof	% Ds	5,7	1,9	3,7	3,8	--
Voorbehandeling metalen analyse							
S	Koningswater ontsluiting		++	++	++	++	--
Metalen (AS3000)							
S	Barium (Ba)	mg/kg Ds	<20	<20	<20	33	--
S	Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	<0,20	<0,20	<0,20	0,23	--
S	Kobalt (Co)	mg/kg Ds	<3,0	<3,0	<3,0	<3,0	--
S	Koper (Cu)	mg/kg Ds	5,7	<5,0	5,9	7,4	--
S	Kwik (Hg)	mg/kg Ds	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	--
S	Lood (Pb)	mg/kg Ds	13	<10	25	28	--
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	<1,5	<1,5	<1,5	<1,5	--
S	Nikkel (Ni)	mg/kg Ds	<4,0	<4,0	<4,0	<4,0	--
S	Zink (Zn)	mg/kg Ds	<20	<20	22	35	--
PAK (AS3000)							
S	Anthraceen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	--
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	0,22	<0,050	--
S	Benzo(a)-Pyreen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	0,23	<0,050	--
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	0,15	<0,050	--
S	Benzo(k)fluorantheen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	0,11	<0,050	--
S	Chryseen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	0,23	<0,050	--
S	Fenanthreen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	0,12	<0,050	--
S	Fluorantheen	mg/kg Ds	0,056	<0,050	0,36	<0,050	--
S	Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	0,16	<0,050	--
S	Naftaleen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	--
S	Som PAK (VROM) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,37 ^{#)}	0,35 ^{#)}	1,7 ^{#)}	0,35 ^{#)}	--
Minerale olie (AS3000/AS3200)							
S	Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg Ds	<35	<35	<35	<35	<35
	Koolwaterstoffractie C10-C12	mg/kg Ds	<3 ^{*)}	<3 ^{*)}	<3 ^{*)}	<3 ^{*)}	<3 ^{*)}
	Koolwaterstoffractie C12-C16	mg/kg Ds	<3 ^{*)}	<3 ^{*)}	<3 ^{*)}	<3 ^{*)}	<3 ^{*)}

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) " .

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

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer



Blad 2 van 8



AL-West B.V.

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



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 1305399 Bodem / Eluaat

Monsternr.	Monstername	Monster beschrijving
341196	14.08.2023	OM1
341197	14.08.2023	OM2

Eenheid	341196 OM1	341197 OM2
---------	---------------	---------------

Algemene monstervoorbehandeling

S Voorbehandeling conform AS3000		++	++
S Droge stof	%	92,5	83,1

Fracties (sedigraaf)

S Fractie < 2 µm	% Ds	<1,0	<1,0
------------------	------	------	------

Klassiek Chemische Analyses

S Organische stof	% Ds	1,0 ^{x)}	3,0 ^{x)}
-------------------	------	-------------------	-------------------

Voorbehandeling metalen analyse

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

Metalen (AS3000)

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

PAK (AS3000)

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

Minerale olie (AS3000/AS3200)

S Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg Ds	<35	<35
Koolwaterstoffractie C10-C12	mg/kg Ds	<3 ^{*)}	<3 ^{*)}
Koolwaterstoffractie C12-C16	mg/kg Ds	<3 ^{*)}	<3 ^{*)}

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) " .

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

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer



Blad 3 van 8



AL-West B.V.

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



Opdracht 1305399 Bodem / Eluaat

	Eenheid	341191 BM1	341192 BM2	341193 BM3	341194 BM4	341195 BM5
Minerale olie (AS3000/AS3200)						
Koolwaterstoffractie C16-C20	mg/kg Ds	<4 ^{*)}	<4 ^{*)}	<4 ^{*)}	<4 ^{*)}	<4 ^{*)}
Koolwaterstoffractie C20-C24	mg/kg Ds	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}
Koolwaterstoffractie C24-C28	mg/kg Ds	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}
Koolwaterstoffractie C28-C32	mg/kg Ds	6 ^{*)}	<5 ^{*)}	6 ^{*)}	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}
Koolwaterstoffractie C32-C36	mg/kg Ds	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}
Koolwaterstoffractie C36-C40	mg/kg Ds	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}
Polychloorbifenylen (AS3000)						
S PCB 28	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S PCB 52	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S PCB 101	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S PCB 118	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S PCB 138	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S PCB 153	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S PCB 180	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S Som PCB (7 Ballschmitter) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,0049 ^{#)}	0,0049 ^{#)}	0,0049 ^{#)}	0,0049 ^{#)}	--
Pesticiden (OCB's)						
S 2,4-DDD (ortho, para-DDD)	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S 4,4-DDD (para, para-DDD)	mg/kg Ds	0,0025	<0,0010	0,0020	<0,0010	--
S Som DDD (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,0032 ^{#)}	0,0014 ^{#)}	0,0027 ^{#)}	0,0014 ^{#)}	--
S 2,4-DDE (ortho, para-DDE)	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S 4,4-DDE (para, para-DDE)	mg/kg Ds	0,011	<0,0010	0,0032	0,0035	--
S Som DDE (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,012 ^{#)}	0,0014 ^{#)}	0,0039 ^{#)}	0,0042 ^{#)}	--
S 2,4-DDT (ortho, para-DDT)	mg/kg Ds	0,0016	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S 4,4-DDT (para, para-DDT)	mg/kg Ds	0,0093	<0,0010	0,0016	0,0022	--
S Som DDT (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,011	0,0014 ^{#)}	0,0023 ^{#)}	0,0029 ^{#)}	--
S Som DDT/DDE/DDD (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,026 ^{#)}	0,0042 ^{#)}	0,0089 ^{#)}	0,0085 ^{#)}	--
S Aldrin	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S Dieldrin	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S Endrin	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S Isodrin	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S Telodrin	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S Som Drins (STI) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,0021 ^{#)}	0,0021 ^{#)}	0,0021 ^{#)}	0,0021 ^{#)}	--
S alfa-HCH	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S beta-HCH	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S gamma-HCH	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S delta-HCH	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S Som HCH (STI) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,0028 ^{#)}	0,0028 ^{#)}	0,0028 ^{#)}	0,0028 ^{#)}	--
S 1,3-Hexachloorbutadien	mg/kg Ds	<0,001	<0,001	<0,001	<0,001	--
S cis-Chloordaan	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S trans-Chloordaan	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool "*)".

AL-West B.V.

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



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 1305399 Bodem / Eluaat

	Eenheid	341196 OM1	341197 OM2
Minerale olie (AS3000/AS3200)			
Koolwaterstoffractie C16-C20	mg/kg Ds	<4 ^{*)}	<4 ^{*)}
Koolwaterstoffractie C20-C24	mg/kg Ds	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}
Koolwaterstoffractie C24-C28	mg/kg Ds	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}
Koolwaterstoffractie C28-C32	mg/kg Ds	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}
Koolwaterstoffractie C32-C36	mg/kg Ds	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}
Koolwaterstoffractie C36-C40	mg/kg Ds	<5 ^{*)}	<5 ^{*)}
Polychloorbifenylen (AS3000)			
S PCB 28	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
S PCB 52	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
S PCB 101	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
S PCB 118	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
S PCB 138	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
S PCB 153	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
S PCB 180	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
S Som PCB (7 Ballschmitter) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,0049 ^{#)}	0,0049 ^{#)}
Pesticiden (OCB's)			
S 2,4-DDD (ortho, para-DDD)	mg/kg Ds	--	--
S 4,4-DDD (para, para-DDD)	mg/kg Ds	--	--
S Som DDD (Factor 0,7)	mg/kg Ds	--	--
S 2,4-DDE (ortho, para-DDE)	mg/kg Ds	--	--
S 4,4-DDE (para, para-DDE)	mg/kg Ds	--	--
S Som DDE (Factor 0,7)	mg/kg Ds	--	--
S 2,4-DDT (ortho, para-DDT)	mg/kg Ds	--	--
S 4,4-DDT (para, para-DDT)	mg/kg Ds	--	--
S Som DDT (Factor 0,7)	mg/kg Ds	--	--
S Som DDT/DDE/DDD (Factor 0,7)	mg/kg Ds	--	--
S Aldrin	mg/kg Ds	--	--
S Dieldrin	mg/kg Ds	--	--
S Endrin	mg/kg Ds	--	--
S Isodrin	mg/kg Ds	--	--
S Telodrin	mg/kg Ds	--	--
S Som Drins (STI) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	--	--
S alfa-HCH	mg/kg Ds	--	--
S beta-HCH	mg/kg Ds	--	--
S gamma-HCH	mg/kg Ds	--	--
S delta-HCH	mg/kg Ds	--	--
S Som HCH (STI) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	--	--
S 1,3-Hexachloorbutadieen	mg/kg Ds	--	--
S cis-Chloordaan	mg/kg Ds	--	--
S trans-Chloordaan	mg/kg Ds	--	--

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) " .

AL-West B.V.

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

Opdracht 1305399 Bodem / Eluaat

	Eenheid	341191 BM1	341192 BM2	341193 BM3	341194 BM4	341195 BM5
Pesticiden (OCB's)						
S Som Chloordaan (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,0014 #)	0,0014 #)	0,0014 #)	0,0014 #)	--
S cis-Heptachloorepoxide	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S trans-Heptachloorepoxide	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S Som cis/trans-Heptachloorepoxide (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,0014 #)	0,0014 #)	0,0014 #)	0,0014 #)	--
S Heptachloor	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S alfa-Endosulfan	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--
S Som OCB landbodem (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,036 #)	0,015 #)	0,019 #)	0,019 #)	--
Chloorbenzenen						
S Hexachloorbenzeen (HCB)	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	--

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool "#".

AL-West B.V.

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



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 1305399 Bodem / Eluaat

	Eenheid	341196 OM1	341197 OM2
Pesticiden (OCB's)			
S Som Chloordaan (Factor 0,7)	mg/kg Ds	--	--
S cis-Heptachloorepoxide	mg/kg Ds	--	--
S trans-Heptachloorepoxide	mg/kg Ds	--	--
S Som cis/trans-Heptachloorepoxide (Factor 0,7)	mg/kg Ds	--	--
S Heptachloor	mg/kg Ds	--	--
S alfa-Endosulfan	mg/kg Ds	--	--
S Som OCB landbodem (Factor 0,7)	mg/kg Ds	--	--
Chloorbenzenen			
S Hexachloorbenzeen (HCB)	mg/kg Ds	--	--

x) Gehaltes beneden de rapportagegrens zijn niet mee inbegrepen.

xx) Voor elk resultaat beneden de LOD, werd voor de berekening de LOD gebruikt, voor elk resultaat tussen LOD en LOQ werd voor de berekening de LOQ gebruikt.

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

S) Erkend volgens AS SIKB 3000

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

de parameterspecifieke analytische meetonzekerheden en informatie over de berekeningsmethode zijn op verzoek verkrijgbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen. De minimale prestatiecriteria van de toegepaste methoden met betrekking tot de meetonzekerheid zijn in het algemeen gebaseerd op Richtlijn 2009/90/EG van de Europese Commissie.

Opmerking monster(s)

341191: BM1
341192: BM2
341193: BM3
341194: BM4
341196: OM1
341197: OM2

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

Opmerking monster(s)

341191: BM1
341192: BM2
341193: BM3
341194: BM4
341196: OM1
341197: OM2

Het organische stof gehalte is gecorrigeerd met het lutum gehalte, indien geen lutum is bepaald dan is gecorrigeerd met een lutum gehalte van 5,4%.

Het organische stof gehalte is niet gecorrigeerd voor het vrij ijzer gehalte, tenzij dit bepaald is.

Begin van de analyses: 14.08.2023

Einde van de analyses: 18.08.2023

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geanalyseerde monsters. Alle gegevens met betrekking tot de bemonstering (monsterbeschrijving, bemonstering en bemonsteringspunt...) zijn verstrekt door de opdrachtgever of monsternemer. Het laboratorium is niet verantwoordelijk voor de door de klant verstrekte informatie. Eventuele klantinformatie in dit testrapport valt niet onder de accreditatie van het laboratorium en kan de geldigheid van de testresultaten beïnvloeden.

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

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

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer



Blad 7 van 8



AL-West B.V.

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



Opdracht 1305399 Bodem / Eluaat

Toegepaste methoden

conform Protocollen AS 3000 : Organische stof Voorbehandeling conform AS3000 Barium (Ba) Cadmium (Cd) Kobalt (Co) Koper (Cu) Kwik (Hg) Lood (Pb) Molybdeen (Mo) Nikkel (Ni) Zink (Zn) Koolwaterstoffractie C10-C40 Anthraceen Benzo(a)anthraceen Benzo-(a)-Pyreen Benzo(ghi)perylene Benzo(k)fluorantheen Chryseen Fenanthreen Fluorantheen Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen Naftaleen Som PAK (VROM) (Factor 0,7) PCB 28 2,4-DDD (ortho, para-DDD) PCB 52 4,4-DDD (para, para-DDD) PCB 101 PCB 118 Som DDD (Factor 0,7) PCB 138 2,4-DDE (ortho, para-DDE) 4,4-DDE (para, para-DDE) PCB 153 PCB 180 Som DDE (Factor 0,7) 2,4-DDT (ortho, para-DDT) 4,4-DDT (para, para-DDT) Som DDT (Factor 0,7) Som PCB (7 Ballschmitter) (Factor 0,7) Som DDT/DDE/DDD (Factor 0,7) Aldrin Dieldrin Endrin Isodrin Telodrin Som Drins (STI) (Factor 0,7) alfa-HCH beta-HCH gamma-HCH delta-HCH Som HCH (STI) (Factor 0,7) Hexachloorbenzeen (HCB) 1,3-Hexachloorbutadieen cis-Chloordaan trans-Chloordaan Som Chloordaan (Factor 0,7) cis-Heptachloorepoxide trans-Heptachloorepoxide Som cis/trans-Heptachloorepoxide (Factor 0,7) Heptachloor alfa-Endosulfan Som OCB landbodem (Factor 0,7)

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

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

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

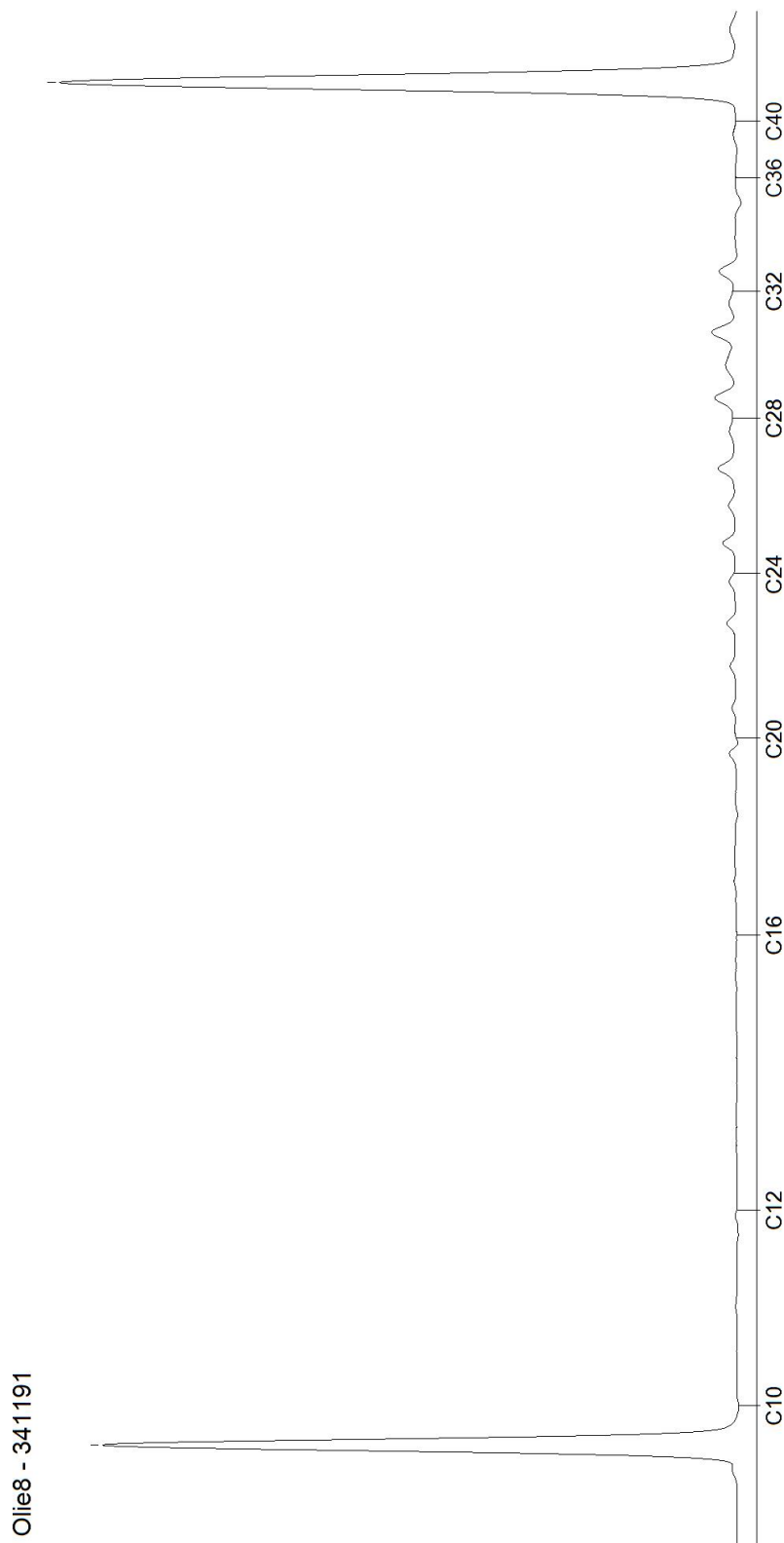
Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool ")".

AL-West B.V.

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

CHROMATOGRAM for Order No. 1305399, Analysis No. 341191, created at 17.08.2023 09:22:46

Monster beschrijving: BM1

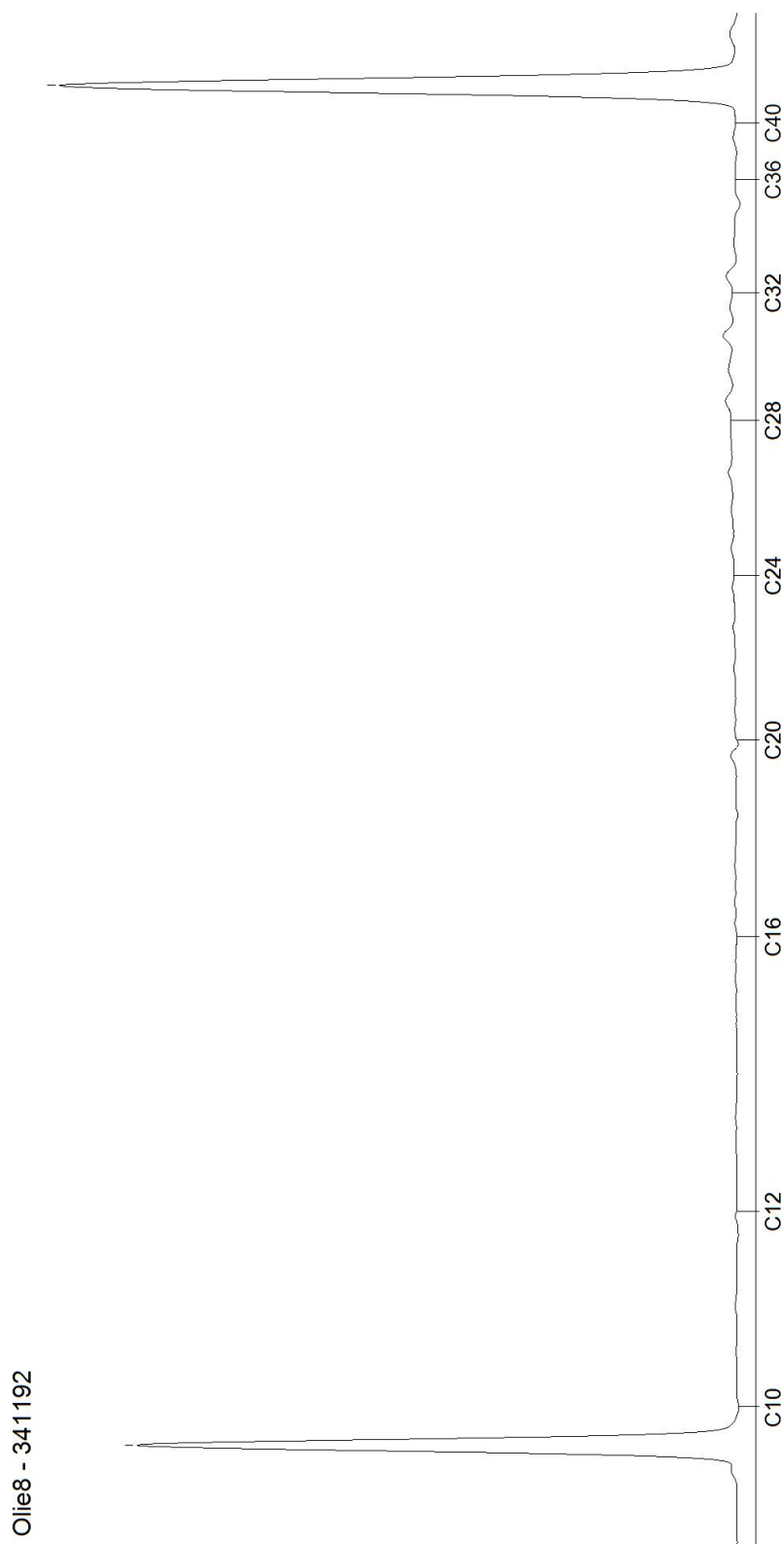


AL-West B.V.

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

CHROMATOGRAM for Order No. 1305399, Analysis No. 341192, created at 17.08.2023 09:22:46

Monster beschrijving: BM2

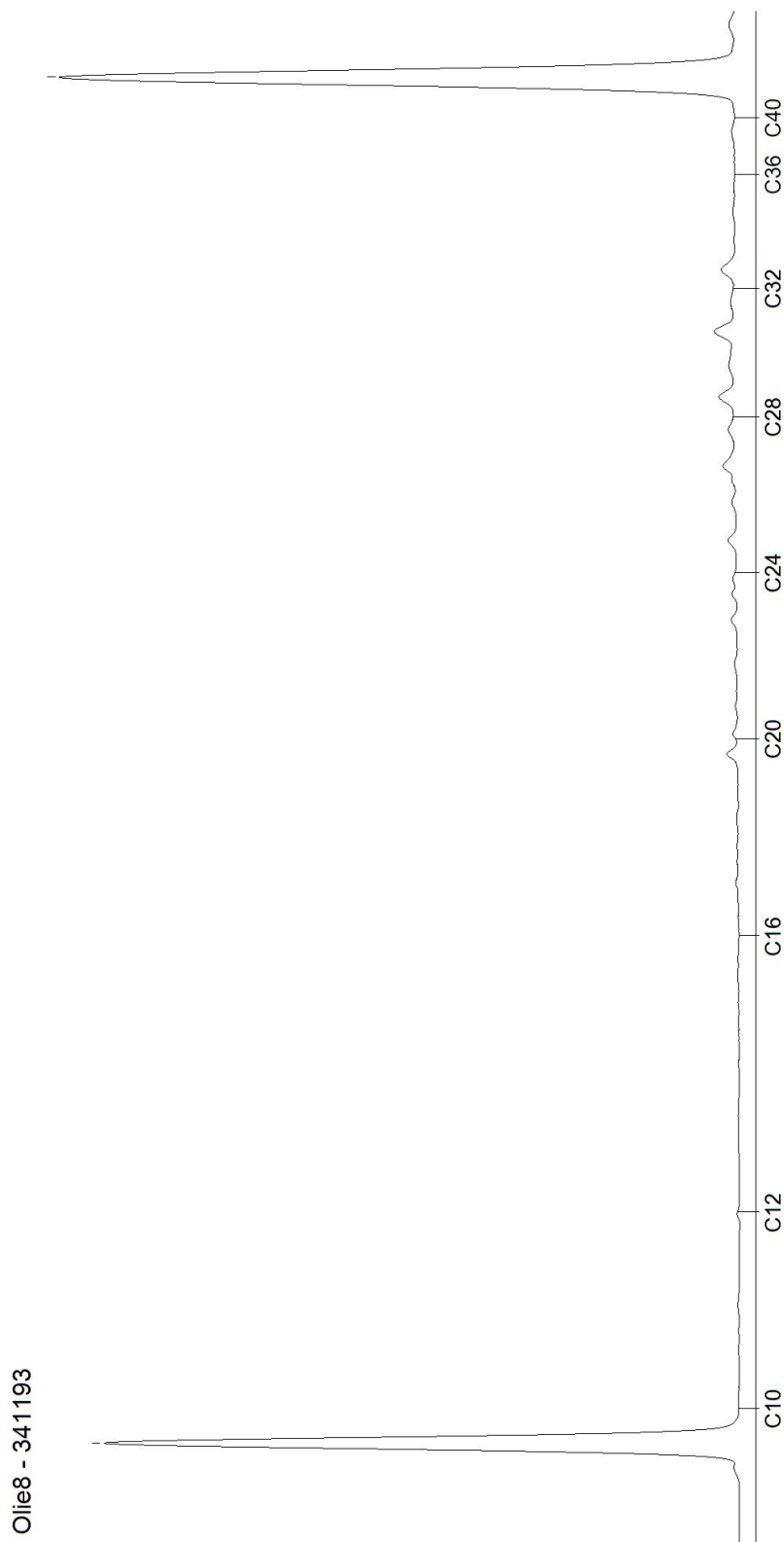


AL-West B.V.

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

CHROMATOGRAM for Order No. 1305399, Analysis No. 341193, created at 17.08.2023 09:22:46

Monster beschrijving: BM3

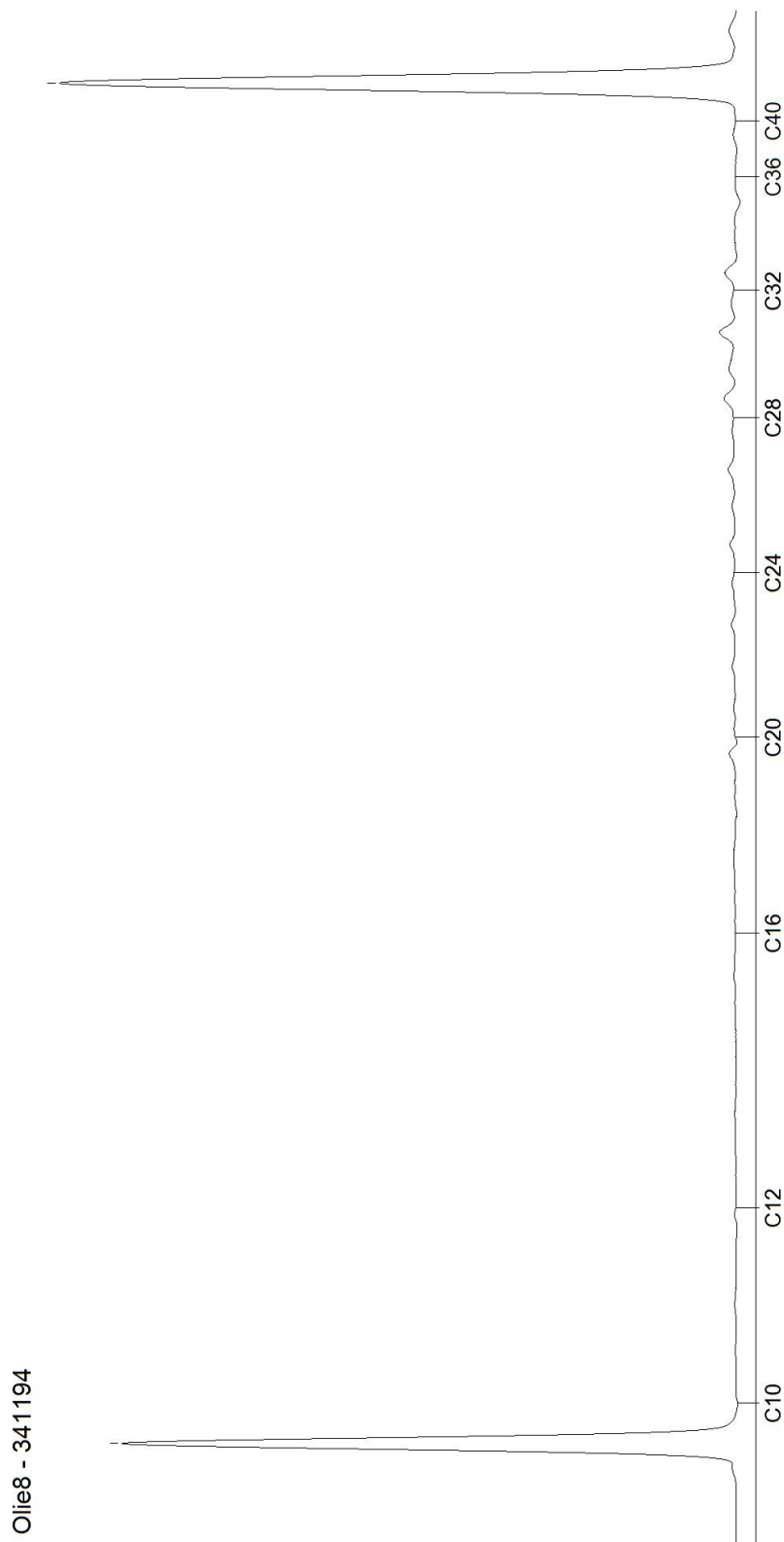


AL-West B.V.

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

CHROMATOGRAM for Order No. 1305399, Analysis No. 341194, created at 17.08.2023 09:22:46

Monster beschrijving: BM4

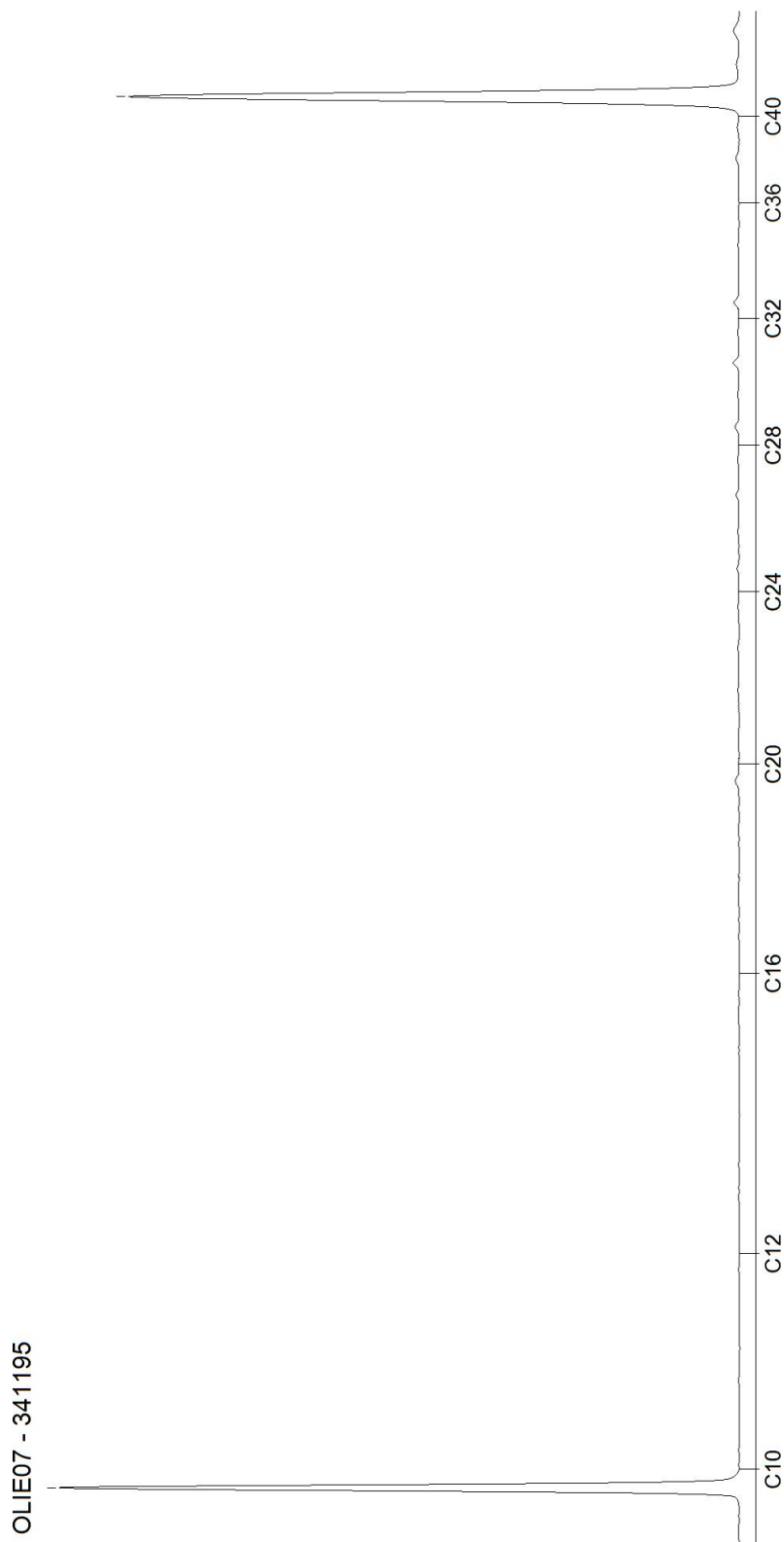


AL-West B.V.

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

CHROMATOGRAM for Order No. 1305399, Analysis No. 341195, created at 16.08.2023 09:11:01

Monster beschrijving: BM5

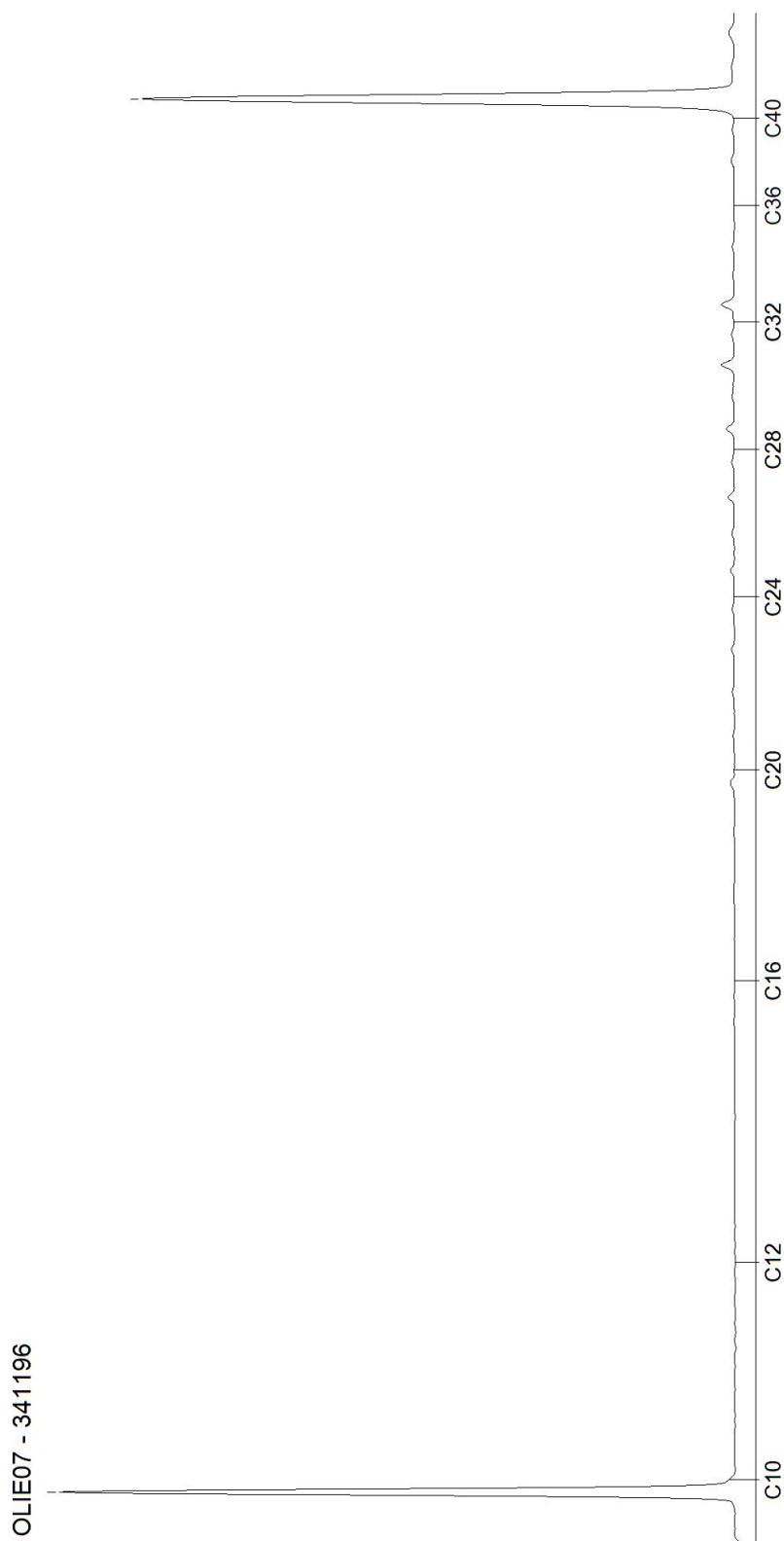


AL-West B.V.

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

CHROMATOGRAM for Order No. 1305399, Analysis No. 341196, created at 16.08.2023 09:11:01

Monster beschrijving: OM1

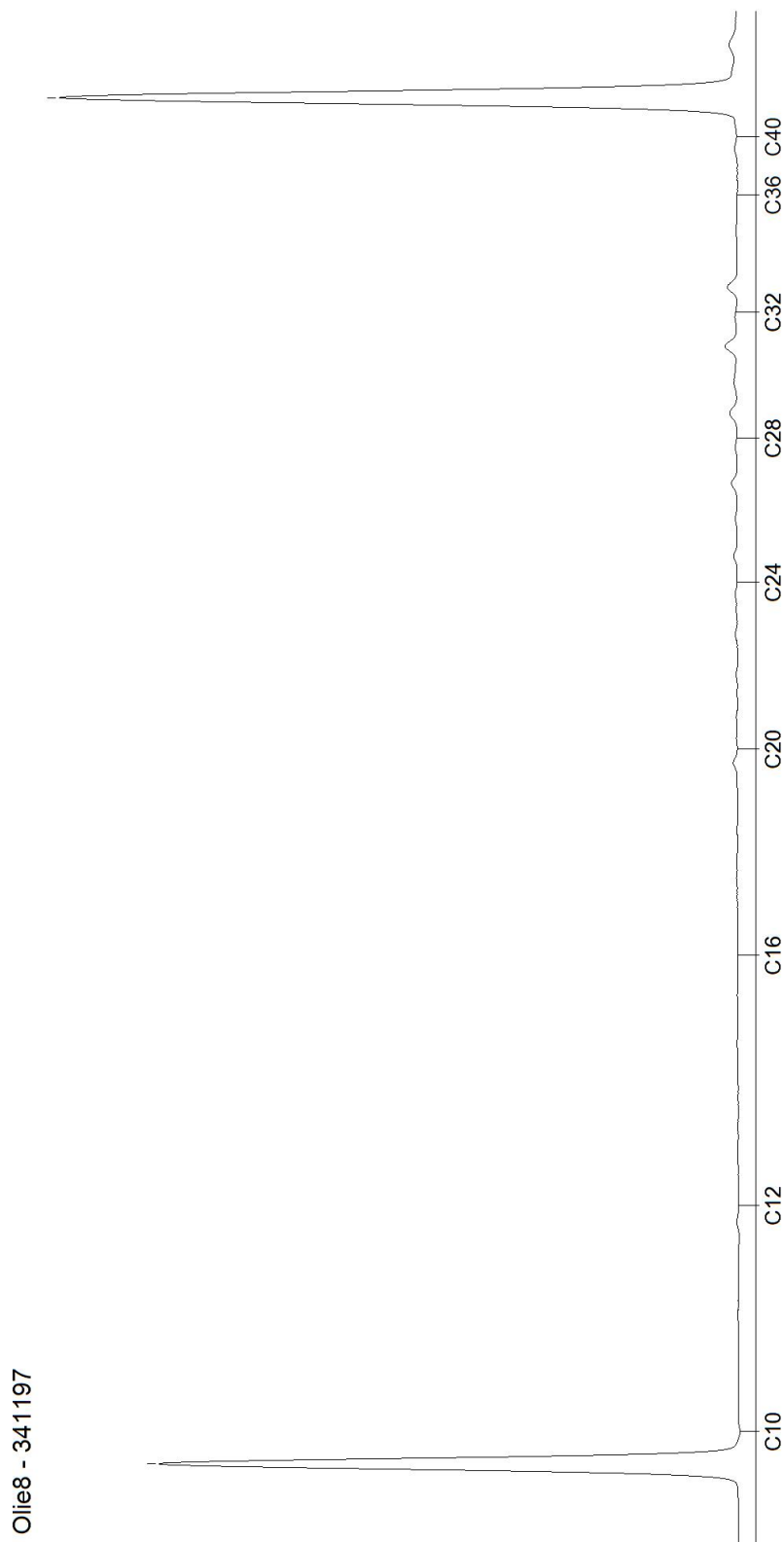


AL-West B.V.

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

CHROMATOGRAM for Order No. 1305399, Analysis No. 341197, created at 17.08.2023 09:22:46

Monster beschrijving: OM2



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

Grondmonster		BM1			BM2			BM3		
Certificaatcode		1305399			1305399			1305399		
Boring(en)		11, 12, 8, 9			13, 15, 17, 20			21, 5, 6, 7		
Traject (m -mv)		0,00 - 0,50			0,08 - 0,50			0,00 - 0,50		
Humus	% ds	5,70			1,90			3,70		
Lutum	% ds	4,30			2,10			3,90		
Datum van toetsing		4-9-2023			4-9-2023			4-9-2023		
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde		
Monstermelding 1										
Monstermelding 2										
Monstermelding 3										
		Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index
BESTRIJDINGSMIDDELEN										
trans-Heptachloorepoxide	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
Hexachloorbutadieen	mg/kg ds	<0,001			<0,001			<0,001		
alfa-HCH	mg/kg ds	<0,001	<0,001	0	<0,001	<0,004	0	<0,001	<0,002	0
beta-HCH	mg/kg ds	<0,001	<0,001	-0	<0,001	<0,004	0	<0,001	<0,002	-0
gamma-HCH	mg/kg ds	<0,001	<0,001	-0	<0,001	<0,004	0	<0,001	<0,002	-0
delta-HCH	mg/kg ds	<0,001	<0,001 ⁽⁶⁾		<0,001	<0,004 ⁽⁶⁾		<0,001	<0,002 ⁽⁶⁾	
Isodrin	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
Telodrin	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
Heptachloor	mg/kg ds	<0,001	<0,001	0	<0,001	<0,004	0	<0,001	<0,002	0
Heptachloorepoxide	mg/kg ds	0,0014	<0,0025	0	0,0014	<0,0070	0	0,0014	<0,0038	0
Aldrin	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
Dieldrin	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
Endrin	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
DDE (som)	mg/kg ds	0,012	0,021	-0,04	0,0014	<0,0070	-0,04	0,0039	0,0105	-0,04
2,4-DDE (ortho, para-DDE)	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
4,4-DDE (para, para-DDE)	mg/kg ds	0,011	0,019		<0,001	<0,004		0,0032	0,0086	
DDD (som)	mg/kg ds	0,0032	0,0056	-0	0,0014	<0,0070	-0	0,0027	0,0073	-0
2,4-DDD (ortho, para-DDD)	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
4,4-DDD (para, para-DDD)	mg/kg ds	0,0025	0,0044		<0,001	<0,004		0,002	0,005	
DDT (som)	mg/kg ds	0,011	0,019	-0,12	0,0014	<0,0070	-0,13	0,0023	0,0062	-0,13
2,4-DDT (ortho, para-DDT)	mg/kg ds	0,0016	0,0028		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
4,4-DDT (para, para-DDT)	mg/kg ds	0,0093	0,0163		<0,001	<0,004		0,0016	0,0043	
alfa-Endosulfan	mg/kg ds	<0,001	<0,001	0	<0,001	<0,004	0	<0,001	<0,002	0
Chloordaan (cis + trans)	mg/kg ds	0,0014	<0,0025	0	0,0014	<0,0070	0	0,0014	<0,0038	0
cis-Chloordaan	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
trans-Chloordaan	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
HCHs (som, STI-tabel)	mg/kg ds	0,0028			0,0028			0,0028		
Drins (Aldrin+Dieldrin+Endrin)	mg/kg ds	0,0021	<0,0037	-0	0,0021	<0,0105	-0	0,0021	<0,0057	-0
Som 21 Organochloorhoud. bestrijdingsm	mg/kg ds	0,036	0,064		0,015	<0,074		0,019	0,052	
GECHLOOREERDE KOOLWATERSTOFFEN										
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,0049	<0,0086	-0,01	0,0049	<0,0245	0	0,0049	<0,0132	-0,01
Hexachloorbenzeen (HCB)	mg/kg ds	<0,001	<0,001	-0	<0,001	<0,004	-0	<0,001	<0,002	-0
PCB 28	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
PCB 52	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
PCB 101	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
PCB 118	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
PCB 138	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
PCB 153	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
PCB 180	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
METALEN										
Kobalt	mg/kg ds	<3	<6	-0,05	<3	<7	-0,04	<3	<6	-0,05
Nikkel	mg/kg ds	<4	<7	-0,43	<4	<8	-0,41	<4	<7	-0,43
Koper	mg/kg ds	5,7	9,8	-0,2	<5	<7	-0,22	5,9	10,9	-0,19
Zink	mg/kg ds	<20	<27	-0,19	<20	<33	-0,18	22	46	-0,16
Molybdeen	mg/kg ds	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0
Cadmium	mg/kg ds	<0,2	<0,2	-0,03	<0,2	<0,2	-0,03	<0,2	<0,2	-0,03
Barium	mg/kg ds	<20	<42 ⁽⁶⁾		<20	<54 ⁽⁶⁾		<20	<44 ⁽⁶⁾	
Kwik	mg/kg ds	<0,05	<0,05	-0	<0,05	<0,05	-0	<0,05	<0,05	-0

Grondmonster		BM1	BM2	BM3
Certificaatcode		1305399	1305399	1305399
Boring(en)		11, 12, 8, 9	13, 15, 17, 20	21, 5, 6, 7
Traject (m -mv)		0,00 - 0,50	0,08 - 0,50	0,00 - 0,50
Humus	% ds	5,70	1,90	3,70
Lutum	% ds	4,30	2,10	3,90
Datum van toetsing		4-9-2023	4-9-2023	4-9-2023
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde	Voldoet aan Achtergrondwaarde	Voldoet aan Achtergrondwaarde
Lood	mg/kg ds	13 18 -0,07	<10 <11 -0,08	25 37 -0,03
OVERIG				
cis-Heptachloorepoxide	mg/kg ds	<0,001 <0,001	<0,001 <0,004	<0,001 <0,002
Droge stof	%	88,5 88,5 ⁽⁶⁾	90,8 90,8 ⁽⁶⁾	86,8 86,8 ⁽⁶⁾
Lutum	%	4,3	2,1	3,9
Organische stof (humus)	% ds	5,7	1,9	3,7
som DDT-, DDE- en DDD-isomeren	mg/kg ds	0,026	0,0042	0,0089
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<3 4 ⁽⁶⁾	<3 11 ⁽⁶⁾	<3 6 ⁽⁶⁾
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	<35 <43 -0,03	<35 <123 -0,01	<35 <66 -0,03
Minerale olie C12 - C16	mg/kg ds	<3 4 ⁽⁶⁾	<3 11 ⁽⁶⁾	<3 6 ⁽⁶⁾
Minerale olie C16 - C20	mg/kg ds	<4 5 ⁽⁶⁾	<4 14 ⁽⁶⁾	<4 8 ⁽⁶⁾
Minerale olie C20 - C24	mg/kg ds	<5 6 ⁽⁶⁾	<5 18 ⁽⁶⁾	<5 9 ⁽⁶⁾
Minerale olie C24 - C28	mg/kg ds	<5 6 ⁽⁶⁾	<5 18 ⁽⁶⁾	<5 9 ⁽⁶⁾
Minerale olie C28 - C32	mg/kg ds	6 11 ⁽⁶⁾	<5 18 ⁽⁶⁾	6 16 ⁽⁶⁾
Minerale olie C32 - C36	mg/kg ds	<5 6 ⁽⁶⁾	<5 18 ⁽⁶⁾	<5 9 ⁽⁶⁾
Minerale olie C36 - C40	mg/kg ds	<5 6 ⁽⁶⁾	<5 18 ⁽⁶⁾	<5 9 ⁽⁶⁾
PAK				
Naftaleen	mg/kg ds	<0,05 <0,04	<0,05 <0,04	<0,05 <0,04
Anthraceen	mg/kg ds	<0,05 <0,04	<0,05 <0,04	<0,05 <0,04
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,05 <0,04	<0,05 <0,04	0,12 0,12
Fluorantheen	mg/kg ds	0,056 0,056	<0,05 <0,04	0,36 0,36
Chryseen	mg/kg ds	<0,05 <0,04	<0,05 <0,04	0,23 0,23
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,05 <0,04	<0,05 <0,04	0,22 0,22
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,05 <0,04	<0,05 <0,04	0,23 0,23
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,05 <0,04	<0,05 <0,04	0,11 0,11
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	<0,05 <0,04	<0,05 <0,04	0,16 0,16
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	<0,05 <0,04	<0,05 <0,04	0,15 0,15
PAK 10 VROM	mg/kg ds	0,37 0,37 -0,03	0,35 <0,35 -0,03	1,7 1,6 0

Tabel 2: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		BM4			BM5			OM1		
Certificaatcode		1305399			1305399			1305399		
Boring(en)		18, 19, 22, 24			1, 3, 4			10, 10, 10, 15, 15, 15		
Traject (m -mv)		0,00 - 0,50			0,08 - 0,50			0,50 - 2,00		
Humus	% ds	3,80			3,70			1,00		
Lutum	% ds	3,00			3,90			1,00		
Datum van toetsing		4-9-2023			4-9-2023			4-9-2023		
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde		
Monstermelding 1										
Monstermelding 2										
Monstermelding 3										
		Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index
BESTRIJDINGSMIDDELEN										
trans-Heptachloorepoxide	mg/kg ds	<0,001	<0,002							
Hexachloorbutadieen	mg/kg ds	<0,001								
alfa-HCH	mg/kg ds	<0,001	<0,002	0						
beta-HCH	mg/kg ds	<0,001	<0,002	-0						
gamma-HCH	mg/kg ds	<0,001	<0,002	-0						
delta-HCH	mg/kg ds	<0,001	<0,002 ⁽⁶⁾							
Isodrin	mg/kg ds	<0,001	<0,002							
Telodrin	mg/kg ds	<0,001	<0,002							
Heptachloor	mg/kg ds	<0,001	<0,002	0						
Heptachloorepoxide	mg/kg ds	0,0014	<0,0037	0						
Aldrin	mg/kg ds	<0,001	<0,002							
Dieldrin	mg/kg ds	<0,001	<0,002							
Endrin	mg/kg ds	<0,001	<0,002							
DDE (som)	mg/kg ds	0,0042	0,0111	-0,04						
2,4-DDE (ortho, para-DDE)	mg/kg ds	<0,001	<0,002							
4,4-DDE (para, para-DDE)	mg/kg ds	0,0035	0,0092							
DDD (som)	mg/kg ds	0,0014	<0,0037	-0						
2,4-DDD (ortho, para-DDD)	mg/kg ds	<0,001	<0,002							
4,4-DDD (para, para-DDD)	mg/kg ds	<0,001	<0,002							
DDT (som)	mg/kg ds	0,0029	0,0076	-0,13						
2,4-DDT (ortho, para-DDT)	mg/kg ds	<0,001	<0,002							
4,4-DDT (para, para-DDT)	mg/kg ds	0,0022	0,0058							
alfa-Endosulfan	mg/kg ds	<0,001	<0,002	0						
Chloordaan (cis + trans)	mg/kg ds	0,0014	<0,0037	0						
cis-Chloordaan	mg/kg ds	<0,001	<0,002							
trans-Chloordaan	mg/kg ds	<0,001	<0,002							
HCHs (som, STI-tabel)	mg/kg ds	0,0028								
Drins (Aldrin+Dieldrin+Endrin)	mg/kg ds	0,0021	<0,0055	-0						
Som 21 Organochloorhoud. bestrijdingsm	mg/kg ds	0,019	0,050							
GECHLOOREERDE KOOLWATERSTOFFEN										
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,0049	<0,0129	-0,01				0,0049	<0,0245	0
Hexachloorbenzeen (HCB)	mg/kg ds	<0,001	<0,002	-0						
PCB 28	mg/kg ds	<0,001	<0,002					<0,001	<0,004	
PCB 52	mg/kg ds	<0,001	<0,002					<0,001	<0,004	
PCB 101	mg/kg ds	<0,001	<0,002					<0,001	<0,004	
PCB 118	mg/kg ds	<0,001	<0,002					<0,001	<0,004	
PCB 138	mg/kg ds	<0,001	<0,002					<0,001	<0,004	
PCB 153	mg/kg ds	<0,001	<0,002					<0,001	<0,004	
PCB 180	mg/kg ds	<0,001	<0,002					<0,001	<0,004	
METALEN										
Kobalt	mg/kg ds	<3	<7	-0,05				<3	<7	-0,04
Nikkel	mg/kg ds	<4	<8	-0,42				<4	<8	-0,41
Koper	mg/kg ds	7,4	14,0	-0,17				<5	<7	-0,22
Zink	mg/kg ds	35	76	-0,11				<20	<33	-0,18
Molybdeen	mg/kg ds	<1,5	<1,1	-0				<1,5	<1,1	-0
Cadmium	mg/kg ds	0,23	0,36	-0,02				<0,2	<0,2	-0,03
Barium	mg/kg ds	33	114 ⁽⁶⁾					<20	<54 ⁽⁶⁾	
Kwik	mg/kg ds	<0,05	<0,05	-0				<0,05	<0,05	-0
Lood	mg/kg ds	28	42	-0,02				<10	<11	-0,08

Grondmonster		BM4	BM5	OM1
Certificaatcode		1305399	1305399	1305399
Boring(en)		18, 19, 22, 24	1, 3, 4	10, 10, 10, 15, 15, 15
Traject (m -mv)		0,00 - 0,50	0,08 - 0,50	0,50 - 2,00
Humus	% ds	3,80	3,70	1,00
Lutum	% ds	3,00	3,90	1,00
Datum van toetsing		4-9-2023	4-9-2023	4-9-2023
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde	Voldoet aan Achtergrondwaarde	Voldoet aan Achtergrondwaarde
OVERIG				
cis-Heptachloorepoxide	mg/kg ds	<0,001	<0,002	
Droge stof	%	87,5	87,5 ⁽⁶⁾	92,5 92,5 ⁽⁶⁾
Lutum	%	3		<1
Organische stof (humus)	% ds	3,8		1
som DDT-, DDE- en DDD-isomeren	mg/kg ds	0,0085		
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<3	6 ⁽⁶⁾	<3 11 ⁽⁶⁾
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	<35	<64 -0,03	<35 <66 -0,03 <123 -0,01
Minerale olie C12 - C16	mg/kg ds	<3	6 ⁽⁶⁾	<3 11 ⁽⁶⁾
Minerale olie C16 - C20	mg/kg ds	<4	7 ⁽⁶⁾	<4 14 ⁽⁶⁾
Minerale olie C20 - C24	mg/kg ds	<5	9 ⁽⁶⁾	<5 18 ⁽⁶⁾
Minerale olie C24 - C28	mg/kg ds	<5	9 ⁽⁶⁾	<5 18 ⁽⁶⁾
Minerale olie C28 - C32	mg/kg ds	<5	9 ⁽⁶⁾	<5 18 ⁽⁶⁾
Minerale olie C32 - C36	mg/kg ds	<5	9 ⁽⁶⁾	<5 18 ⁽⁶⁾
Minerale olie C36 - C40	mg/kg ds	<5	9 ⁽⁶⁾	<5 18 ⁽⁶⁾
PAK				
Naftaleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	<0,05 <0,04
Anthraceen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	<0,05 <0,04
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	<0,05 <0,04
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	<0,05 <0,04
Chryseen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	<0,05 <0,04
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	<0,05 <0,04
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	<0,05 <0,04
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	<0,05 <0,04
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	<0,05 <0,04
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	<0,05 <0,04
PAK 10 VROM	mg/kg ds	0,35	<0,35 -0,03	0,35 <0,35 -0,03

Tabel 3: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		OM2		
Certificaatcode		1305399		
Boring(en)		20, 20, 20, 24, 24, 24		
Traject (m -mv)		0,50 - 2,00		
Humus	% ds	3,00		
Lutum	% ds	1,00		
Datum van toetsing		4-9-2023		
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde		
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
		Meetw	GSSD	Index
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,0049	<0,0163	-0
Hexachloorbenzeen (HCB)	mg/kg ds			
PCB 28	mg/kg ds	<0,001	<0,002	
PCB 52	mg/kg ds	<0,001	<0,002	
PCB 101	mg/kg ds	<0,001	<0,002	
PCB 118	mg/kg ds	<0,001	<0,002	
PCB 138	mg/kg ds	<0,001	<0,002	
PCB 153	mg/kg ds	<0,001	<0,002	
PCB 180	mg/kg ds	<0,001	<0,002	
METALEN				
Kobalt	mg/kg ds	<3	<7	-0,04
Nikkel	mg/kg ds	<4	<8	-0,41
Koper	mg/kg ds	<5	<7	-0,22
Zink	mg/kg ds	<20	<32	-0,19
Molybdeen	mg/kg ds	<1,5	<1,1	-0
Cadmium	mg/kg ds	<0,2	<0,2	-0,03
Barium	mg/kg ds	<20	<54 ⁽⁶⁾	
Kwik	mg/kg ds	<0,05	<0,05	-0
Lood	mg/kg ds	<10	<11	-0,08
OVERIG				
cis-Heptachloorepoxide	mg/kg ds			
Droge stof	%	83,1	83,1 ⁽⁶⁾	
Lutum	%	<1		
Organische stof (humus)	% ds	3		
som DDT-, DDE- en DDD-isomeren	mg/kg ds			
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<3	7 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	<35	<82	-0,02
Minerale olie C12 - C16	mg/kg ds	<3	7 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C16 - C20	mg/kg ds	<4	9 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C20 - C24	mg/kg ds	<5	12 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C24 - C28	mg/kg ds	<5	12 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C28 - C32	mg/kg ds	<5	12 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C32 - C36	mg/kg ds	<5	12 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C36 - C40	mg/kg ds	<5	12 ⁽⁶⁾	
PAK				
Naftaleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	
Anthraceen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	
Chryseen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	
PAK 10 VROM	mg/kg ds	0,35	<0,35	-0,03

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

- Getoetst via de BoToVa service, versie 3.1.0 -

Tabel 4: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		AW	WO	IND	I
BESTRIJDINGSMIDDELEN					
Hexachloorbutadieen	mg/kg ds	0,003			
alfa-HCH	mg/kg ds	0,001	0,001	0,5	17
beta-HCH	mg/kg ds	0,002	0,002	0,5	1,6
gamma-HCH	mg/kg ds	0,003	0,04	0,5	1,2
Heptachloor	mg/kg ds	0,0007	0,0007	0,1	4
Heptachloorepoxide	mg/kg ds	0,002	0,002	0,1	4
Aldrin	mg/kg ds				0,32
DDE (som)	mg/kg ds	0,1	0,13	1,3	2,3
DDD (som)	mg/kg ds	0,02	0,84	34	34
DDT (som)	mg/kg ds	0,2	0,2	1	1,7
alfa-Endosulfan	mg/kg ds	0,0009	0,0009	0,1	4
Chloordaan (cis + trans)	mg/kg ds	0,002	0,002	0,1	4
Drins (Aldrin+Dieldrin+Endrin)	mg/kg ds	0,015	0,04	0,14	4
Som 21 Organochloorhoud. bestrijdingsm	mg/kg ds	0,4			
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,02	0,04	0,5	1
Hexachloorbenzeen (HCB)	mg/kg ds	0,0085	0,027	1,4	2
METALEN					
Kobalt	mg/kg ds	15	35	190	190
Nikkel	mg/kg ds	35	39	100	100
Koper	mg/kg ds	40	54	190	190
Zink	mg/kg ds	140	200	720	720
Molybdeen	mg/kg ds	1,5	88	190	190
Cadmium	mg/kg ds	0,6	1,2	4,3	13
Kwik	mg/kg ds	0,15	0,83	4,8	36
Lood	mg/kg ds	50	210	530	530
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	190	190	500	5000
PAK					
PAK 10 VROM	mg/kg ds	1,5	6,8	40	40

Tabel 5: Gemeten concentraties in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Watermonster		Pb1			Pb2		
Datum		22-8-2023			22-8-2023		
Filterdiepte (m -mv)		3,50 - 4,50			3,50 - 4,50		
Datum van toetsing		4-9-2023			4-9-2023		
Monsterconclusie		Overschrijding Streefwaarde			Overschrijding Streefwaarde		
Monstermelding 1							
Monstermelding 2							
Monstermelding 3							
		Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index
AROMATISCHE VERBINDINGEN							
Benzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0	<0,2	<0,1	-0
Ethylbenzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,03	<0,2	<0,1	-0,03
Tolueen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01	<0,2	<0,1	-0,01
Xylenen (som)	µg/l		<0,21	0		<0,21	0
meta-/para-Xyleen (som)	µg/l	<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
ortho-Xyleen	µg/l	<0,1	<0,1		<0,1	<0,1	
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02	<0,2	<0,1	-0,02
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l		<0,77 ^(2,14)			<0,77 ^(2,14)	
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN							
1,3-Dichloorpropan	µg/l	<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
1,1-Dichloorpropan	µg/l	<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
Dichloorpropan	µg/l		<0,42	-0		<0,42	-0
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l		<0,14	0,01		<0,14	0,01
1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	0,01	<0,1	<0,1	0,01
cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1		<0,1	<0,1	
trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1		<0,1	<0,1	
Dichloormethaan	µg/l	<0,2	<0,1	0	<0,2	<0,1	0
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01	<0,2	<0,1	-0,01
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	<0,2	<0,1 ⁽¹⁴⁾		<0,2	<0,1 ⁽¹⁴⁾	
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,1	<0,1	0,01	<0,1	<0,1	0,01
1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01	<0,2	<0,1	-0,01
1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02	<0,2	<0,1	-0,02
1,2-Dichloorpropan	µg/l	<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0	<0,1	<0,1	0
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0	<0,1	<0,1	0
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05	<0,2	<0,1	-0,05
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,1	<0,1	0	<0,1	<0,1	0
Vinylchloride	µg/l	<0,2	<0,1	0,03	<0,2	<0,1	0,03
METALEN							
Kobalt	µg/l	<2	<1	-0,23	<2	<1	-0,23
Nikkel	µg/l	<3	<2	-0,22	<3	<2	-0,22
Koper	µg/l	2,8	2,8	-0,2	9,9	9,9	-0,09
Zink	µg/l	<10	<7	-0,08	<10	<7	-0,08
Molybdeen	µg/l	<2	<1	-0,01	<2	<1	-0,01
Cadmium	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05	<0,2	<0,1	-0,05
Barium	µg/l	62	62	0,02	81	81	0,05
Kwik	µg/l	<0,05	<0,04	-0,06	<0,05	<0,04	-0,06
Lood	µg/l	<2	<1	-0,23	<2	<1	-0,23
OVERIG							
som dichloorpropan-isomeren	µg/l	0,42			0,42		
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN							

Watermonster		Pb1	Pb2
Datum		22-8-2023	22-8-2023
Filterdiepte (m -mv)		3,50 - 4,50	3,50 - 4,50
Datum van toetsing		4-9-2023	4-9-2023
Monsterconclusie		Overschrijding Streefwaarde	Overschrijding Streefwaarde
Minerale olie C10 - C12	µg/l	<10 7 ⁽⁶⁾	<10 7 ⁽⁶⁾
Minerale olie C10 - C40	µg/l	<50 <35 -0,03	<50 <35 -0,03
Minerale olie C12 - C16	µg/l	<10 7 ⁽⁶⁾	<10 7 ⁽⁶⁾
Minerale olie C16 - C20	µg/l	<5 4 ⁽⁶⁾	<5 4 ⁽⁶⁾
Minerale olie C20 - C24	µg/l	<5 4 ⁽⁶⁾	<5 4 ⁽⁶⁾
Minerale olie C24 - C28	µg/l	<5 4 ⁽⁶⁾	<5 4 ⁽⁶⁾
Minerale olie C28 - C32	µg/l	<5 4 ⁽⁶⁾	<5 4 ⁽⁶⁾
Minerale olie C32 - C36	µg/l	<5 4 ⁽⁶⁾	<5 4 ⁽⁶⁾
Minerale olie C36 - C40	µg/l	<5 4 ⁽⁶⁾	<5 4 ⁽⁶⁾
PAK			
Naftaleen	µg/l	<0,02 <0,01 0	<0,02 <0,01 0
PAK 10 VROM	-	<0,00020 ⁽¹¹⁾	<0,00020 ⁽¹¹⁾

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

- Getoetst via de BoToVa service, versie 3.1.0 -

Tabel 6: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

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

		S	S Diep	Indicatief	I
Kobalt	µg/l	20	0,7		100
Nikkel	µg/l	15	2,1		75
Koper	µg/l	15	1,3		75
Zink	µg/l	65	24		800
Molybdeen	µg/l	5	3,6		300
Cadmium	µg/l	0,4	0,06		6
Barium	µg/l	50	200		625
Kwik	µg/l	0,05	0,01		0,3
Lood	µg/l	15	1,7		75
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie C10 - C40	µg/l	50			600
PAK					
Naftaleen	µg/l	0,01			70

Opdracht

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V230800942 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	14-08-2023
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	14-08-2023
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	18-08-2023
Projectcode	2022-419	Pagina	1 van 2
Project omschrijving	AF Lubberdinksweg 14 Denekamp		

Naam	MM1	Datum monstername	14-08-2023
Monstersoort	Grond	Datum analyse	17-08-2023
Monstername door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in bodem m.b.v. microscopie - conform AS 3000, AP04 SG6 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Nummer	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	11-11a-1	0	50	AM14489855
2	12-12a-1	0	50	AM14489855
3	8-8a-1	0	50	AM14489855
4	9-9a-1	0	50	AM14489855

Resultaten

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
			Ondergrens		Bovengrens		
	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	
Droge stof	88,0						%
Massa monster (veldnat)	13,2						kg
Massa monster (droog)	11,6						kg
Chrysotiel (serpentine)	n.a.	n.a.	-	-	1,5	1,5	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpentine	n.a.	n.a.	-	-	1,5	1,5	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentine	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentine	n.a.	n.a.	-	-	1,5	1,5	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	<2	n.a.	-	-	1,5	1,5	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	<2	n.a.	-	-	1,5	1,5	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar

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

Dit monster is droog gezeefd.

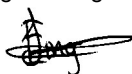
Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

Conclusie en/of opmerkingen:

Het aangeboden monster bevat geen asbest.

Hoofdanalist laboratorium

Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

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

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

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



Opdracht

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V230800942 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	14-08-2023
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	14-08-2023
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	18-08-2023
Projectcode	2022-419	Pagina	2 van 2
Project omschrijving	AF Lubberdinksweg 14 Denekamp		

Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	0	53	78	446	1320	9728	11625
Afgezochte deel fractie (%)	100	100	100	100	20	5		

NHG = Niet hechtgebonden.

HG = Hechtgebonden.



Opdracht

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V230800943 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	14-08-2023
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	14-08-2023
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	18-08-2023
Projectcode	2022-419	Pagina	1 van 2
Project omschrijving	AF Lubberdinksweg 14 Denekamp		

Naam	MM2	Datum monstername	14-08-2023
Monstersoort	Grond	Datum analyse	17-08-2023
Monstername door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in bodem m.b.v. microscopie - conform AS 3000, AP04 SG6 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Nummer	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	13-13a-1	8	50	AM14489854
2	15-15a-1	8	50	AM14489854
3	17-17a-1	8	50	AM14489854
4	20-20a-1	8	50	AM14489854

Resultaten

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
			Ondergrens		Bovengrens		
	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	
Droge stof	90,6						%
Massa monster (veldnat)	17,5						kg
Massa monster (droog)	15,8						kg
Chrysotiel (serpentine)	n.a.	n.a.	-	-	1,1	1,1	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpentine	n.a.	n.a.	-	-	1,1	1,1	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentine	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentine	n.a.	n.a.	-	-	1,1	1,1	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	<2	n.a.	-	-	1,1	1,1	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	<2	n.a.	-	-	1,1	1,1	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar

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

Dit monster is droog gezeefd.

Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

Conclusie en/of opmerkingen:

Het aangeboden monster bevat geen asbest.

Hoofdanalist laboratorium

Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

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

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

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



Opdracht

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V230800943 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	14-08-2023
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	14-08-2023
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	18-08-2023
Projectcode	2022-419	Pagina	2 van 2
Project omschrijving	AF Lubberdinksweg 14 Denekamp		

Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	0	28	66	532	1586	13621	15833
Afgezochte deel fractie (%)	100	100	100	100	20	5		

NHG = Niet hechtgebonden.

HG = Hechtgebonden.



Opdracht

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V230800944 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	14-08-2023
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	14-08-2023
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	18-08-2023
Projectcode	2022-419	Pagina	1 van 2
Project omschrijving	AF Lubberdinksweg 14 Denekamp		

Naam	MM3	Datum monstername	14-08-2023
Monstersoort	Grond	Datum analyse	17-08-2023
Monstername door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in bodem m.b.v. microscopie - conform AS 3000, AP04 SG6 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Nummer	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	21-21a-1	8	50	AM14489856
2	5-5a-1	0	50	AM14489856
3	6-6a-1	0	50	AM14489856
4	7-7a-1	0	50	AM14489856

Resultaten

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
			Ondergrens		Bovengrens		
	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	
Droge stof	88,8						%
Massa monster (veldnat)	15,6						kg
Massa monster (droog)	13,8						kg
Chrysotiel (serpentine)	n.a.	n.a.	-	-	1,3	1,3	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpentine	n.a.	n.a.	-	-	1,3	1,3	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentine	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentine	n.a.	n.a.	-	-	1,3	1,3	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	<2	n.a.	-	-	1,3	1,3	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	<2	n.a.	-	-	1,3	1,3	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar

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

Dit monster is droog gezeefd.

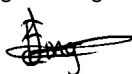
Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

Conclusie en/of opmerkingen:

Het aangeboden monster bevat geen asbest.

Hoofdanalist laboratorium

Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

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

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

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



Opdracht

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V230800944 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	14-08-2023
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	14-08-2023
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	18-08-2023
Projectcode	2022-419	Pagina	2 van 2
Project omschrijving	AF Lubberdinksweg 14 Denekamp		

Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	147	152	167	550	1635	11193	13844
Afgezochte deel fractie (%)	100	100	100	100	20	5		

NHG = Niet hechtgebonden.

HG = Hechtgebonden.



Opdracht

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V230800945 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	14-08-2023
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	14-08-2023
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	18-08-2023
Projectcode	2022-419	Pagina	1 van 2
Project omschrijving	AF Lubberdinksweg 14 Denekamp		

Naam	MM4	Datum monstername	14-08-2023
Monstersoort	Grond	Datum analyse	17-08-2023
Monstername door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in bodem m.b.v. microscopie - conform AS 3000, AP04 SG6 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Nummer	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	18-18a-1	0	50	AM14489858
2	19-19a-1	0	50	AM14489858
3	22-22a-1	0	50	AM14489858
4	24-24a-1	0	50	AM14489858

Resultaten

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
			Ondergrens		Bovengrens		
	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	
Droge stof	86,2						%
Massa monster (veldnat)	13,8						kg
Massa monster (droog)	11,9						kg
Chrysotiel (serpentine)	n.a.	n.a.	-	-	1,5	1,5	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpentine	n.a.	n.a.	-	-	1,5	1,5	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentine	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentine	n.a.	n.a.	-	-	1,5	1,5	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	<2	n.a.	-	-	1,5	1,5	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	<2	n.a.	-	-	1,5	1,5	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar

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

Dit monster is droog gezeefd.

Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

Conclusie en/of opmerkingen:

Het aangeboden monster bevat geen asbest.

Hoofdanalist laboratorium

Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

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

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

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



Opdracht

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V230800945 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	14-08-2023
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	14-08-2023
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	18-08-2023
Projectcode	2022-419	Pagina	2 van 2
Project omschrijving	AF Lubberdinksweg 14 Denekamp		

Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	17	32	69	465	1462	9852	11897
Afgezochte deel fractie (%)	100	100	100	100	20	5		

NHG = Niet hechtgebonden.

HG = Hechtgebonden.



Opdracht

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V230802149 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	30-08-2023
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	30-08-2023
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	05-09-2023
Projectcode	2022-419	Pagina	1 van 2
Project omschrijving	AF Lubberdinksweg 14 Denekamp		

Naam	DZ1	Datum monstername	14-08-2023
Monstersoort	Grond	Datum analyse	04-09-2023
Monstername door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in bodem m.b.v. microscopie - conform AS 3000, AP04 SG6 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Nummer	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	26-26a-1	0	10	AM14489857
2	27-27a-1	0	10	AM14489857

Resultaten

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
	Gemeten	Gewogen	Ondergrens		Bovengrens		
Gemeten			Gewogen	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen
Droge stof	87,6						%
Massa monster (veldnat)	15,3						kg
Massa monster (droog)	13,4						kg
Chrysotiel (serpentijn)	22	22	1,6	1,6	53	53	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpentijn	22	22	1,6	1,6	53	53	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentijn	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentijn	22	22	1,6	1,6	53	53	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	22	22	1,6	1,6	53	53	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	22	22	1,6	1,6	53	53	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar

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

Dit monster is droog gezeefd.


Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

Conclusie en/of opmerkingen:

Het aangeboden monster bevat asbest.

Hoofdanalist laboratorium

Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

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

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

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



Opdracht

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V230802149 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	30-08-2023
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	30-08-2023
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	05-09-2023
Projectcode	2022-419	Pagina	2 van 2
Project omschrijving	AF Lubberdinksweg 14 Denekamp		

Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	16	5	55	442	1851	11064	13433
Afgezochte deel fractie (%)	100	100	100	8,64	0,62	0,2	*	
Vezelbundels								
Asbesth.materiaal (g)				10,6539	9,5484	7,6500		27,8523
Hechtgebonden				nee	nee	nee		
Aantal deeltjes				66	53	52		171
Percentage chrysotiel (%)				1,05	1,05	1,05		
Gewicht chrysotiel (mg)				111,9	100,3	80,3		292,5
totaal per mineralogische groep								
Gehalte NHG serpentijn (mg/kg ds)				8,33	7,47	5,98		21,78
Gehalte serpentijn (mg/kg ds)				8,33	7,47	5,98		21,78
Totaal								
Aantal deeltjes totaal (stuk)				66	53	52		171
Gehalte NHG t.o.v. totaal (mg/kg ds)				8,33	7,47	5,98		21,78
Gehalte t.o.v. totaal (mg/kg ds)				8,33	7,47	5,98		21,78

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

NHG = Niet hechtgebonden.

HG = Hechtgebonden.


AS 3000
TESTEN
RVA L 376

Opdracht

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V230901415 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	13-09-2023
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	30-08-2023
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	20-09-2023
Projectcode	2022-419	Pagina	1 van 1
Project omschrijving	AF Lubberdinksweg 14 Denekamp		

Naam	DZ1	Datum monsternamen	14-08-2023
Monstersoort	Grond	Datum analyse	19-09-2023
Monsternamen door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Bepaling van respirabele asbestvezels m.b.v. SEM conform AS3000 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Nummer	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	26-26a-1	0	10	AM14489857
2	27-27a-1	0	10	AM14489857

Resultaten

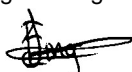
Labcode zee fractie monster: V230802149
 Massa zee fractie <0,5 mm: 11064 g
 Massa totale monster: 13,433 kg
 Inweeg materiaal: 2,54 g
 Vergroting: 2100
 Effectieve filter diameter: 22,025 mm
 Onderzocht oppervlak: 2,2800 mm²
 Beeldveldoppervlak: 0,0228 mm²
 Aantal getelde beeldvelden: 100

	Aantal gemeten vezels	Gehalte aan vezels mg/kg ds	Ondergrens mg/kg ds	Bovengrens mg/kg ds
Totaal gemeten serpentijn	0	<0,1	<0,1	<0,1
Totaal gemeten amfibool	3	0,9	0,2	2,6
Totaal asbest	3	0,9	0,2	2,6
Totaal gewogen asbest		9,0	2,0	26

Totaal gewogen asbest: totaal asbest serpentijn + 10*totaal asbest amfibool (mg/kg.ds)
 De boven-, en ondergrens zijn bepaald op basis van het 95% betrouwbaarheidsinterval.

Hoofdanalist laboratorium

Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

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

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

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



BIJLAGE VI

Foto's



















Bijlage 6 Watertoets

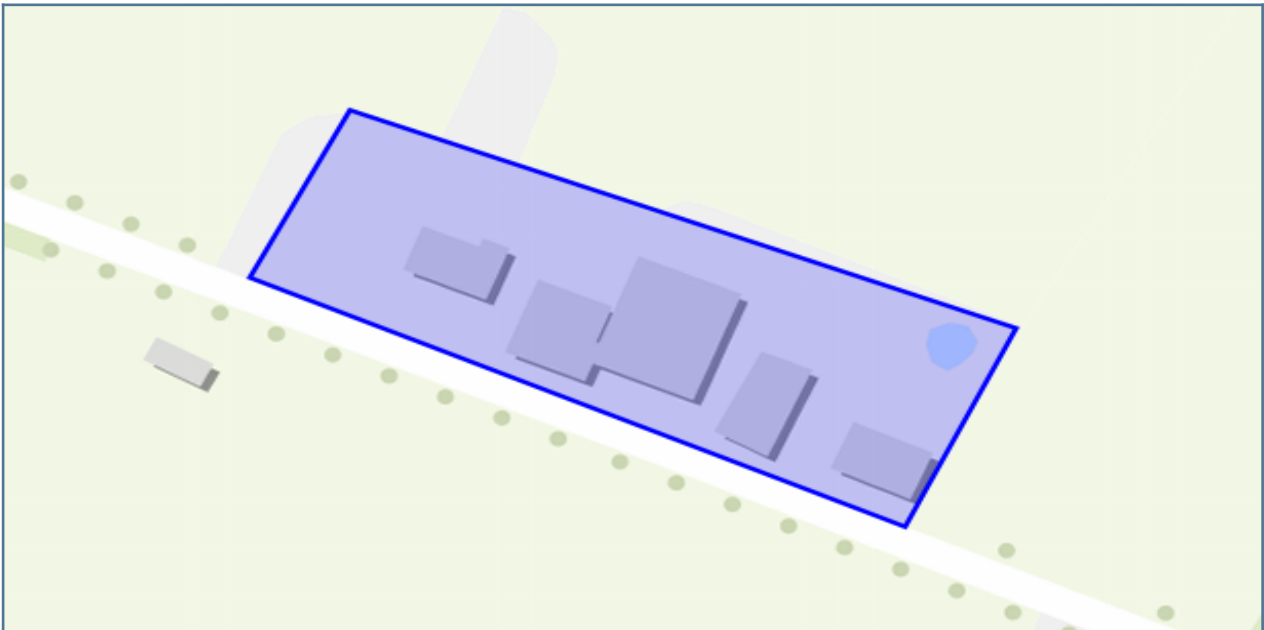
Digitale watertoets

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 ² ?	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. "

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan "Buitengebied, Lubberdinksweg 12-14 Denekamp" met identificatienummer NL.IMRO.1774.BUIBPLUBBERDW1214-VG01 van de gemeente Dinkelland

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend door de gebruiker, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 aan- en uitbouw

een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uit maakt van dat (hoofd)gebouw;

1.7 agrarisch bedrijf

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

1.8 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingsgrens

een als zodanig beschreven lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen, die krachtens deze regels zijn toegestaan;

1.11 bedrijf

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

1.12 bedrijfsgebouw

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

1.13 bedrijfsmatige kamerverhuur

een samenstel (bedrijfs)ruimten, om aan anderen dan de rechthebbende en de personen behorende tot dienst huishouden, woonverblijf te verschaffen al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging, niet in de zin van een zelfstandige woongelegenheid; een en ander kan blijken uit het feit dat voor de kamers afzonderlijk huur wordt berekend en/of betaald en elke kamer zelfstandig wordt bewoond, waarbij al dan niet sprake is van enkele gemeenschappelijke voorzieningen;

1.14 bedrijfswoning

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

1.15 bestaand

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

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van dit plan;

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijgebouw

een gebouw, dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw;

1.19 bouwen

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

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

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

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

1.25 containerteelt

het niet in de volle grond telen van gewassen, oftewel een niet-grondgebonden teelt;

1.26 cultuurgrond

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

1.27 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;

1.28 detailhandel

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

1.29 evenement

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toe-gankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uit-zondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kans-spelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties, voorzover de activiteiten een aaneengesloten periode van ten hoogste 14 dagen omvatten;

1.30 extensief dagrecreatief medegebruik

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

1.31 gebouw

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

1.32 geomorfologische waarden

de waarden van een gebied die uitdrukking geven aan de vormen van het aardoppervlak in verband met de wijze van hun ontstaan;

1.33 huishouden

een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree. Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen wordt daaronder niet begrepen;

1.34 hoofdgebouw

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

1.35 landschappelijke waarden

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

1.36 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.37 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 zal de Wet natuurbescherming steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.38 overkapping

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

1.39 parkeren

een geparkeerd voertuig is een voertuig dat langer stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor het laden en lossen;

1.40 peil

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien over of in het water wordt gebouwd:

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

1.41 permanente bewoning

bewoning door een of meer personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken;

1.42 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie en waarvoor geen winkelruimtes worden ingericht;

1.43 prostitutie

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

1.44 seksinrichting

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

1.45 stallen

in een garage of andere bewaarplaats zetten;

1.46 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan/inpassingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.47 voertuig

vervoermiddel dat dient om goederen of personen over land te vervoeren;

1.48 voorgevel

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

1.49 wonen

het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid;

1.50 woning

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

1.51 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 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 afstand tot de (bouw)perceelgrens

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

2.7 de afstand tot de weg

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

2.8 bedrijfsvloeroppervlak

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch gebruik;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbijbehorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak ten hoogste 2,00 m bedraagt.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestvergisting en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid;
- c. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwperceel, met uitzondering van tijdelijke opslag van landbouwproducten (maximaal zes maanden per jaar);
- d. het opslaan van zand, steen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen materialen, langer dan zes maanden per jaar;
- e. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwvlak) of de bereikbaarheid van bebouwde percelen;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- i. het gebruik van de gronden ten behoeve van sierteelt, boomteelt, houtteelt of overige opgaande teeltvormen, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - boom- en sierteelt", niet zijnde boom- en sierteelt binnen de bouwpercelen;
- j. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt;
- k. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- l. het gebruik van de gronden ten behoeve van de aanleg van een waterbassin;

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

3.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders, buiten de aangeduide bouwpercelen, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het kappen en/of rooien en/of vellen van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas deel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt, en voorzover niet geregeld volgens de Boswet of krachtens een op grond van de Boswet vastgestelde verordening;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
- c. het inrichten van gronden ten behoeve van natuurontwikkeling tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
- d. het afgraven en/of ophogen van gronden;
- e. het dempen en/of graven van sloten, poelen, en/of andere watergangen en/of -partijen;
- f. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
- g. het aanleggen en/of verharderen van paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van:
 1. het aanleggen en/of verharderen van wegen ter ontsluiting van percelen;
- h. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.

3.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. het eenmalig afgraven en/of ophogen van gronden met een diepte en/of hoogte van ten hoogste 30 cm betreffen, waarbij wordt gemeten vanaf de hoogte van het maaiveld;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

3.4.3 Voorwaarden vergunningverlening

- a. De in lid 3.4.1 genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden.
- b. De in lid 3.4.1 onder a en e, voorzover het betreft het dempen, genoemde vergunningen kunnen voorts slechts worden verleend indien er zodanige compensatie plaatsvindt dat de landschappelijke structuur niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 4 Bedrijf - Voormalig agrarisch

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van een bouw- en handelonderneming waar lichte houtbewerkingswerkzaamheden worden uitgevoerd, niet zijnde geluidszoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
 - een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 - mantelzorg;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag' voor buitenopslag ten dienste van het in lid a genoemde bedrijf met een maximale oppervlakte van 200 m²;

met daaraan ondergeschikt:

- wegen en paden;
- water;

met de daarbijbehorende:

- tuinen, erven en terreinen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van de in lid 4.1 onder a en b genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels

- per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde (voormalige agrarische) bedrijf worden gebouwd;
- het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bestemmingsvlak bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van de in 4.1 onder a genoemde bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal per bestemmingsvlak ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
- de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, de bedrijfswoning op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, dan wel de gebouwen vóór de voorgevel van een bedrijfswoning zijn gebouwd, in welk geval de bestaande afstand dan wel de bestaande situering ten opzichte van de voorgevel van de bedrijfswoning geldt;
- de maatvoering van een gebouw of overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende schema zijn gesteld:

Functie van een bouwwerk	Maximale oppervlakte/inhoud		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	per gebouw of overkapping	gezamenlijk	max.	min.	max.	max.
Bedrijfsgebouw, waaronder een overkapping	-#	zie 4.2.1 c	6,00	18	60	12,00
Bedrijfswoning	750 m ^{2*}	-	3,50*	30*	60*	9,00*
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	100 m ²	3,50	-	60	

bij

gebouwen of overkappingen die groter zijn dan:

- 500 m³, dient het bouwplan vergezeld te gaan van een landschappelijk inpassingsplan;
- 2.000 m³, dient het bouwplan vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bestaande bebouwing.

* tenzij de bestaande maatvoering in welk geval van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande maatvoering zal bedragen;

** de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal tenminste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning, tenzij de bouwhoogte van bestaande aan-, uit- of bijgebouw of overkapping minder dan 1,00 m lager dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt, in welk geval de bestaande bouwhoogte geldt;

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan van goederen buiten de gebouwen, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag';
- b. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- d. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken;
- h. het buiten opslaan van goederen op een oppervlakte van meer dan 200 m² binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag'.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals dat is opgenomen in het in Bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan en aangeduid met de letters J en K, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals dat is opgenomen in het in Bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan en aangeduid met de letters J en K, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.3.1 onder e en toestaan dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning, mits:
 - 1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede of een derde (huishouden van een) persoon;
 - 2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
 - 3. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
 - 4. er sprake blijft van één aansluiting op de verschillende nutsvoorzieningen en er geen toename van het aantal inritten naar het perceel plaatsvindt;
 - 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 4.3.1 onder h en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen het bouwperceel, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik, met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
 - 1. de paardrijbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
 - 2. er vanwege de paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
 - 3. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
 - 4. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijdbak en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk ten hoogste 5,00 m en 3,00 m bedragen.
- c. het bepaalde in lid 4.3.2 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
 - 1. 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;
 - 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
 1. een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 2. mantelzorg;met de daarbijbehorende:
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd, waarbij deze bouwregels eveneens van toepassing zijn voor functies die na ontheffing van de gebruiksregels aan de woonfunctie zijn toegevoegd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één woonhuis met één woning worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de situering van het bestaande hoofdgebouw;
- d. de inhoud van een hoofdgebouw zal ten hoogste de bestaande inhoud bedragen;
- e. de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw zal ten hoogste 750 m³ bedragen, tenzij de bestaande inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw meer bedraagt dan 750 m³, in welk geval de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande inhoud zal bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, het hoofdgebouw op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, dan wel de gebouwen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gebouwd, in welk geval de bestaande afstand dan wel de bestaande situering ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw geldt;
- b. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zullen ten hoogste op een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd, hetzij de bestaande afstand meer bedraagt, in welk geval op de bestaande afstand gebouwd mag worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- e. de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, tenzij de bouwhoogte van bestaande aan-, uit- of bijgebouw of overkapping minder dan 1,00 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt, in welk geval de bestaande bouwhoogte geldt ;
- g. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 30° bedragen;
- h. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.1 onder c en toestaan dat een hoofdgebouw wordt gebouwd in afwijking van de situering van het bestaande hoofdgebouw, mits:
 1. de huidige situering van het hoofdgebouw belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd ten gunste van een goed woon- en leefklimaat, al dan niet vanwege stedenbouwkundige redenen;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 5.2.1 onder d en toestaan dat, in geval van gehele sloop van het hoofdgebouw met een bestaande inhoud van meer dan 2.000 m³, een nieuw hoofdgebouw wordt gebouwd met een inhoud gelijk aan de bestaande inhoud met een maximum van 2.000 m³, mits:
 1. het nieuwe hoofdgebouw wordt gebouwd overeenkomstig de bestaande karakteristieke hoofdvorm;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in 5.2.1 onder e in die zin dat de inhoud van een woning wordt vergroot, mits:
 1. de inhoud van de woning ten hoogste de inhoud van het hoofdgebouw zal bedragen;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. het bepaalde in lid 5.2.2 onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m², mits:
 1. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat gebruikt wordt voor het onderhoud van eigen gronden dan wel in situaties waar al 100 m² aan stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel aanwezig is;
 2. er sprake is van eigendom van gronden buiten het erf met een omvang van ten minste 5.000 m²;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. het bepaalde in lid 5.2.2 onder g en toestaan dat aan- en uitbouwen tot ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw worden voorzien van een plat dak, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden, anders dan een aan-huis-verbonden beroep of een caravanstalling;
- b. het gebruik van gedeelten van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij het hoofdgebouw voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in een hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw;
 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- d. het gebruik van een woning ten behoeve van het wonen door meer dan één huishouden;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- i. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 5.4.1 onder d en toestaan dat een hoofdgebouw wordt gebruikt door meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning, mits:
 1. deze ontheffing uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede of een derde (huishouden van een) persoon;
 2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
 3. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
 4. er sprake blijft van één aansluiting op de verschillende nutsvoorzieningen en er geen toename van het aantal inritten naar het perceel plaatsvindt;
 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 5.4.1 onder d en toestaan dat in een hoofdgebouw meer dan één woning mag worden gebouwd, mits:
 1. het aantal woningen ten hoogste twee zal bedragen, in geval de inhoud van het hoofdgebouw ten minste 1.000 m³ bedraagt;
 2. het aantal woningen ten hoogste drie zal bedragen, in geval de inhoud van het hoofdgebouw ten minste 1.500 m³ bedraagt;
 3. de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw niet wordt vergroot;
 4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 5.4.1 onder e en toestaan dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:
 1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande hoofdgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
 2. er maximaal twee kamers gerealiseerd worden en er maximaal 5 personen aanwezig mogen zijn;
 3. er geen keukenblok in de wooneenheden wordt gemaakt;
 4. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 5. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
 6. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 7. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. het bepaalde in lid 5.4.1 onder i en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik, met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
 1. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
 2. er vanwege de paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
 3. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
 4. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijdbak en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk ten hoogste 5,00 m en 3,00 m bedragen;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden van de historische buitenplaatsen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels zullen, wanneer op gronden grenzend aan de bestemming "Verkeer" gebouwen en overkappingen worden opgericht, de afstand van de gebouwen en overkappingen tot de as van de weg ten minste 15,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welke geval de afstand tot de as van de weg ten minste de bestaande afstand zal bedragen.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid a en toestaan dat gebouwen dichterbij de weg worden gebouwd, mits:
 1. instemming is verkregen van de wegbeheerder vanuit een oogpunt van wegbeheer en/of verkeersveiligheid;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen en toestaan dat vóór een voorgevel wordt gebouwd op de wijze van:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen; mits de afstand vanuit de voorgevel niet meer dan 1,50 m zal bedragen;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen, waaronder overkappingen, en toestaan dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen, gebouwtjes, waaronder overkappingen, ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, waaronder overkappingen, per kampeerterrein ten hoogste 50 m² zal bedragen;
 2. de goothoogte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
 3. de dakhelling van een gebouw of een overkapping ten minste 18° zal bedragen;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Aanvullende werking welstandscriteria

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

10.2 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, 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.

10.3 Parkeren

10.3.1 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.

10.3.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

Voor lid 10.3.1 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.

10.3.3 Afmetingen parkeerplaatsen

De in lid 10.3.1 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.

10.3.4 Afwijken

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

- a. het bepaalde in lid 10.3.1. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform het beleid als bedoeld in lid 10.3.2, 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 10.3.3 indien de feitelijke inrichting daartoe aanleiding geeft.

10.3.5 Voorwaarden afwijken

De in lid 10.3.4 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

10.3.6 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 11 Overgangsrecht

11.1 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 11.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het 11.1 sub a met maximaal 10%.
- c. 11.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- 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 12 **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan: Buitengebied, Lubberdinksweg 12-14 Denekamp.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan



Fragment uit 1920 (topotijdreis.nl)

- A: Woonhuis.
- B: Bijgebouw.
- C: Mantelzorgwoning met een maximaal oppervlakte van 100 m². De rest van de schuur blijft berging c.q. opbergruimte.
- D: Bedrijfshal.
- E: Woning.
- F: Buitenopslag, opslag voor materiaal betreft 200 m². Verharding t.b.v. buitenopslag betreft 740 m².
- G: Erfverharding.
- H: Bestaande houtopstanden.
- I: Te verwijderen erfverharding, de oppervlakte bedraagt 314 m².
- J: Nieuw aan te planten beeldbepalende boom. Aan te planten met een koningslinde of Hollandse linde in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen.
- K: Nieuw aan te planten hagen. Aanplant met beukenhaag (*Fagus sylvatica*) of meidoorn (*Crataegus monogyna*) in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met 5 stuks per meter. Totale lengte bedraagt 85 meter, totaal aantal stuks bedraagt 425 stuks.
- L: Enkelbestemming bedrijf, de oppervlakte bedraagt 5074 m².
- M: Enkelbestemming wonen, de oppervlakte bedraagt 2733 m².
- N: Laden en lossen van kleine leveringen. Kleine leveringen: Werkbus eventueel met aanhanger. Grote leveringen worden aan voorzijde gelost. Grote leveringen: Vrachtwagen met trailer.
- O: Parkeermogelijkheden, totaal: 10 stuks. Voorzijde bevat: 6 stuks. Achterzijde beschikt over 4 stuks, deze zullen sporadisch gebruikt worden.

Project: Landschappelijke inpassing
 Adres: Lubberdinksweg 12-14
 Woonplaats: Denekamp

Getekend: DA
 Datum: 23-11-2023
 Gecontroleerd: NH
 Schaal: 1:1000

Status: DO
 Aantal pag.: 1
 Formaat: A3
 Noord: Tekening is noordgericht



Gemeente Dinkelland
Nicolaasplein 5
7591 MA Denekamp
tel. 0541-854100
info@dinkelland.nl
www.dinkelland.nl