gemeente Dinkelland

Bestemmingsplan
Landgoed Het Oosterveld Deurningen - Rood Voor Rood

Status: vastgesteld

Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.1774.BUIBPOOSTERVELDRVR-VG01

Auteur(s):

Landgoed Het Oosterveld Deurningen - Rood voor Rood

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 9
1.5 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Het plan 11
2.1 Beschrijving huidige situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 13

Hoofdstuk 3 Beleid 17
3.1 Rijksbeleid 17
3.2 Provinciaal beleid Overijssel 18
3.3 Gemeentelijk beleid 24

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 27
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 27
4.2 Milieuzonering 28
4.3 Bodem 29
4.4 Geluid 30
4.5 Luchtkwaliteit 31
4.6 Externe veiligheid 32
4.7 Water 33
4.8 Ecologie 35
4.9 Archeologie en Cultuurhistorie 36
4.10 Verkeer / parkeren 37

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting 39
5.1 Planopzet en systematiek 39
5.2 Toelichting op de regels 39

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid 41

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 43
7.1 Vooroverleg 43
7.2 Zienswijzen 43

Bijlagen bij toelichting 45

Bijlage 1 rapport Rood voor Rood - Landgoed Het Oosterveld 46

Bijlage 2 compensatievoorstel NNN 85

Bijlage 3 verkennend bodemonderzoek - Landgoed Het Oosterveld 87

Bijlage 4 Briefnotitie geluidsbelasting gevels Rood voor Rood woning 131

Bijlage 5 Watertoets Rood voor Rood Landgoed Het Oosterveld 139

Regels 143

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 145
Artikel 1 Begrippen 145
Artikel 2 Wijze van meten 149

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 151
Artikel 3 Bos - Natuur 151
Artikel 4 Wonen 153
Artikel 5 Waarde - Ecologie 156

Hoofdstuk 3 Algemene regels 157
Artikel 6 Algemene aanduidingsregels 157
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 158
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 159
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 160
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 161
Artikel 11 Overige regels 162

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 163
Artikel 12 Overgangsrecht 163
Artikel 13 Slotregel 164

Bijlagen bij regels 165

Bijlage 1 sloopopgave Rood voor Rood - Landgoed Het Oosterveld 166

Bijlage 2 investeringen Rood voor Rood - Landgoed Het oosterveld 169

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

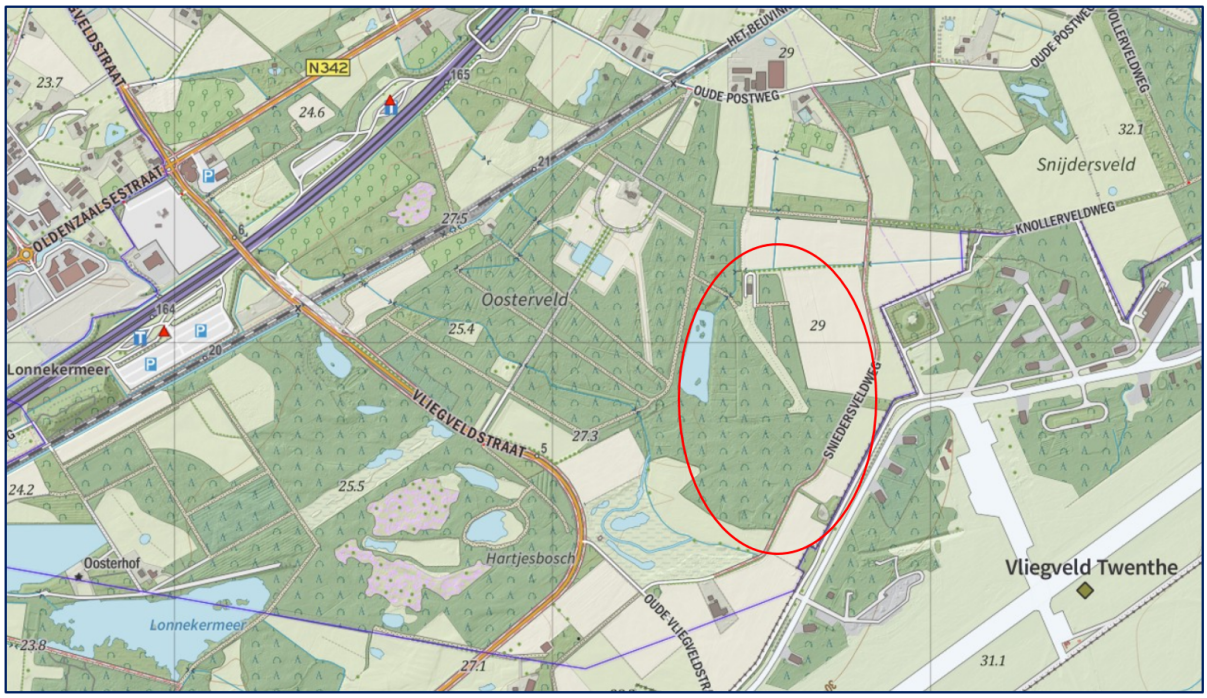
Het voorliggende plan heeft betrekking op Landgoed Het Oosterveld, gelegen in Deurningen. Het landgoed wordt aan de oostzijde begrensd door de grens van de voormalige Vliegbasis Twente en aan de westzijde door de spoorlijn Hengelo-Oldenzaal. Het landgoed is ca. 100 hectare groot en bestaat voor een belangrijk deel uit bos- en natuurterrein. Een deel van het landgoed bestaat uit landbouwgrond.

Initiatiefnemer is eigenaar van het landgoed en is voornemens de schuren aan de Knollenveldweg en de voormalige woning aan de Sniedersveldweg middels de rood voor rood-regeling van de gemeente Dinkelland te slopen. De schuren aan de Knollenveldweg zijn in het verleden gebruikt voor het agrarisch bedrijf van de eigenaar. Het betreft een werktuigenberging en een stierenstal. De stierenstal had een dakbedekking van asbest. Omdat de schuur bouwvallig werd, is in 2010 besloten de dakbedekking te verwijderen om verspreiding van het asbest in de omgeving te voorkomen. De te slopen opstallen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.024 m². In ruil voor afbraak van de gebouwen en investeringen in ruimtelijke kwaliteit wordt geopteerd voor de nieuwbouw van één compensatiewoning.

De gemeente Dinkelland is in principe bereid om mee te werken aan een rood-voor-rood project waarbij één woning wordt gerealiseerd, in haar brief van 4 september 2013 is de principemedewerking door de gemeente kenbaar gemaakt. Het voorliggend plan is opgesteld om het voornemen in planologisch-juridisch opzicht mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op Landgoed Het Oosterveld dat is gelegen binnen de gemeente Dinkelland in de nabijheid van de plaatsen Deurningen, Hengelo en Enschede. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Weerselo, sectie M, nummers 2930, 3726 en 3729. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



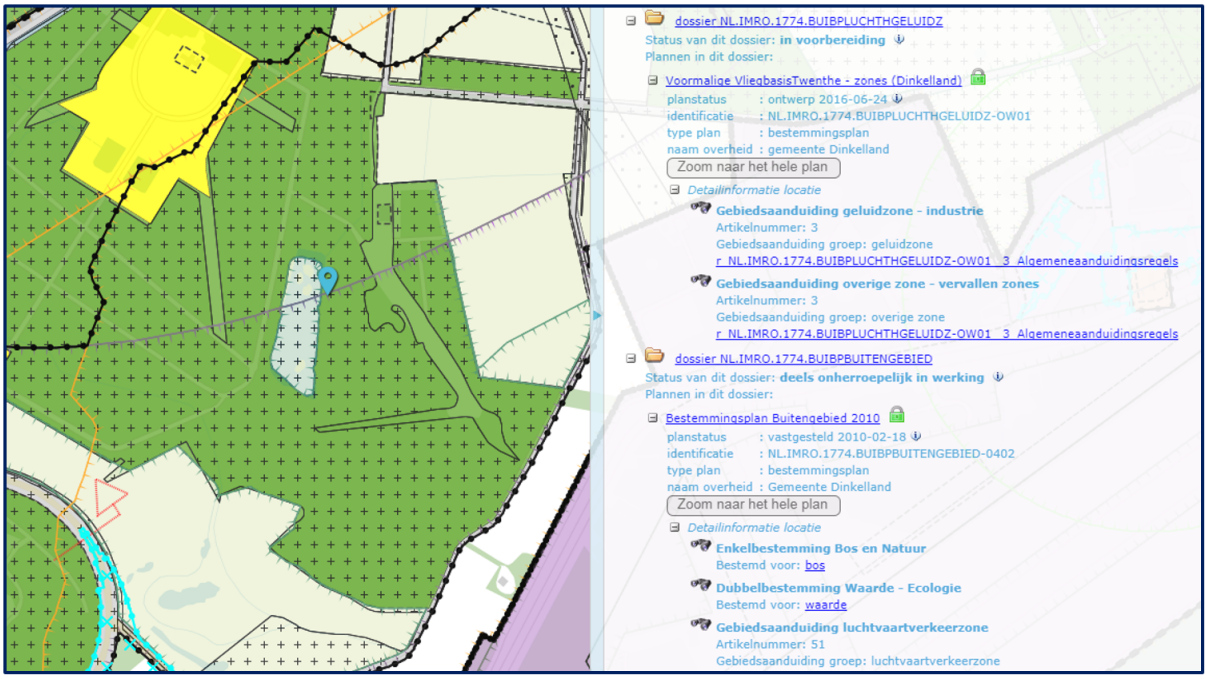
Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: opentopo.nl)

De begrenzing van het plangebied is gerelateerd aan de sloop- en herbouwlocatie op landgoed Het Oosterveld. Tevens is er sprake van compenstatie voor het ontrekken van de bouwlocatie aan NNN. De situering van deze locaties is in bovenstaande afbeelding globaal omcirkeld. Zie de verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is grotendeels gelegen in het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010', dat op 18 februari 2010 is vastgesteld door de raad van Dinkelland. In dit bestemmingsplan is vrijwel het hele landgoed, met uitzondering van de villa en het omliggende park, bestemd als 'Bos en Natuur'. Het erf waar gesloopt wordt heeft naast de bestemming 'Bos en Natuur', de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch-veldschuur".

Tevens is het bestemmingsplan 'Voormalige VliegbasisTwenthe - zones (Dinkelland) op het plangebied geprojecteerd. Dit plan bevindt zich momenteel in de ontwerpfase. Het plangebied is hierin gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'geluidszone - industrie' en deels 'overige zone - vervallen zone'.



Figuur 1.2: uitsnede geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De slooplocatie aan de Sniedersveldweg ligt binnen het bestemmingsplan 'buitengebied Weerselo 1989' van de voormalig gemeente Weerselo. Binnen dit bestemmingsplan is aan de locatie de bestemming 'agrarisch met landschapswaarden' toegekend. De aanwezige bebouwing is hierbij niet specifiek aangeduid of bestemd. Zodoende is een partiële bestemmingsplanherziening als gevolg van de sloop van de bebouwing ter plaatse niet noodzakelijk.

Figuur 1.3: uitsnede geldende bestemmingsplan 'buitengebied Weerselo 1989'

Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om met behulp van het saneren van opstallen op Landgoed Het Oosterveld één compensatiewoning mogelijk te maken. Een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Landgoed Het Oosterveld Deurningen - Rood voor Rood' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding, schaal 1:1000 (tek. nr. NL.IMRO.1774.BUIBPOOSTERVELDRVR-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 Beschrijving huidige situatie

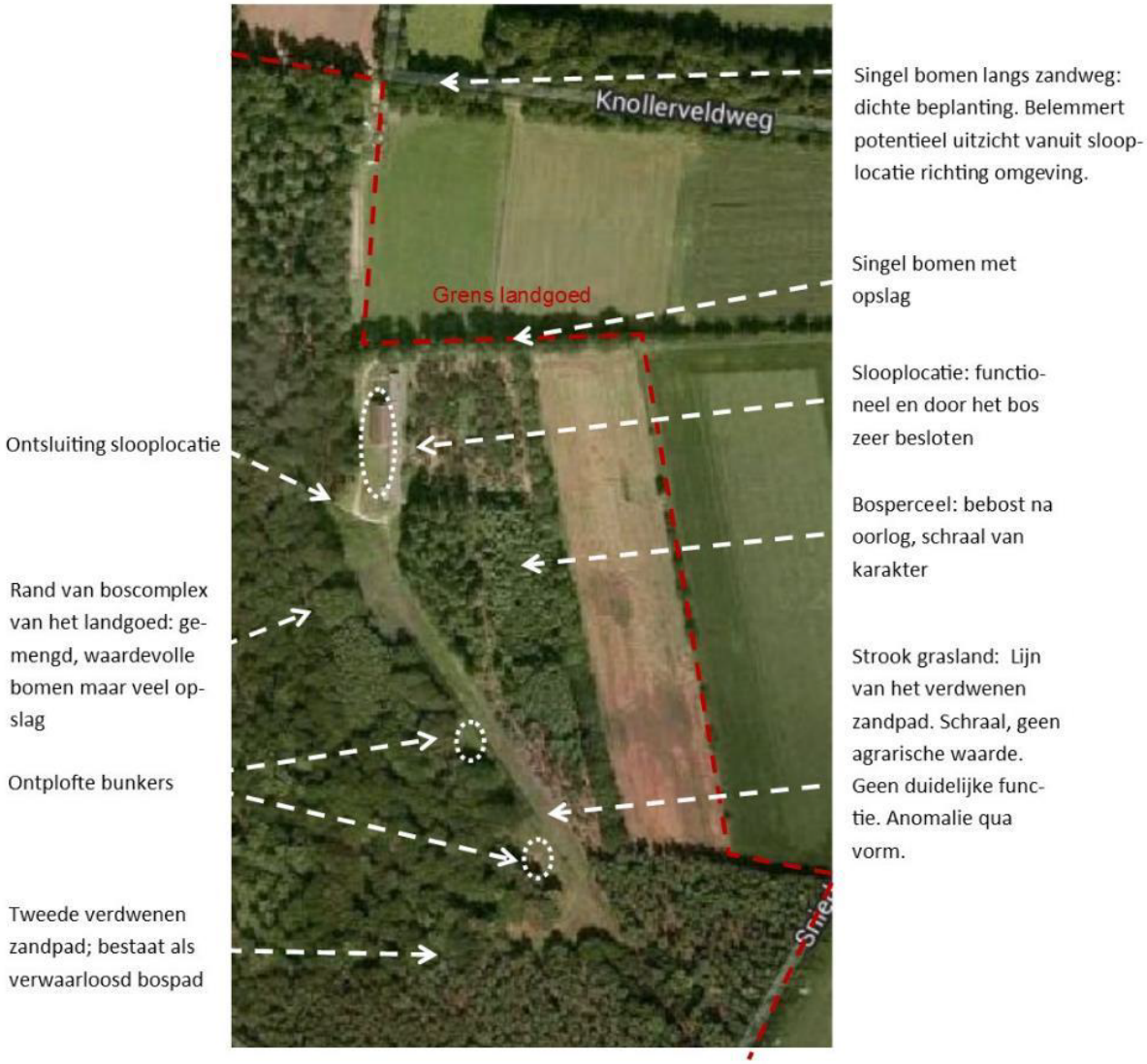
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Het grootste gedeelte van het landgoed Het Oosterveld was in het begin van de 20e nog ongerept en bestond uit 'woeste gronden' – open heide met drassige stukken. Toen in de omgeving van Enschede de woeste gronden verkocht werden, zag menig textielfabrikant de kans om de heidevelden te ontginnen en een buitenplaats of landgoed te realiseren. Zodoende zijn de heidevelden 'het Knollenveld' en 'het Oosterveld' ontgonnen. Het overige gedeelte van het Oosterveld, de noordkant, bevindt zich op cultuurhistorische kampgronden. Tezamen vormen de ontgonnen heidevelden en de kampgronden landgoed het Oosterveld.

Het landgoed is ontworpen door de bekende Twentse landschapsarchitect P.H.Wattez. Hij maakt in de periode 1925-1928 een ontwerp voor het park en boscomplex, waarna ze direct werden aangelegd. De 'architectonische tuinstijl' is in deze periode in volle gang en diverse elementen van deze stijl zijn aan te treffen in het parkontwerp van Wattez. Het ontwerp van het boscomplex is typerend voor bossen aangelegd op de pas ontgonnen heidevelden in dit gebied. Tegelijkertijd met de aanleg van het park en het boscomplex wordt de boswachterswoning, gelegen aan de Oude Postweg, gebouwd. Het landhuis 'Huize Oosterveld' wordt, als gevolg van de economische crisis in de jaren dertig, pas later gebouwd.

In de periode 1940-1945 maakte een deel van het landgoed onderdeel uit van het militaire vliegveld. De precieze omvang en structuur van het vliegveld is niet bekend. Maar, door te kijken naar de locatie van relicten vanuit de oorlog – bijvoorbeeld bunkers – kunnen we wel vaststellen dat het vliegveld zich direct aan de oostkant van het park bevond, op gronden die nu tussen het park en het terrein van vliegveld Twente liggen. Tijdens de oorlog bevinden zich op het landgoed een commandocentrum en twee bunkers. In dit gebied ligt bovendien veel munitie in de grond.

Het gedeelte van de militaire gronden dat net aan het oostkant van het park lag – het beboste gedeelte – lijkt, met uitzondering van het meer, onveranderd te zijn. De drie bunkers worden opgenomen in het bos en zijn overwoekerd. Daarentegen heeft de landschappelijke structuur van de voormalige militaire gronden aan de rand van het landgoed in de laatste helft van de 20e eeuw opmerkelijke veranderingen doorgestaan. Twee zandpaden raken verloren en er wordt een perceel bebost. De grond van het voormalige zandpad die in zuidelijke richting vanaf het commandocentrum liep, wordt niet bij de bebossing betrokken. Hierdoor ontstaat een brede, doodlopende strook grasland middenin het bos. De twee bunkers heeft men laten ontploffen.



Figuur 2.1: kenmerken van het landschap rondom de slooplocatie (bron: bureau Takkenkamp)

Het commandocentrum wordt tot stierenstal verbouwd, en twee kleinere schuren worden erbij gebouwd. Vanuit deze locatie is een landbouwbedrijf gerund, er is nooit een woning bij deze schuren komen te staan. In jaren '80 zijn de agrarische activiteiten beëindigd en de schuren raken vervallen. Deze locatie vormt één van de slooplocaties in het kader van de Rood voor Rood regeling.

2.1.2 Actuele situatie

De actuele situatie op Landgoed Het Oosterveld bestaat met name uit bos en natuurgronden, afgewisseld met meer open percelen. De voormalige stierenschuur - welke in onderhavig plan wordt ingebracht als slooplocatie - ligt solitair in het landschap en is zodoende betiteld als veldschuur. In onderstaande afbeelding is een recente luchtfoto van de locatie weergegeven, hierin zijn een aantal locaties aangeduid.

A. beoogde herbouwlocatie compensatiewoning;
B. voormalige (te slopen) stierenschuur;
C. voormalige (te slopen) woning.

Op het perceel aan Knollerveldweg 1a te Deurningen staat de voormalige stierenstal die reeds voor een groot deel is afgebroken vanwege de aanwezigheid van asbest. Daarnaast staat iets verderop, nabij de Sniedersveldweg, een voormalige woning die ook gesloopt zal worden in het kader van dit rood voor rood plan. In totaal is ongeveer 1.024 m² aan landschapontsierende bebouwing aanwezig.

Figuur 2.2: luchtfoto huidige situatie Landgoed Het Oosterveld (bron: Atlas van Overijssel)

Deze drie locaties zijn met name van belang in het Rood voor Rood voornemen. In onderhavig bestemmingsplan zijn enkel de locaties A en B opgenomen, aangezien voor de slooplocatie C geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is. Zoals te zien is zijn de locaties gelegen in bosrijk gebied.

2.2 Toekomstige situatie

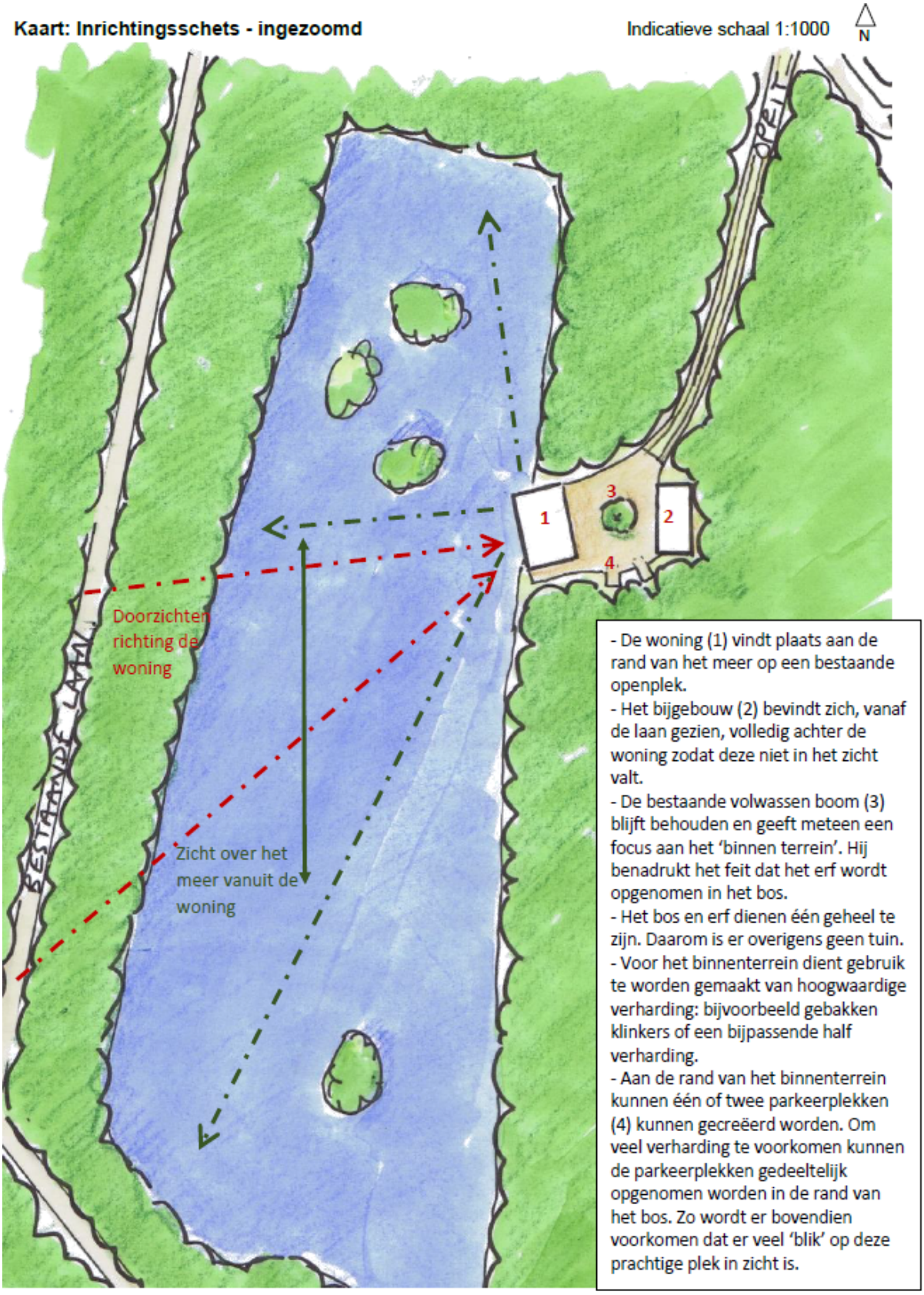
In het kader van de Rood voor Rood regeling wordt er op en nabij Landgoed Het Oosterveld te Deurningen voormalig agarische opstallen en woonbebouwing gesloopt, waarvoor een nieuw woonerf gerealiseerd mag worden. Uit terreinbezoek is gebleken dat de slooplocatie op het landgoed een zwakke landschappelijke relatie heeft met de omgeving en geen prettige woonomgeving is. Daarbij is in de landschappelijke onderbouwing gesteld dat de slooplocatie niet de meest geschikte bouwlocatie is, zoals gewoonlijk wel de herbouwlocatie is bij de Rood voor Rood regeling. In dit rapport wordt de beslissing onderbouwd voor een alternatieve bouwlocatie, de rapportage is bijgevoegd in Bijlage 1.

De herbouwlocatie wordt naar aanleiding van de landschappelijke onderbouwing gerealiseerd nabij het aanwezige meer op Landgoed Het Oosterveld. Deze locatie doet bij realisatie van een woonerf geen afbreuk aan de landschappelijke elementen op het landgoed. De nieuwe woning kan er gerealiseerd worden zonder dat daarvoor een stuk bos gekapt hoeft te worden. Bovendien loopt er reeds een bospad naar een open plek waar de woning gerealiseerd moet worden. Onderstaand is een overzicht van het landgoed gegeven, met nummering zijn de diverse van belang zijnde locaties op het landgoed weergegeven.

1 Het nieuwe Rood voor Rood erf. De woning bevindt zich aan het meertje en het bijgebouw in het bos. De volwassen boom op de open plek blijft behouden en staat midden op het erf.
2 Het hoofdgebouw van het landgoed en het pronkstuk van het park.
3 De ontsluitingsroute.
4 De nieuwe doorzichten op de woning en het meer vanaf de beukenlaan.
5 De locatie van de gesloopte schuren.
6 Verbeterde/nieuw aan te leggen wandelroutes

Figuur 2.3: Toekomstige situatie Landgoed Het Oosterveld (bron: Bureau Takkenkamp)

Zoals zichtbaar in bovenstaande afbeelding wordt de compensatiewoning beoogd aan de oostzijde van het meer (aangegeven met 1). Onderstaand is nader ingezoomd op deze locatie en is een nadere toelichting verschaft met betrekking tot de inrichting van het erf.



Figuur 2.4: ingezoomde situatieschets nabij meer (bron: Bureau Takkenkamp)

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

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

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

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit deze Structuurvisie heeft het Rijk op basis van de Wet ruimtelijke ordening, twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk beleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij verschillende overheden.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met de nationale belangen zoals deze benoemd zijn in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruime is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). Dit betekent dat bij ruimtelijke besluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Per 1 juli 2017 kent het Besluit ruimtelijke ordening een aangepaste regeling voor de toepassing van de ladder.

Daarbij zijn kortgezegd de volgende uitgangspunten van belang:

- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.
- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt wordt vergezeld door een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

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

<u>Onderhavig plan</u>

Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor kleinschalige ontwikkelingen.

De compensatiewoning wordt gerealiseerd op een bestaand landgoed. In ruil daarvoor wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt, waardoor op dit landgoed sprake is van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt elders bebouwd gebied (voormalige schuur en woning) gesaneerd, waardoor deze bebouwing verdwijnt uit het gebied.

Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor zeer kleinschalige ontwikkelingen. Uit de uitspraken (ECLI:RVS:2013:2471 & ECLI:NL:RVS:2014:4720) blijkt namelijk dat de ontwikkeling van respectievelijk drie en acht woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Onderhavig plan betreft de realisatie van één woning en is daarmee nog kleinschaliger. Een toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is daarom niet van noodzakelijk voor het voorliggende plan.

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 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 in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

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

De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is daarbij van belang, waarbij een vitaal en samenhangend stelsel van gebieden met een hoge natuur- en waterkwaliteit wordt ontwikkeld. Ook de

ontwikkeling van een continu en beleefbaar watersysteem, het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken, zijn ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. Een zichtbaar en beleefbaar landschap en het behouden en waar mogelijk verbreden van het bestaande aanbod aan woon-, werk- en mixmilieu's betreffen ruimtelijke kwaliteitsambities.

De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten. De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal. Duurzame ontwikkeling van cultureel erfgoed (bijv. herbestemmen/hergebruik monumenten en karakteristieke bebouwing) hoort hier bij. Het realiseren van sociale kwaliteit wordt gedaan door het actief betrekken van bewoners bij projecten en het bieden van ruimte aan initiatieven van onderop.

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 2017. 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 2017 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 nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied en herstructurering worden 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, NNN en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

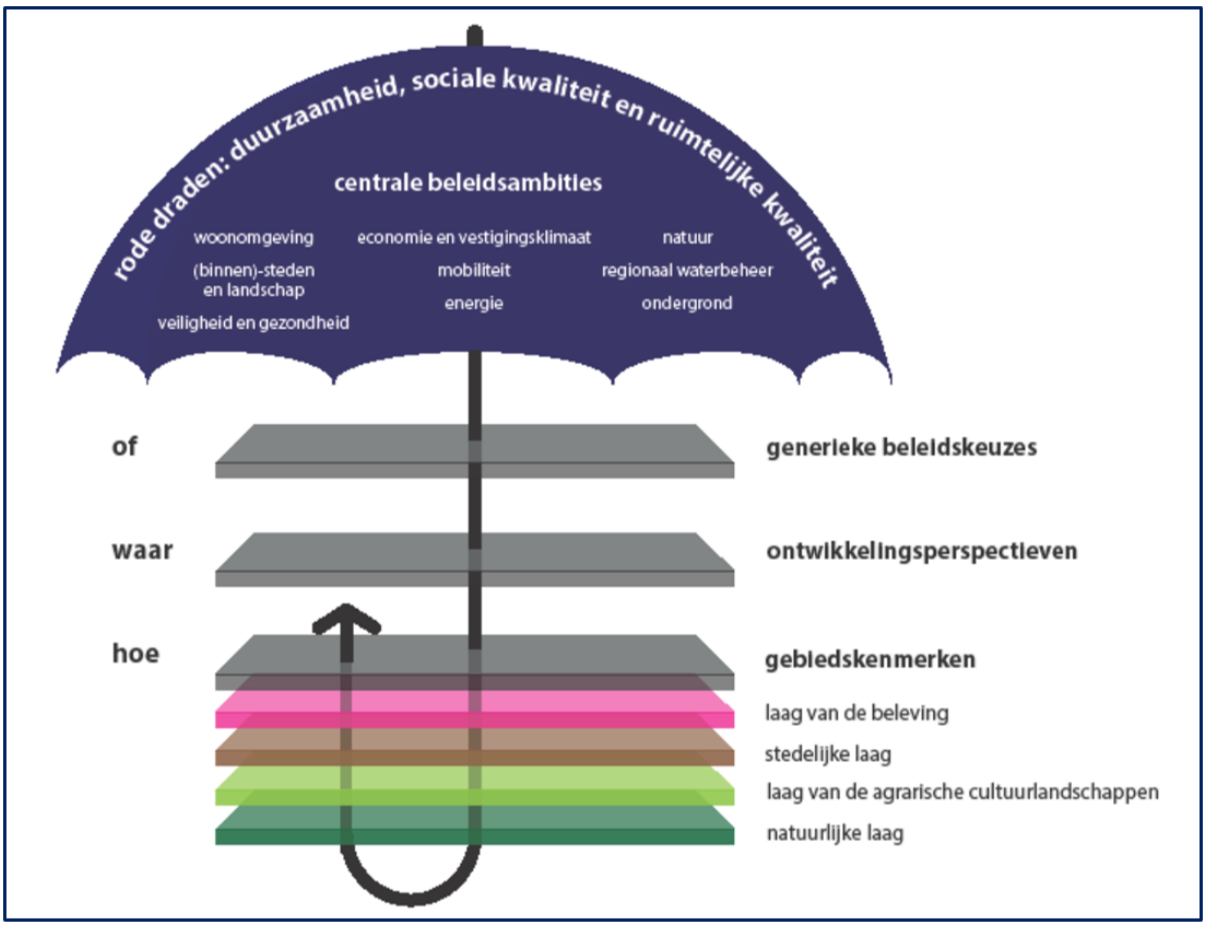
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 bezien 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 2017 (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2017

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

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Hierbij is onder andere het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding plaatsvindt.

Tevens van belang in voorliggend geval is het feit dat de locatie is gelegen binnen gebied dat is aangewezen als Nationaal Natuurnetwerk Nederland. De omgevingsverordening van de provincie Overijssel geeft in artikel 2.7.3 lid 4 aan dat bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden die zijn aangeduid als NNN (voorheen EHS), geen bestemmingen aanwijzen of geen regels stellen die activiteiten mogelijk maken die leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden.

De gemeenteraad is bevoegd om bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor relatief kleinschalige ontwikkelingen binnen het NNN (voorheen EHS) af te wijken van het beschermingsregime zoals bovenstaand benoemd mits is aangetoond en verzekerd dat deze wijziging:

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

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

In onderhavig geval gaat het meer specifiek om NNN-gebied behorend bij landgoed Het Oosterveld. Het realiseren van de woning op de beoogde locatie nabij het meer op landgoed Het Oosterveld zorgt voor de minst mogelijke aantasting van de kenmerken en waarden ter plaatse. Het toekomstige woonperceel is daarbij dusdanig omsloten door bos en water, dat het nauwelijks in het zicht valt en daarmee niet leidt tot landschapsontsiering. Deze locatie nabij het meer is daarbij reeds bereikbaar via een toegangspad op het landgoed. Er hoeft geen nieuwe ontsluiting te worden aangelegd. Daarnaast betreft deze bouwlocatie momenteel reeds een nagenoeg open plek in de bosrijke omgeving. Hiermee heeft het realiseren van bebouwing op deze locatie de minst mogelijke impact op de omgeving. Het verwijderen van NNN op de bouwlocatie wordt gecompenseerd door elders op het landgoed een oppervlakte van circa 3.000 m² aan te wijzen als NNN. Het voorstel hiervoor is opgenomen in Bijlage 2 en is verwerkt in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt ter compensatie van het rood voor rood voornemen bovendien fors geinvesteerd in het omliggende landschap. Hieruit worden investeringen bekostigd in het landschapsbeheer en wordt landschapsontsierende bebouwing gesaneerd. Per saldo draagt het voornemen daarmee bij aan een versterking van de aanwezige waarden en kenmerken op het landgoed. De locatiekeuze van de beoogde woning komt ten slotte voort uit een grondige landschapsanalyse van de omgeving, waarbij diverse alternatieven zijn afgewogen, vanuit het oogpunt van cultuurhistorie en een geschikt woon- en leefklimaat. Deze complete analyse is uitgewerkt in de rood voor rood rapportage in Bijlage 1.

De bestaande (voormalig agrarische en woon) bebouwing op en nabij Landgoed het Oosterveld in Deurningen heeft geen toekomstperspectief en raakt in verval. Om te voorkomen dat de bebouwing in verder verval treedt en de ruimtelijke kwaliteit verslechterd c.q. een ongewenste situatie ontstaat, wordt ervoor gekozen de bebouwing te saneren. In het kader van rood voor rood mag er één compensatiewoning gerealiseerd worden. Het voornemen draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik, vindt plaats binnen een extensiveringsgebied en zorgt ervoor dat voormalige agrarische bebouwing en woonbebouwing wordt gesloopt. In ruil hiervoor mag een woonfunctie worden opgericht en wordt er geinvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Het voornemen is daarmee verder passend binnen de generieke beleidskeuzes.

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 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 omlijnd (bron: Atlas van Overijssel)

Zoals in paragraaf 2.2 reeds verwoord komt de compensatiewoning in het kader van rood voor rood aan de oostelijke zijde van het meer op Landgoed Het Oosterveld. Deze locatie ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Natuurnetwerk Nederland (NNN) voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)'.

Binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) staan in Overijssel de kwaliteitsambities Natuur als ruggengraat en Continu en Beleefbaar watersysteem voorop. Behoud en versterking van de natuurkwaliteit staat centraal binnen de bestaande natuur van het natuurnetwerk.

Binnen de gebieden waar de komende jaren natuurrealisatie plaatsvindt, is medegebruik mogelijk. Voorwaarde is wel dat initiatieven actief bijdragen aan realisatie van het robuuste en samenhangende netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit.

Het onderhavig plan voorziet in de realisatie van een woonfunctie op Landgoed Het Oosterveld. Het landgoed is voor het overgrote deel aangemerkt als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland, zo ook de locatie waar de compensatiewoning beoogd is. Met behulp van het voornemen wordt elders op en nabij het landgoed landschapsontsierende bebouwing gesaneerd, zodat deze gronden teruggegeven worden aan het landschap. Er vinden verder forse investeringen op het landgoed plaats, welke bijdragen aan instandhouding van het landgoed en het landschap. De locatie waar de compensatiekavel beoogd is, betreft een open plek nabij het meer, alwaar eveneens een versterking van het landschap beoogd wordt. Het voornemen is samen met het ruimtelijk kwaliteitsteam van de gemeente Dinkelland besproken, waarin geconcludeerd is dat de herbouwlocatie aan het meer vanuit landschap bezien de meest postieve uitwerking heeft. Het voornemen zorgt hiermee voor een forse kwaliteitsverbetering en instandhouding van de landschapsstructuur op Landgoed Het Oosterveld.

De plannen van initiatiefnemer doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied, door middel van de investeringen wordt bovendien beoogd dit natuurlijke en landschappelijke karakter te herstellen. Het voornemen draagt daarmee bij aan een invulling van het ontwikkelingsperspectief 'Natuurnetwerk Nederland (NNN)' en levert geen extra belemmeringen op voor aanwezige functies en waarden in de omgeving.

Gebiedskenmerken

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag geeft aan het gebied het kenmerk 'dekzandvlakte en ruggen'

In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. In het geval dat er ontwikkelingen plaats vinden, dan moeten deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

Het onderhavig plan betreft de sloop van (agrarische) opstallen en een voormalige woning. De compensatiekavel wordt gesitueerd nabij het meer op Landgoed Het Oosterveld. Hierbij wordt er fors geïnvesteerd op het landgoed. Het meer wordt ontdaan van ondergroei, waardoor het wederom meer beleefbaar in het landschap gesitueerd wordt. Bovendien worden paden herstelt en begroeiing opgesnoeid. Gezamenlijk moeten deze investeringe in de ruimtelijke kwaliteit bijdragen aan het beleefbaar maken van de landschappelijke structuur op het landgoed. Bovendien worden de aanwezige waterstructuren weer zichtbaar gemaakt. Geconcludeerd wordt dan ook dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarisch cultuurlandschap kent het kenmerk 'Jonge heide- en broekontginngingslandschap' aan het gebied toe.

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemestte plaggen dienden als structuur verbeteraar en bemesting voor de akker gronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Vanaf 1750 zijn vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost.

De ontwikkeling van een Rood voor Rood woning in het onderhavig plan doet geen afbreuk aan de kenmerken van het jonge heide- en broekontginningslandschap. Met het voornemen wordt het Landgoed Het Oosterveld qua landschappelijke structuur versterkt en waar nodig herstelt. Door de landschappelijke inpassing wordt recht gedaan aan de bestaande structuren en opbouw van het landschap. Het onderhavig plan is daarmee passend binnen het gebiedskenmerk.

Stedelijke laag

De 'Stedelijke laag' heeft binnen het plangebied geen specifieke kenmerken en blijft daarom verder buiten beschouwing.

Laag van de beleving

De laag van de beleving geeft voor het plangebied het gebiedskenmerk 'Landgoederen en buitenplaatsen' aan.

De ambitie is het in stand houden en herstel van bestaande landgoederen. De groene raamwerken, de parkbossen, de tuinen, open ruimtes met solitaire bomen worden daarbij als deel van het culturele erfgoed beschouwd. Ze bieden ruimte voor nieuwe functionele toevoegingen, zoals recreatieve functies, publieke voorzieningen, eventueel woningen, als deze de kwaliteit versterken. Bij dit alles mag een natuurgericht beheer niet ten koste gaan van monumentaliteit en het behoud van het erfgoed.

De ambitie is de kwaliteiten van gebieden waar veel landgoederen bij elkaar zitten te versterken en verder uit te bouwen. Dit vooral door op eigentijdse wijze voort te bouwen op de kwaliteiten en landgoedtradities en landgoederen te verbinden door een samenhangende lanen-, wegen- en padenstructuur.

Met het onderhavig plan wordt invulling gegeven aan de instandhouding van het bestaande Landgoed Het Oosterveld. Bovendien wordt landschapsontsierende bebouwing op en nabij het landgoed gesaneerd en worden investeringen verricht in de landschapsstructuur. Het voornemen draagt bij aan behoud en herstel van het landschap conform de sturingrichting behorend bij het gebiedskenmerk 'Landgoederen en buitenplaatsen', in ruil hiervoor wordt een compensatiewoning gerealiseerd. De balans tussen kwaliteit van het landgoed met de 'verdichting' door het toevoegen van een woning wordt bewaakt door deelname aan de Rood voor Rood regeling. Er wordt dan ook een geruime hoeveelheid bebouwing gesloopt.

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 Structuurvisie Dinkelland

De gemeente Dinkelland heeft op grond van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening een structuurvisie vastgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente (10 september 2013). De visie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied en de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid.

De gemeente Dinkelland profileert zich als een agrarische en toeristische gemeente. Deze twee componenten zijn dan ook grote dragers van de Dinkellandse economie. Het beleid wordt gericht op het versterken van dit economische profiel. Dinkelland kiest voor een regisserende en faciliterende rol in het borgen en bevorderen van een gezond en maatschappelijk verantwoord economisch leven in de gemeente. Realisering van compenserende werkgelegenheid voor de teruglopende agrarische sector en de bevordering van de economische betekenis van de toeristisch-recreatieve sector zijn hoofdkeuzes van beleid.

Kenmerkend voor de gemeente Dinkelland is het unieke landschap dat is aan te merken als een kleinschalig samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. De gemeente heeft een gezonde economie die ten dele drijft op de agrarische en toeristische sector maar waarin ook zeker andere bedrijvigheid, die zowel in de kernen als het buitengebied is gevestigd, een belangrijke rol speelt. Dinkelland staat voor het duurzaam borgen en ontwikkelen van deze unieke combinatie van levende en sociaal coherente gemeenschappen, ligging en landschap, rijk historisch bezit en een gezonde weerbare economie. Voor de ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied betekent dit dat Dinkelland staat voor:

- een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van het grondgebied, met respect voor het natuurlijke en culturele erfgoed;
- goede condities voor een goed functionerende economische sector, passend bij het karakter van Dinkelland, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector en de toeristisch recreatieve sector.

Toets

Vanuit het gemeentelijk beleid moet bijgedragen worden aan het realiseren van nieuwe economische dragers en ruimte bieden voor een verbreding van bestaande economische dragers in het landelijk gebied. Het gemeentelijk beleid heeft een sociaal-economisch hoofddoel. Daarnaast dient het ter voorkoming van verval en verkrotting van agrarische (en overige) gebouwen in het landelijk gebied. De verruiming van de mogelijkheden mag in elk geval niet leiden tot afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit. Eén van de regelingen die hiervoor in het leven is geroepen is de ' Rood voor rood' regeling. Dit betreft een apart beleidskader dat hierna zal worden behandeld.

Met het voorliggende Rood-voor-rood plan wordt op een positieve bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van Landgoed Het Oosterveld in Deurningen. De hoeveelheid leegstaand voormalige (agrarische en woon) gebouwen wordt verminderd en tegelijkertijd wordt er op het bestaande landgoed geïnvesteerd in de ontwikkeling en herstel van de landschapsstructuur.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan niet in strijd is met het beleid uit de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2016+ gemeente Dinkelland

Op 11 juli 2016 is de Woonvisie 2016+ vastgesteld. De centrale ambitie van de woonvisie is dat het voor alle doelgroepen, jong en oud, het aantrekkelijk wonen blijft in Dinkelland. Hiervoor dient het woningaanbod gevarieerd en comfortabel en toekomstbestendig te zijn, zodat men ook op latere leeftijd thuis kan blijven wonen. Hierbij hoort een passend voorzieningenniveau en betrokkenheid van inwoners tot elkaar, waardoor de leefbaarheid in de negen kernen wordt versterkt.

De visie is vertaald in drie ambities:

- kwaliteitsslag maken: in stand houden kwaliteit centrumgebied/kernwinkelgebieden, verduurzamen en toekomstbestendig maken van de woningvoorraad, gerichte aanpak in buurten door renovatie van woningen en woonomgeving

-beschikbaarheid: voor iedere doelgroep een woning. Het nieuwbouwprogramma wordt afgestemd met regiogemeenten, nieuwe plancapaciteit wordt getoetst aan afwegingskader, flexibele woningdifferentiatie in

bestemmingsplannen en nieuwbouwaccenten op sociale huur en voor middeninkomens.

-betaalbaarheid: passende prijs met bijbehorende kwaliteit. Beperkte vermindering van de kernvoorraad sociale huurwoningen is mogelijk, voortzetten starterslening, onderzoek naar blijverslening, in huurprijsbeleid corporatie wordt huurprijs beter afgestemd op inkomen.

Dinkelland krijgt de komende jaren te maken met enige bevolkingskrimp. Tot 2035 blijft het aantal huishoudens nog wel toenemen, waarvoor nog aanvullende nieuwbouw nodig is. De gemeente vindt het belangrijk dat er in alle kernen woningen worden gebouwd om te kunnenvoorzien in de lokale woonbehoefte. Consumenten en ontwikkelaars vragen om meer 'ontwikkel-vrijheid', meer maatwerk en mogelijkheden om eigen ideeën te kunnen vormgeven. Een nieuwbouwprogramma moet flexibel zijn naar type woning, prijsklassen, eigendomsvormen enwoonconcepten. De gemeente volstaat in de Woonvisie met een prioritering voor welke doelgroepen het bestemmingsplan geschikt is.

Voor de kleine kernen wordt de woningdifferentiatie op andere wijze bepaald, omdat het erg moeilijk is om inzicht te krijgen in de woonwensen van verschillende doelgroepen. Daarom worden er bestemmingsplannen gerealiseerd met een flexibele woningdifferentiatie. Verder wordt aan marktpartijen en corporatie gevraagd om concrete bouwplannen te ontwikkelen. Bij het niet voldoende op gang komen van de bouwproductie in een bepaalde kern worden de verschillende doelgroepen die actief zijn op de woningmarkt betrokken en worden concrete woonwensen geinventariseerd.

Toets

Voor de periode 2015-2024 is de woningbehoefte voor Deurningen 30 tot 46 woningen. De beschikbare bestemmingsplancapaciteit bedraagt 39+ woningen, met daarbij nog een nader te bepalen aantal die zullen voortkomen uit woningbouwinitiatieven die de komende periode worden ontwikkeld en ingediend. De gemeente Dinkelland houdt rekening met plannen in het buitengebied door een reservering van 5% van de plancapaciteit aan te houden. Er bestaat daarmee plancapaciteit voor plannen in het buitengebied van Deurningen.

Bij voorliggend plan is sprake van één extra burgerwoning in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling. Het voornemen is in lijn met het beleid uit de Woonvisie 2016+.

3.3.3 Rood voor rood beleid gemeente Dinkelland 2015

Op 6 oktober 2015 heeft de gemeente Dinkelland het rood voor rood beleid gemeente Dinkelland 2015 vastgesteld. Dit beleid biedt het toetsingskader voor rood voor rood plannen binnen de gemeente.

Aanleiding voor het vaststellen van het beleid is dat steeds meer agrarische bedrijven veranderen in hobbymatige agrarische activiteiten of volledig stoppen met hun agrarische activiteiten. Het gevolg hiervan is een toename van leegstaande landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. Middels Rood voor Rood is het mogelijk om deze gebouwen te slopen en er een woning voor terug te bouwen. Centrale doelstelling is om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren.

Uitgangspunt van beleid is dat een oppervlakte van minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing of 4500 m2 aan kassen dient te worden gesloopt om een compensatiekavel (woning) te kunnen verkrijgen. Daarnaast dient een erfplan te worden ontwikkeld waaruit blijkt dat wordt geinvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

In het beleid zijn verschillende uitgangspunten voor de sloop- en herbouwlocatie opgenomen, waaraan het plan in principe dient te voldoen. In het beleid is ook de mogelijkheid tot maatwerk opgenomen.

Toets

Er zal een oppervlakte van 1.024 m2 aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarmee aan de voorwaarde van minimaal 850 m2 wordt voldaan. Deze bebouwing bevindt zich deels op het Landgoed Het Oosterveld en deels in de directe omgeving, aan de Sniedersveldweg in Deurningen.

Naast de sloop van de opstallen zal er binnen het plangebied tevens sprake zijn van het verwijderen van eventuele verhardingen bij de slooplocaties.

Er is een rood voor rood plan opgesteld dat als Bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan is gevoegd. In dit plan is de te slopen bebouwing weergegeven, de situering van de bouwkavel en woning (inclusief inpassing in het landschap).

Het erfplan is tot stand gekomen op basis van de beeldkwaliteitsprincipes Rood voor Rood, het landschapsontwikkelingsplan (LOP), het Cascobeleid en Kwaliteitskader Gebiedskenmerken van de gemeente (een uitwerking van de gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie Overijssel)

Het te realiseren plan voldoet aan de criteria van het gemeentelijk Rood voor Rood-beleid en is nader onderbouwd en verantwoord in een Rood voor Rood-plan. Op basis van dit plan is met de initiatiefnemer een

Rood voor Rood-overeenkomst gesloten waarin alle afspraken zijn vastgelegd.

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

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

Toets - Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het plan betreft de bouw van een nieuwe woning ter compensatie voor de sloop van landschapsontsierende opstallen. De ontwikkeling is concreet beschreven in paragraaf 2.2. Het huidige gebruik van het plangebied is natuurgrond.

Woningbouw wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. De m.e.r.- plicht geldt bij projceten van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

De genoemde maximum oppervlakken gelden als drempelwaarden. Het ruimtebeslag van het onderhavige project ligt ruimschoots beneden de drempelwaarde. Conclusie die op grond hiervan getrokken kan worden is dat het onderhavige project niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. In de nota van toelichting op het Besluit mer wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' geduid. Hier wordt het volgende over gezegd:

"Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook «dorpen» hieronder vallen. Wat «stedelijke ontwikkeling» inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen."

Uit voorgaande volgt dat de bouw van één woning in algemene zin niet te kwalificeren is als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. De kwalificatie is wel afhankelijk van specifieke omstandigheden van een project en de ruimtelijke gevolgen die het project met zich meebrengt. In die gevallen is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld.

Toets
In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van één woning buiten de bebouwde kom. De ontwikkeling wordt daarbij op passende wijze in het landschap opgenomen. De ruimtelijke uitstraling/de verandering die de ontwikkeling per saldo op de omgeving heeft is daardoor beperkt. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als in de zin van het Besluit m.e.r.

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 het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied'. 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

Op circa 400 m van het de locatie voor de Rood voor Rood-compensatiewoning is de voormalige vliegbasis Twenthe gelegen. Voor dit terrein wordt een nieuwe functie als bedrijventerrein beoogd. Er is hierom sprake van twee vergelijkingen, zowel met de huidige situatie als met de beoogde situatie in het bestemmingsplan 'Voormalige vliegbasis Twenthe - Noord'.

Vergelijking met huidige situatie

In de huidige situatie grenst onderhavig bestemmingsplan aan het bestemmingsplan 'Luchthavengebied Noord'. Hierin zijn 2 algemene aanduidingen opgenomen, te weten 'Overige zone - Twente Safety Campus' en 'Overige zone - opslag en culturele activiteiten'.

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Twente Safety Campus' zijn de gronden bestemd voor een veiligheidscentrum, niet zijnde een geluidzoneringsplichtige inrichting en een risicovolle inrichting. De richtafstand van een veiligheidscentrum tot gevoelige functies is 50 meter. De afstand van ruim 400 meter tussen het rood voor rood compensatiekavel en deze aanduiding is dan ook ruim voldoende.

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - opslag en culturele activiteiten' zijn de gronden bestemd voor opslag in bestaande gebouwen, niet zijnde opslag van gevaarlijke stoffen, opslag van vuurwerk, een geluidszoneringsplichtige inrichting of een risicovolle inrichting. Bovendien zijn deze gronden bestemd voor

culturele activiteiten. De richtafstand tot gevoelige functies is hiervoor 300 meter. De afstand van ruim 500 meter tussen het rood voor rood compensatiekavel en deze aanduiding is dan ook ruim voldoende.

Vergelijking met beoogde situatie

Voor de herontwikkeling van van het voormalige vliegveld Twente is het bestemmingsplan 'Voormalige vliegbasis Twenthe - Noord' opgesteld. De grenzen van dit bestemmingsplan zijn gelegen op circa 400 m van de Rood voor Rood compensatiekavel in onderhavig plan. Ter plaatse van deze dichtstbijzijnde locatie is bedrijvigheid tot maximaal categorie 4.2 toegestaan. Daarnaast is op circa 600 m van de compensatiekavel bedrijvigheid tot maximaal categorie 5.1 toegestaan.

Afgaande op de richtafstanden zoals deze zijn weergegeven in figuur 4.1 wordt hiermee voldoende onderlinge afstand is acht genomen. Voor categorie 4.2 geldt een richtafstand van 300 m, hieraan wordt met minimaal 400 m ruim voldaan. Voor categorie 5.1 geldt een richtafstand van 500 m, de onderlinge afstand tussen de gevel van de compensatiewoning en deze bedrijvigheid is meer dan 600 m.

Conclusie

Voor wat betreft bedrijven en milieuzonering wordt voldoende afstand in acht genomen. Hiermee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

4.3 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

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een verkennend bodemonderzoek van Kruse Milieu BV (projectcode 17041410, d.d. 27 juli 2017) om ter plaatse van de nieuwe woning de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen (zie Bijlage 3).

In opdracht van Ad Fontem is in een verkennend bodemonderzoek de bodem onderzocht op een terreindeel met een oppervlakte van circa 1.200 m² gelegen op Landgoed "Het Oosterveld" te Deurningen. De aanleiding van dit onderzoek is een bestemmingsplanwijziging en de geplande bouw van een woning. In het kader van de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit. Voorafgaande aan het verkennend bodemonderzoek is uitgegaan van een onverdachte locatie.

Resultaten veldwerk

Er zijn in totaal 9 boringen verricht met behulp van een Edelmanboor, waarvan er 2 zijn doorgezet tot 2.0 m-mv of tot het grondwaterniveau. Eén van de diepe boringen is afgewerkt tot peilbuis.

De bodem op de onderzoekslocatie bestaat tot circa 1.10 m-mv uit matig fijn en zwak siltig zand, tot circa 0.5 m-mv is de bodem tevens zwak humeus. Tot einde boordiepte (2.90 m-mv) bestaat de bodem uit zeer fijn matig siltig zand. In de bodem zijn oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen, die zouden kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Het freatische grondwater is in peilbuis 1 aangetroffen op 1.40 meter min maaiveld.

Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses is het volgende geconcludeerd:

- Het mengmonster van de bovengrond (BG) is niet verontreinigd;
- Het mengmonster van de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium en zink.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien een overschrijding van de

streefwaarden is aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater is zijn lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

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

Slooplocaties

Ter plaatse van de slooplocaties is sprake van het saneren van de bebouwing. Voor de slooplocatie op het landgoed Het Oosterveld blijft de toegekende bestemming 'Bos - Natuur' ongewijzigd, wel wordt de aanduiding veldschuur verwijderd van de locatie. Voor de nog te saneren schuur geldt dat er geen sprake is van asbest (stenen muren en pannen dak). Ook is er voorzover bekend geen ondergrondse tank aanwezig geweest op de locatie. De locatie aan de Sniedersveldweg is in het verleden reeds overgedragen aan de organisatie Area Development Twente, hierbij is afgesproken dat door deze partij zorg gedragen wordt voor het saneren van de bebouwing.

4.4 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.

Enerzijds 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

De locatie van de compensatiewoning is gelegen binnen de aanduiding 'geluidszone - industrie' van Technology Base Twente (TecBT). Door de zonebeheerder is de geluidsbelasting op de locatie voor de woning inzichtelijk gemaakt. De bevindingen zijn opgenomen in de briefnotitie van adecs airinfra (kenmerk: adt171212v2not/aH/kd, d.d. 21 december 2017), bijgevoegd als Bijlage 4. Onderstaand zijn de bevindingen kort opgesomd, voor de volledigheid wordt naar de bijlage verwerzen.

Geluidsbelasting ten gevolge industrie in plangebied

Op alle gevels is de waarde lager dan de grenswaarde van 55 dB(A) L etmaal . Op de oost- en zuidgevel zijn de berekende niveaus het hoogst, namelijk 52 dB(A) deze gevels zijn naar het TechBT-plangebied gericht.

De toetspunten op 5 meter hoogte zijn maatgevend aangezien het TechBT-plangebied gezoneerd wordt. De waarde in deze punten dient bij voorkeur maximaal 50 dB(A) te zijn, dit is 52 dB(A). Aangezien dit het geval is, zal voor het bouwblok een hogere waarde van in dit geval 52 dB(A), de maximale waarde, moeten worden vastgesteld.

Overige geluidsbelastingen

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer is het hoogst op de noord- en westgevel, en is voor BP-3 identiek aan de autonome ontwikkeling. Zowel in de BP-3 als in de autonome ontwikkeling is hier geen sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB(A) L_{den}. Op de westgevel is de maximale belasting 45 dB(A) L_{den} . Op de zuid- en oostgevel neemt de geluidsbelasting door verkeer in de BP-3 situatie met maximaal 1 dB(A) toe ten opzichte van de autonome ontwikkeling. De belasting op deze gevels is maximaal 41 dB(A) L_{den} en voldoet daarmee ook ruim aan de voorkeurswaarde.

De belasting van het spoor zal, gezien de ligging van het spoor, voornamelijk op de noordgevel plaatsvinden. De belasting is zonder de afschermende werking van de woning berekend en is op die noordgevel maximaal 40 dB(A) L_{den} . Daarmee is de bijdrage van het spoor aan de geluidsbelasting in alle toetspunten verwaarloosbaar.

De belasting van de luchtvaart zal voornamelijk op de zuid- en oostgevel plaatsvinden. De belasting is zonder de afschermende werking van de woning berekend, omdat het voorgeschreven rekenmodel dit niet mogelijk maakt. De bijdrage van de luchtvaart is maximaal 37 dB(A) L_{den} en zal net als spoorweglawaai een verwaarloosbare bijdrage leveren aan de gecumuleerde geluidsbelastingen. De geluidsbelasting ten gevolge van luchtvaart blijft ruim onder de 48 dB(A) L_{den} en daarmee ver buiten de 48 dB(A) L_{den} contour.

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

- woningen: 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 NO_2 en PM_{10} 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.

<u>Toets</u>

In de toekomstige situatie is er sprake van één extra woning op een bestaand landgoed. Structurele verkeersbewegingen bestaan enkel uit het af en aanrijden van de bewoners. Hierdoor zullen de verkeersbewegingen door het voornemen op de omgeving nauwelijks toenemen. Voor zover er sprake zal zijn van een toename aan verkeersbewegingen, zal deze zeer beperkt zijn. Als wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan het aantal verkeersbewegingen op 10 per dag gesteld worden. Er zal geen of nauwelijks sprake zijn van vrachtverkeer, waardoor het percentage vrachtverkeer op 0 gezet kan worden. In figuur 4.2 is de worst-case berekening weergegeven met 10 extra voertuigbewegingen.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	10
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,01
	PM_{10} in µg/m^3	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

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.

4.6 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. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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 ongewoon 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 ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

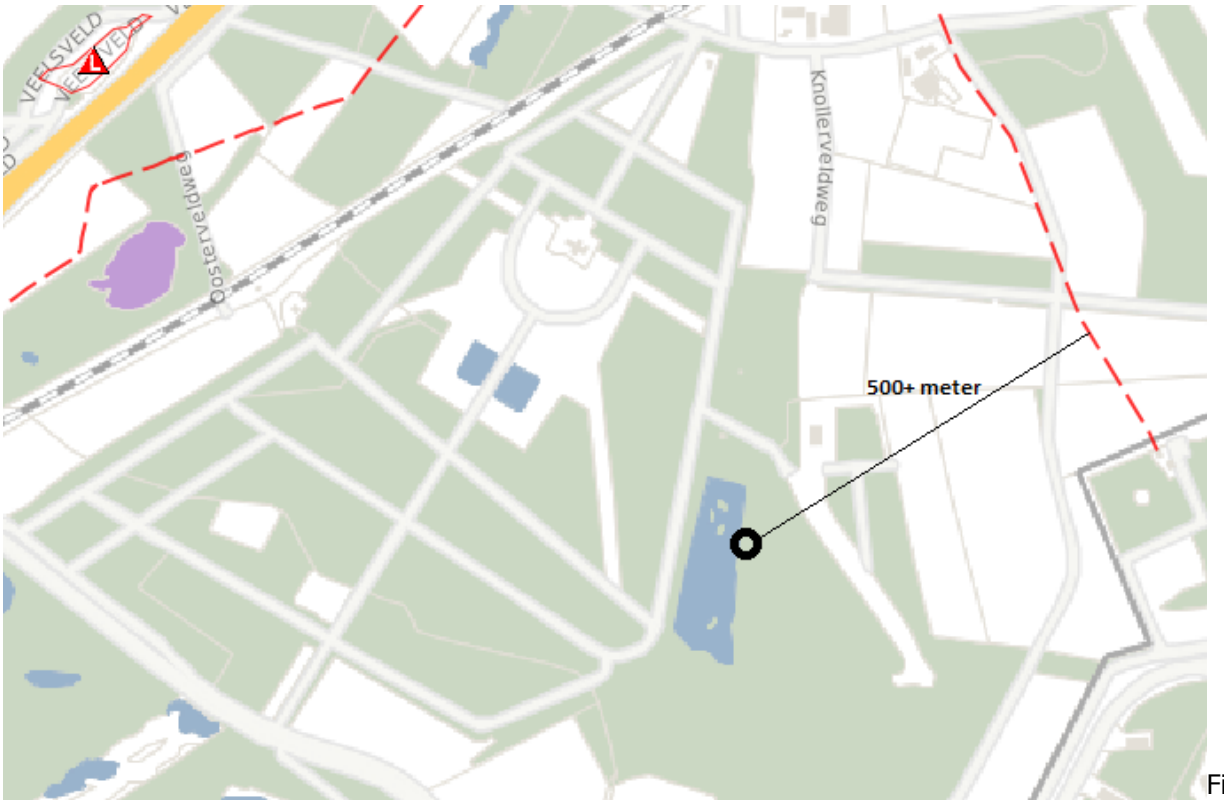
In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële 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.

Toets

Op meer dan 500 m van het plangebied bevindt zich een buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO). Op basis van de risicokaart wordt een risicoafstand (PR 10-6) aangegeven van 0 m.



Figuur 4.3: Afstand van rood voor rood compensatiewoning tot buisleiding (bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van minstens 500 m van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen (zie figuur 4.3), derhalve 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.

4.7 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 Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (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 Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.
Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterschap laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke (bestuurlijke) accenten zij in de samenwerking met partners willen leggen. Van daar uit wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.

Waterveiligheid

Ingezet wordt op meerlaagsveiligheid: het op orde brengen van de waterkeringen, proberen te bereiken dat in de ruimtelijke ordening meer rekening wordt gehouden met waterveiligheid en eventuele gevolgen van een overstroming. En om adequaat te kunnen optreden bij hoog water zorgt het waterschap er voor dat de crisisbeheersing op orde is.

De regionale waterkeringen worden in de planperiode opnieuw getoetst waarbij gekeken wordt of daarbij gebruik gemaakt kan worden van nieuwe normen gebaseerd op de risicobenadering. Tevens gaat het waterschap extra aandacht schenken aan de vele kilometers overige keringen die bescherming bieden op lokale schaal.

Voldoende Water

De doelen voor 'Voldoende Water' zijn uitgewerkt voor drie situaties:

1. In normale omstandigheden werkt het waterschap aan doeltreffend en doelmatig waterbeheer gericht op optimaal functiegebruik.
2. In droge omstandigheden wil het waterschap droogteschade zo lang mogelijk voorkomen.
3. In natte omstandigheden wil het waterschap wateroverlast en natschade zoveel mogelijk voorkomen.

De beleidsmatige kern voor voldoende water onder normale omstandigheden vormt de GGOR; het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater-Regiem. In de planperiode wordt dit GGOR omgevormd en uitgebreid tot het 'Voorzieningenniveau'. Daarmee wil het waterschap aan de (grond)gebruikers helder aangeven op welke wijze de landgebruik-functies bedient gaan worden, onder zowel normale, als onder droge en natte omstandigheden. Knelpunt is nog steeds de verdroging van vele natuurgebieden. Voor de maatregelen richt het waterschap zich primair op de uitvoering van de maatregelen voor Natura2000-gebieden.

Als gevolg van de klimaatontwikkeling nemen droge periodes toe. Het waterschap speelt daarop in door de maatregelen uit te voeren die in het kader van de Zoetwatervoorziening Oost Nederland zijn afgesproken. Het betreft een pakket aan maatregelen om de beschikbaarheid van zoetwater voor gebieds- en oppervlaktewaterfuncties zo lang mogelijk op peil te houden en om schade door droogte te beperken Het waterschap spaart water door het vasthouden van grond- en oppervlaktewater in het gebied. Het waterschap voert water aan waar nodig en mogelijk.

Kern van het waterbeheer onder natte omstandigheden vormen de werknormen voor regionale wateroverlast. Het waterschap gaat de komende jaren opnieuw toetsen of het gebied nog aan deze normen voldoet en zullen maatregelen nemen waar dat niet het geval is. Het streven is om de toetsingsmethodiek in Rijn Oost te harmoniseren. En het waterschap stelt een strategie op over hoe de organisatie wil omgaan met verdere klimaatontwikkeling en de gevolgen daarvan voor wateroverlast (en droogte).

Schoon water

De doelen voor een gezond en schoon watersysteem zijn een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Vanuit de Kaderrichtlijn Water zijn voor de grotere waterlichamen doelen en maatregelen vastgesteld in factsheets. De meest voorkomende maatregelen zijn beekherstel, aanleg van natuurvriendelijke oevers, aanleg van vistrappen en aanpassing van het onderhoud. De maatregelen zijn uitgesmeerd over de hele KRW periode tot 2027. Naast de aandacht voor de KRW waterlichamen wil het waterschap in de planperiode ook meer aandacht geven aan doelen voor overige oppervlaktewateren zoals stedelijk water, kleine waardevolle wateren en diepe plassen: het waterschap is immers beheerder van al het oppervlaktewater.

Op veel plaatsen worden de normen voor diverse chemische stoffen overschreden. Ook maakt het waterschap zich zorgen over verontreinigingen waar tot voor kort weinig aandacht voor was zoals medicijnresten en microplastics. In de planperiode wordt een emissiebeheerplan opgesteld waarin het waterschap aangeeft welke stoffen een probleem zijn of kunnen worden en welke maatregelen we daar als waterschap tegen kunnen nemen. Ook gaat het waterschap na of we aanvullende maatregelen moeten nemen op onze rwzi's om effecten van de effluentlozingen terug te dringen.

Waterketen

Als beheerder van de rioolwaterzuiveringen werkt het waterschap aan een effectieve en efficiënte behandeling van het afvalwater. Dat doet het waterschap in nauwe samenwerking met de belangrijkste partners op dat gebied: de gemeenten. Riolering en zuivering worden in samenhang bekeken waarbij het waterschap er op blijft inzetten dat relatief schoon water, zoals neerslag en grondwater, niet via de riolering wordt afgevoerd. In het beheer van de zuiveringen gaat het waterschap nauw samenwerken met de andere waterschappen in Rijn Oost om te zorgen voor efficiënt en doelmatig beheer. Bijzondere aandacht is er voor energiebesparing, terugwinnen van energie en het nuttig toepassen van rioolslib door bijvoorbeeld het terugwinnen van fosfaat.

Watertoetsproces

Op 7 juli 2017 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, zie bijlage Bijlage 5. Op basis van de watertoets is de standaard waterparagraaf van toepassing. Dit betekent dat met inachtneming van de uitgangspunten zoals verstrekt door het waterschap, het voornemen een positief waterschapsadvies verkrijgt.

4.8 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 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming) en provinciale regelgeving (NNN in provinciale verordening).

Toetsing

De voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk vernielen en weghalen van rust- en voortplantingslocaties', 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 verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen verstoren en vernielen.

Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, vleermuis, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een (vrijwel) ongeschikt leefgebied voor andere beschermde soorten.

Vermoedelijk nestelen er ieder voortplantingsseizoen vogels in het plangebied. Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het slopen van de schuur en het bouwrijp maken van de bouwplaats, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari.

Sommige vleermuis-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten benutten het plangebied als foerageergebied, maar deze functie wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast. Mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten rust- en voortplantingslocaties in het plangebied en bezetten sommige amfibieën winterrustplaatsen op de bouwlocatie. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om de bouwlocatie bouwrijp te maken buiten de winterrustperiode van amfibieën om zo geen amfibieën in winterrust te storen.

De bouwlocatie ligt in het NNN en de slooplocatie ligt in de zone 'Ondernemen met water en natuur'.

Conclusie

Mits bezette vogelnesten en amfibieën in winterrust beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. De woning wordt in het bos gebouwd. Geadviseerd wordt om hierover in overleg te treden de Provincie Overijssel als bevoegd gezag in het kader van de Wnb. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek, heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht, zoals verwoord in art. 1.11 van de Wnb.

4.9 Archeologie en Cultuurhistorie

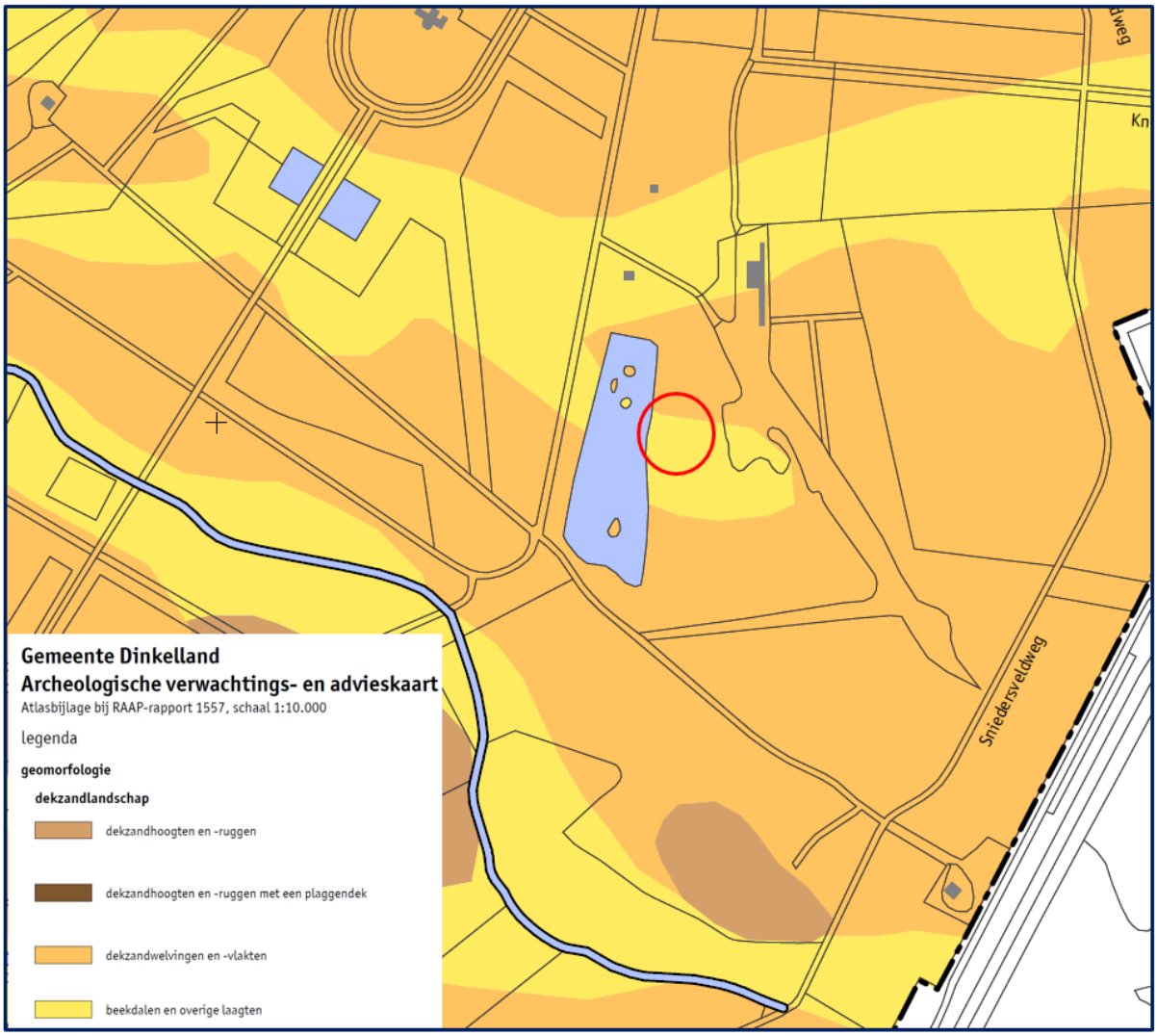
Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een 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 2019 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumtenwet 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

Het bureau RAAP heeft in 2008 een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld voor de gemeente Dinkelland. Binnen het plangebied vinden er alleen bodemingrepen plaats ten behoeve van de bouw van de woning en sloop van de opstallen. Daarom is hiervoor specifiek bekeken wat de archeologische verwachting is ter plaatse van de Landgoed Het Oosterveld in Deurningen.



Figuur 4.4 uitsnede archeologische verwachtingenkaart

Toets

De locatie is geomorfologisch deels aangewezen als "dekzandwelvingen- en vlakten" en deels als 'beekdalen en

overige laagten', zie bovenstaande afbeelding. Het te bebouwen oppervlak bedraagt circa 500 m². Archeologisch onderzoek in dergelijke gebieden, die een middelmatige archeologische verwachtingswaarde scoren voor archeologische resten uit alle perioden, is noodzakelijk voor plangebieden groter dan 5.000 m² en bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2.500 m², zoals onderhavig plangebied, geldt vrijstelling van archeologisch onderzoek.

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 er in de directe omgeving geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Derhalve word geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.10 Verkeer / parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de paden op Landgoed Het Oosterveld en ontsluit uiteindelijk op de Oude Postweg in Deurningen. Dit betreft een 60 km/u weg in het buitengebied van de gemeente Dinkelland Deze weg kan de een (zeer beperkte) toename van verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van één Rood voor Rood-woning eenvoudig afwikkelen. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, waar voldoende ruimte is om in parkeerplaatsen te voorzien. Het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planopzet en systematiek

De in Hoofdstuk 2 beschreven toekomstige situatie 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.

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 opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

- 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 wegverkeerslawaai en er wordt de mogelijkheid geboden om nadere eisen aan aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

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 proceduregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

Bestemmingen

- 'Wonen'

De als 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor het wonen met daaronder begrepen beroep aan huis en de daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen op eigen terrein, waterhuishoudkundige voorzieningen en gebouwen van algemeen nut. Per bestemmingsvlak is één (nieuwe) woning toegelaten. De goot- en bouwhoogte bedragen 3,5 en 9 meter. Bijgebouwen zijn eveneens binnen het bestemmingsvlak toegelaten. De maximale oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning is begrensd tot een maximum van 100 vierkante meter, met een afwijkingsmogelijkheid is een vergroting van de maximum oppervlakte tot 200 m² mogelijk.

- 'Bos - Natuur'

De bestemming 'Bos - Natuur' is in dit plan opgenomen op de slooplocatie. Deze locatie betreft een open ruimte tussen de omliggende 'Bos - Natuur' bestemming. Binnen deze bestemming mag geen bebouwing worden opgericht.

- 'Waarde - Ecologie'

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' wordt het Natuunetwerk Nederland beschermd.De bestaande natuurgebieden binnen de EHS en de natuurgebieden die zijn aangewezen als nieuwe natuur krijgen deze bestemming.

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 2008 (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. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadekosten, komen voor rekening van de aanvrager. Hiermee is het kostenverhaal anderzins 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.

Rijksdiensten
Op 1 januari 2012 is de Vrom-Inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft in het nieuwe toezichtbeleid geen adviserende en coördinerende rol meer met betrekking tot de advisering over gemeentelijke ruimtelijke plannen. Dit betekent onder meer dat geen plannen voor vooroverleg naar de ILT gestuurd hoeven te worden. Omdat de coördinatierol vervalt, reageren andere rijksdiensten (Rijkswaterstaat, Defensie en Economische Zaken, Landbouw en Innovatie) afzonderlijk.

Rijkswaterstaat
Bij brief van 2 februari 2016 heeft Rijkswaterstaat aangegeven graag vroegtijdig betrokken te worden bij de opstelling van ruimtelijke plannen. In de publicatie 'Rijkswaterstaat en ruimtelijke plannen van gemeenten'(oktober 2015) staan de onderwerpen die voor Rijkswaterstaat belangrijk zijn. Aangezien geen van de belangen van Rijkswaterstaat in het plan betrokken zijn, is vooroverleg met deze dienst niet vereist.

Defensie
Bij brief van 16 februari 2012 wordt aangegeven dat binnen het Ministerie van Defensie de behartiging van ruimtelijke plannen uitgevoerd wordt door de Dienst Vastgoed Defensie. Het gaat hierbij om militaire terreinen (direct ruimtebeslag), het beheer van diverse zoneringen, brandstofleidingen, verstoringsgebieden, laagvliegroutes en -gebieden (indirect ruimtebeslag). De belangen die door het Ministerie van Defensie worden bewaakt, spelen in het voorliggend plan geen rol. Vooroverleg met de Dienst Vastgoed Defensie (Directie noord) is niet vereist.

Ministerie van Economische Zaken
Bij brief van 6 maart 2012 wordt aangegeven dat gemeentelijke bestemmingsplannen die een relatie hebben met rijksinpassingsplannen op het terrein van energie-infrastructuur gemeld moeten worden bij het Ministerie van Economische Zaken (destijds nog het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie). Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met de energie-infrastructuur, waardoor vooroverleg met dit ministerie niet vereist is.

Provincie Overijssel

Conform het door de provincie Overijssel gehanteerde beleid is onderhavig bestemmingsplan voor vooroverleg verzonden aan de provincie Overijssel. De provincie heeft in haar reactie aangegeven dat het plan niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk beleid, onder voorwaarde dat voldaan wordt aan de afwijkingsmogelijkheid uit de provinciale omgevingsverordening (art. 2.7.4).

Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Waterschap Vechtstromen
Op 7 juli 2017 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap Vechstromen een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 23 maart 2018 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 toelichting

Bijlage 1 rapport Rood voor Rood - Landgoed Het Oosterveld

Takkenkamp
BEHEER EN INRICHTING LANDELIJK GEBIED

Rood-voor-Rood Landgoed Het Oosterveld

Januari 2015

Knollerveldweg 1A te Deurningen

ROOD-VOOR-ROOD

Het Oosterveld te Deurningen

Opdrachtgever(s): Landgoed Het Assink B.V.

Adres: Postbus 701
7550 AS HENGELO

Rapportnummer: 043-3

Datum: 23 januari 2015

Opgesteld door: ing. T. Schoolkate en ing. J.A. Jannink

Paraaf gemeente: **Paraaf rechthebbende:**

INHOUDSOPGAVE

Inleiding **4**

Objectbeschrijving en beleidskader **5**

2.1 Ligging en omvang 5
2.2 Landschapskarakteristiek 6

Uitgangspunten uitwerking rood-voor-rood **8**

3.1 Te slopen opstallen 8
3.2 Te bouwen woning 10

Investeringen ruimtelijke kwaliteit **16**

4.1 Investeringen 16

Bijlagen **19**

Bijlage 1: Landschappelijk onderbouwing 19

HOOFDSTUK 1

Inleiding

Landgoed Het Assink B.V. is eigenaar van Landgoed Het Oosterveld, gelegen in Deurningen. Het landgoed wordt aan de oostzijde begrensd door de grens van de voormalige Vliegbasis Twente en aan de westzijde door de spoorlijn Hengelo-Oldenzaal. Het landgoed is ca. 100 hectare groot en bestaat voor een belangrijk deel uit bos- en natuurterrein. Een deel van het landgoed bestaat uit landbouwgrond. Landgoed Het Assink B.V. is voornemens de schuren aan de Knollenveldweg en de voormalige woning aan de Schniedersveldweg middels de rood voor rood-regeling te slopen. De schuren aan de Knollenveldweg zijn in het verleden gebruikt voor het agrarisch bedrijf van de eigenaar. Het betreft een werktuigenberging en een stierenstal. De stierenstal had een dakbedekking van asbest. Omdat de schuur bouwvallig werd, is in 2010 besloten de dakbedekking te verwijderen om verspreiding van het asbest in de omgeving te voorkomen. De te slopen opstallen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 985 m2. In ruil voor afbraak van de gebouwen en investeringen in ruimtelijke kwaliteit wordt geopteerd voor de nieuwbouw van één compensatiewoning.

Een eerste verkenning heeft uitgewezen dat een rood-voor-rood initiatief hier in technische zin mogelijk is (voldoende vierkante meters landschap ontsierende bebouwing). De gemeente Dinkelland is in principe bereid om mee te werken aan een rood-voor-rood project waarbij één woning wordt gerealiseerd, in haar brief van 4 september 2013 is de principemedewerking door de gemeente kenbaar gemaakt.
In voorliggend plan wordt het rood-voor-rood project nader uitgewerkt, het plan dient als basis, voor de tussen Landgoed Het Assink en de gemeente Dinkelland, te sluiten overeenkomst.

In hoofdstuk 2 wordt het object en het beleidskader nader omschreven. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten van het rood-voor-rood plan voor deze locatie nader uitgewerkt. In hoofdstuk 4 worden de investeringen in ruimtelijke kwaliteit toegelicht en hoofdstuk 5 wordt gevormd door de financiële onderbouwing van het verzoek.

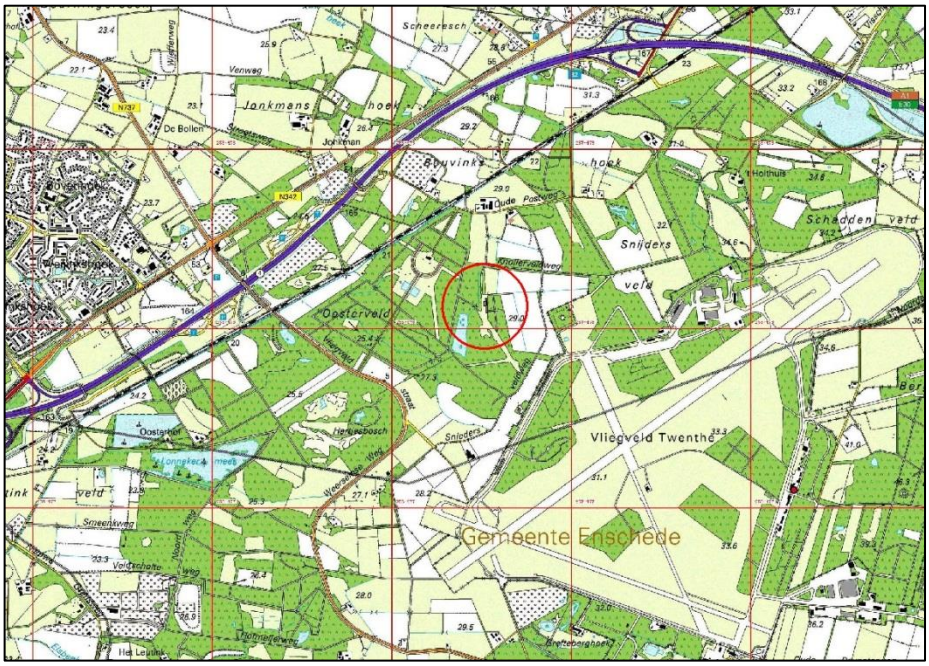
HOOFDSTUK 2

Objectbeschrijving en beleidskader

2.1 Ligging en omvang

Op onderstaande kaart (figuur 1) is de locatie van het object aangegeven.

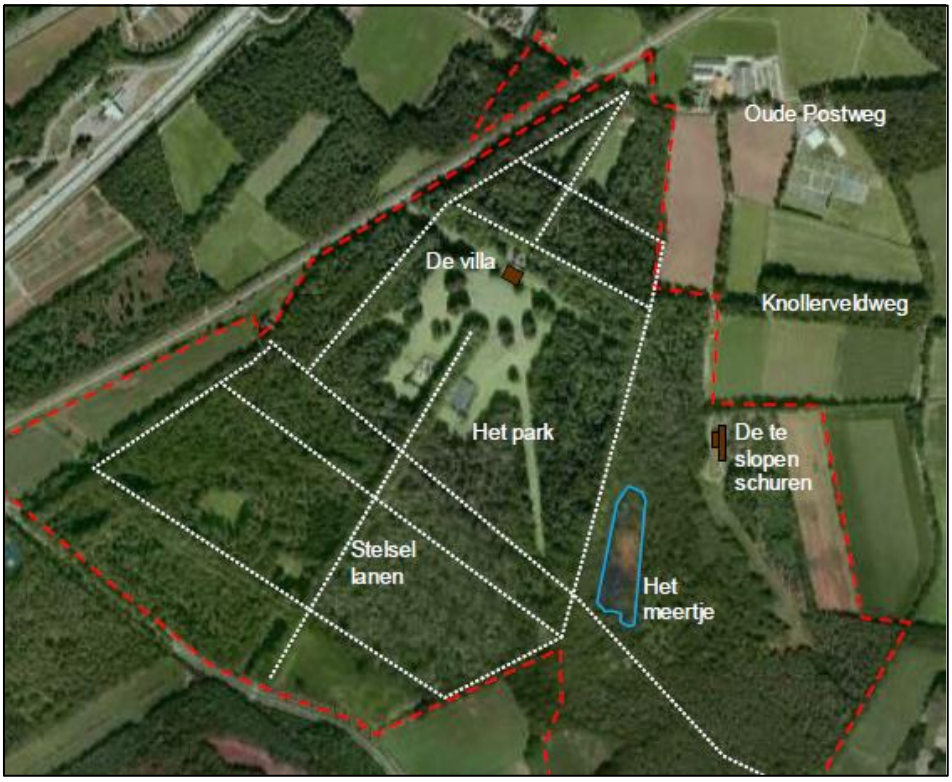
Figuur 1, ligging in de regio



Het plangebied ligt aan de Knollerveldweg in Deurningen. Het landgoed wordt aan de oostzijde begrensd door de grens van de voormalige Vliegbasis Twente en aan de westzijde door de spoorlijn Hengelo-Oldenzaal.

Op het perceel staan een voormalige stierenstal en een werktuigenberging, de voormalige woning staat op een perceel iets verderop aan de Schniedersveldweg.

Figuur 2, Luchtfoto huidige situatie



2.2 Landschapskarakteristiek

Het Oosterveld, gelegen in Deurningen, is ontstaan in de 20e eeuw. Rond 1930 zijn de tuinen, het park en het bos van het landgoed aangelegd en daarna, rond 1950, is het landhuis gebouwd. In het begin van de 20e eeuw – voordat het landgoed is gesticht – was het landschap nog ongerept en bestond het voornamelijk uit 'woeste gronden' – open heide met drassige stukken. Daarna heeft het landschap een enorme verandering ondergaan: het bos op het landgoed is volgroeid en is op een groot deel van het landgoed beeldbepalend.
Het park is stijlvol ontworpen en het landhuis, een villa, maakt onderdeel uit van de ruimtelijke compositie. Meerdere zichtassen verspreiden zich vanaf de villa door het park. De belangrijkste zichtas loopt als een laan door het bos. Deze laan maakt deel uit van een rechtlijnig stelsel van brede, statige beukenlanen dat het park omringt en dat door het bos loopt. Hiermee wordt het bos bij de ruimtelijke compositie van het park betrokken. In het bos, vlak bij de te slopen schuren, ligt een meertje. Het meertje heeft een rechthoekige vorm en volgt daarmee het patroon van het stelsel van lanen. Vanaf een van de lanen, gelegen aan de westkant van het meertje, is het meertje zichtbaar.

Figuur 3, topografische situatie rond 1950

Figuur 4, topografische situatie rond 1900

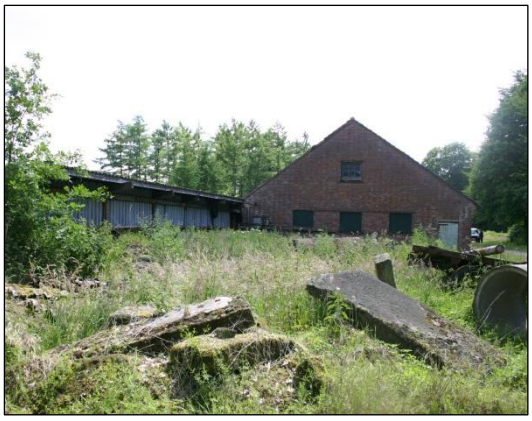
Een vergelijking tussen de huidige topografie (figuur 1 en 2) en de topografische kaarten uit 1950 (figuur 3) en 1900 (figuur 4) laat zien, dat de veranderingen die in de afgelopen eeuw hebben plaatsgevonden in het gebied, voornamelijk bestaan uit de aanleg van bos, houtwallen en singels. Rond 1900 bestond het gebied nog voornamelijk uit heide, op de kaart van 1950 is de aanleg van het park al te zien.

HOOFDSTUK 3

Uitgangspunten uitwerking rood-voor-rood

3.1 Te slopen opstallen

Op het perceel aan Knollerveldweg 1a te Deurningen staat een werktuigenberging en een voormalige stierenstal die reeds voor een groot deel is afgebroken vanwege de aanwezigheid van asbest. Daarnaast staat iets verderop, nabij de Schniedersveldweg, een voormalige woning die ook gesloopt zal worden in het kader van dit rood voor rood plan. In totaal is ongeveer 1.024 m² aan landschap ontsierende bedrijfsbebouwing aanwezig. Op onderstaande afbeelding zijn de te slopen opstallen weergegeven.



Te slopen opstallen

De gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen is bepaald door een onafhankelijke taxateur van Weusthuis Makelaardij; dhr. H.J.B. Tijink.
De totale gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen opstallen bedraagt € 50.188,-. 30 % van de gecorrigeerde vervangingswaarde (€15.056,40) wordt ten laste van het project gebracht. In bijlage 1 is de waardebepaling nader omschreven.

Sloopkosten
De sloopkosten zijn in de rood-voor-rood regeling genormeerd op € 25,- per vierkante meter. In totaal wordt er 1.024 m² aan gebouwen gesloopt in het kader van de rood-voor-rood regeling. De voormalig stierenstal was vervuild met asbest. Om verspreiding van asbest tegen te gaan is er in 2011 een onafhankelijk asbestinventarisatie uitgevoerd en vervolgens is de

aanwezige asbest gesaneerd. De in het verleden gemaakte saneringskosten kunnen niet worden opgevoerd als investering.

3.2 Te bouwen woning

De locatie van de nieuwe bouwkavel is in overleg met het Kwaliteitsteam (Q-team) tot stand gekomen. De landschappelijke onderbouwing is op 16 juli 2014, 27 augustus 2014 en 17 september 2014 in het Q-team besproken. De eindconclusie van het Q-team luidt als volgt:

> *Het plan omvat een duidelijke analyse van het landgoed (formeel, informeel en landschap) evenals een studie naar mogelijke (alternatieve) locaties. En daaraan verbonden conclusies. Hieruit volgt een goede motivering om van de oorspronkelijke RvR locatie af te wijken naar de voorgestelde locatie aan het meertje. Daarbij is op verschillende punten sprake van een kwaliteitsimpuls: herstellen landgoed, versterken rand landgoed, herstellen zandwegen waarbij bunkers zichtbaar worden gemaakt (cultuurhistorie). Het Q-team adviseert positief over het landschappelijk ontwerp en de voorgestelde bouwlocatie.*

Samenvatting van de landschappelijke onderbouwing
Uitgangspunt van de rood-voor-rood regeling is dat de compensatiewoning gebouwd wordt op de slooplocatie. De slooplocatie bestaat uit drie vervallen schuren, één van de schuren – de grootste – is het voormalige commandocentrum dat gebouwd werd tijdens de Tweede wereldoorlog ten behoeve van het militaire vliegveld. Na de oorlog werd het commandocentrum tot stierenstal verbouwd en werden de twee andere schuren erbij gebouwd. Dat er op deze plek een agrarisch bedrijf is ontstaan komt dus niet vanuit een vanzelfsprekende relatie met het landschap zoals bij traditionele agrarische erven, maar eerder omdat het leegstaande commandocentrum voor de hand lag om verbouwd te worden. Het erf is uitsluitend functioneel van aard geweest; er is nooit een woning gebouwd en erf elementen, zoals een erf boom, worden op het erf niet aangetroffen.

Door de zwakke ruimtelijke kwaliteit van de slooplocatie met zijn directe omgeving, is landschapsontwerper mevrouw J. Cundall kritisch naar deze plek gaan kijken of deze geschikt is voor nieuwbouw. Met de realisatie van de rood voor rood woning willen we een sterk ensemble van rood en groen neerzetten. Het erf dient te worden verankerd in het landschap en een sterke relatie daarmee te hebben. Bovendien is het noodzakelijk dat de nieuwbouwlocatie een prettig woonmilieu heeft. Alleen hiermee levert de rood voor rood woning de gewenste positieve bijdrage aan het landgoed op.

Door de schuren simpelweg te vervangen door een woonerf zou betekenen dat de huidige zwakke ruimtelijke kwaliteit van dit gebied in stand zal blijven. Het ensemble van een nieuwe woning, het dichtbij grenzende bos en de raar gevormde strook grasland zou net zo incoherent en arbitrair zijn als het huidige erfensemble; de nieuwe woning zal niet de gewenste sterke landschappelijke relatie met zijn omgeving hebben dat we met de rood voor rood regeling willen bereiken. Het is bovendien de vraag of de

verwaarloosde omgeving van de slooplocatie een geschikt woonmilieu kan zijn. Hoewel de onprettige en verwaarloosde sfeer geen punt van zorg is geweest voor het uitsluitend functionele erf, is dat voor een woonerf een ander verhaal. Het aangrenzende bos, wat een onprettig en besloten gevoel creëert, de schrale kwaliteit van het bos aan de oostkant, de algemene vergeten sfeer gecreëerd door onder andere de ontplofte bunkers, en het feit dat hier veel munitie in de grond ligt, creëren samen een zeer onprettige woon- en leefmilieu.

Het bouwen van de compensatiewoning op een andere plek dan op het erf waar gesloopt wordt, wijkt af van de normale rood voor rood procedure. Bij de keuze voor een alternatieve, landschappelijk verantwoorde, locatie is door landschapsontwerper mw. J. Cundall een uitvoerige gebiedsanalyse uitgevoerd en een landschappelijke onderbouwing opgesteld voor de bouw van de nieuwe woning op een andere plek dan de slooplocatie.

De nieuwe locatie

Voorstel is om het rood voor rood erf aan de rand van de vijver in het bos te realiseren. De vijver maakt met haar rechthoekige vorm en de drie kleine eilanden qua vormgeving deel uit van het esthetische ontwerp van het landgoed. Door een woning aan de rand van de vijver te plaatsen wordt een sierlijk ensemble gecreëerd dat het fraaie ontwerp voortzet. De maximale inhoudsmaat van de woning zal 750 m³ bedragen, met een bijgebouw van maximaal 100 m². Van belang is dat de architectuur van de woning zich aanpast aan de situatie: er valt te denken aan een laag gebouw met een sobere kleurstelling.

De woning wordt zo georiënteerd dat de langste gevel van de woning aan het meer komt te staan. Hierdoor spiegelt de vorm van de woning de langgerekte vorm van het meer en hebben de toekomstige bewoners bovendien maximaal uitzicht over het meer. De nieuwe woning zal zichtbaar zijn vanaf de laan die aan de westkant van de vijver loopt, het bijgebouw zal achter op het erf gesitueerd worden en valt niet in het zicht. Omdat de vijver een relatief grote oppervlakte heeft ten opzichte van de woning, zal de woning de vijver niet domineren; de woning wordt een bescheiden toevoeging waardoor 'rood' en 'groen' in balans zullen zijn. Bovendien, vanaf de laan gezien, zullen het achterliggende bos en de drie eilanden, de woning verankeren in het geheel.

Hoewel beide ensembles esthetisch ontworpen zijn, verschillen de ensembles enorm. De villa is het pronkstuk van een formeel ontworpen park, terwijl de woning op het nieuwe erf op een natuurlijke wijze in de rand van het bos ligt en wordt opgenomen door de omgeving. Omdat het nieuwe rood voor rood erf een bescheiden karakter krijgt, concurreert het niet met het hoofdensemble van het landgoed.

De woning zal aan de rand van het bos, op een bestaande open plek gerealiseerd worden. Omdat de woning ook aan de rand van de vijver komt te liggen zal deze bestaande open plek voor de woning voldoende zijn. Alleen voor de bouw van het bijgebouw zullen enkele kleine en ondergeschikte bomen gekapt moeten worden. In het midden van de open plek staat een volwassen boom die behouden dient te blijven; deze komt

tussen de woning en het bijgebouw te staan. Naast het bijgebouw kunnen één of twee parkeerplekken gecreëerd worden. Rondom de boom wordt (half)verharding aangelegd. Verder zal het erf geen tuin kennen. De pracht van het bos en de vijver maken een tuin overbodig.

Voor de ontsluiting van de nieuwe woning wordt dezelfde ingang gebruikt als die van Huize Oosterveld. Alleen het laatste stuk van de ontsluiting zal verbeterd moeten worden, door bijvoorbeeld twee stroken half verharding aan te leggen. De begroeiing langs de oprit hoeft alleen iets opgesnoeid te worden, er wordt dus geen inbreuk gemaakt op het bestaande bos. Het bestaande bospad wordt op onderstaande afbeeldingen weergegeven.

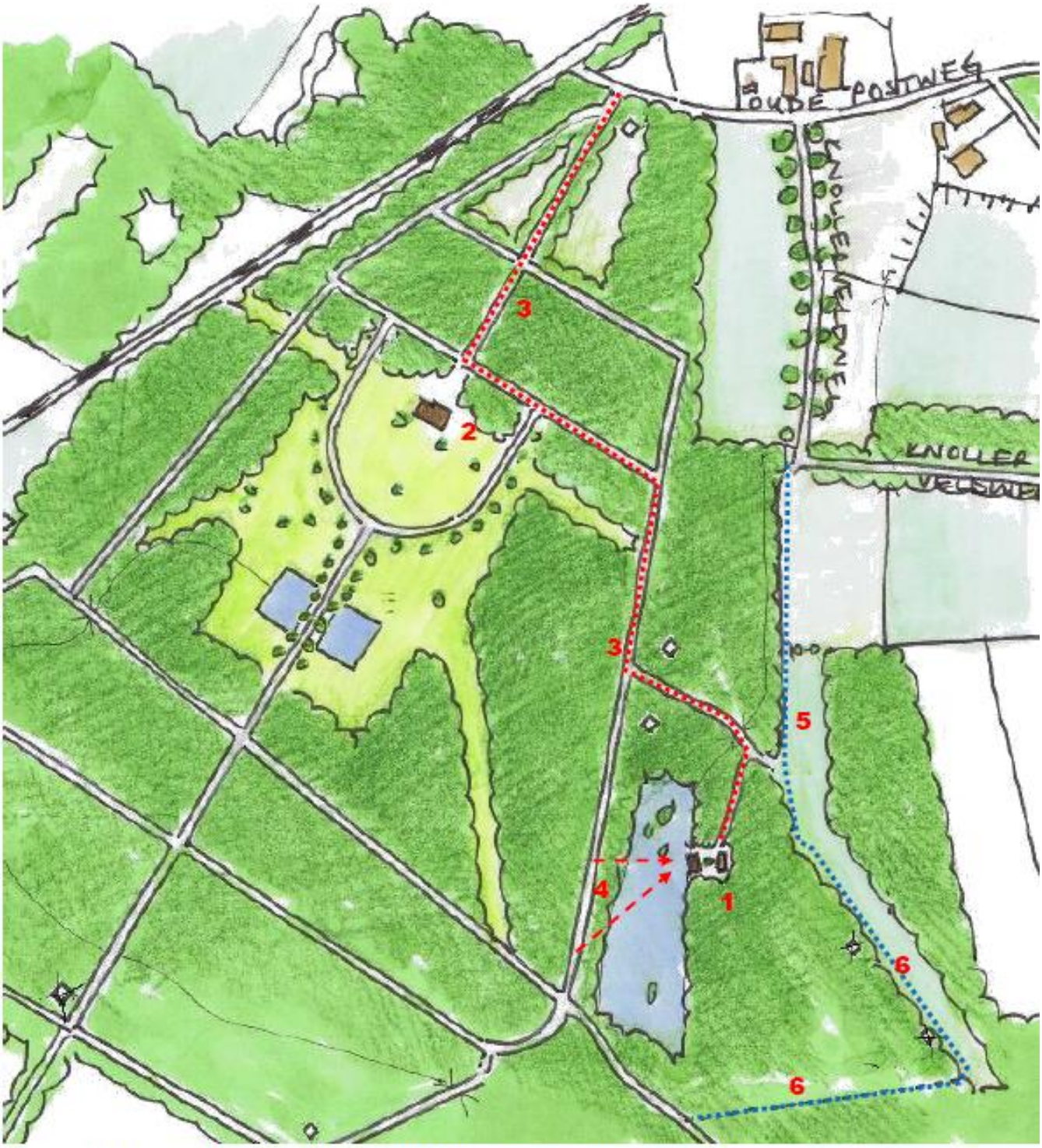
Conclusie van de landschappelijke onderbouwing is dat nieuwbouw aan de rand van het meer veel voordelen heeft, namelijk:

- Het meer wordt onderdeel van een samenhangend ensemble, wat de reeds hoge ruimtelijke kwaliteit nog verder versterkt.
- De identiteit van het meer op het landgoed als waardevol landschappelijk element neemt toe.
- De woning wordt sterk in het landschap verankerd, door de ligging aan de rand van het meer.
- De locatie heeft een aantrekkelijk woonmilieu.
- Een woning zal de natuurlijke identiteit van het meer niet comprimeren waardoor het nieuwe ensemble het statige hoofdensemble niet zal overtreffen.
- Omdat er sprake is van een bestaande open plek aan de rand van het meer, met toegangsroute, heeft de realisatie van een woning geen nadelen voor bestaande waardevolle landschappelijke elementen.
- Omdat het nieuwe ensemble zichtbaar wordt vanaf de laan – en dus vanaf de kern van het landgoed – krijgt het landgoed een beleefbare impuls.
- De ruimtelijke compositie van dit aaneengesloten deel van het landgoed zal verbeteren door een logisch verloop van de verschillende gebieden.

Om deze redenen wordt geconcludeerd dat nieuwbouw aan de rand van het meer een meerwaarde zal zijn, zowel voor het meer als voor het gehele landgoed. De landschappelijke onderbouwing is geaccordeerd door het Kwaliteitsteam, de onderbouwing als bijlage 2 bijgevoegd.

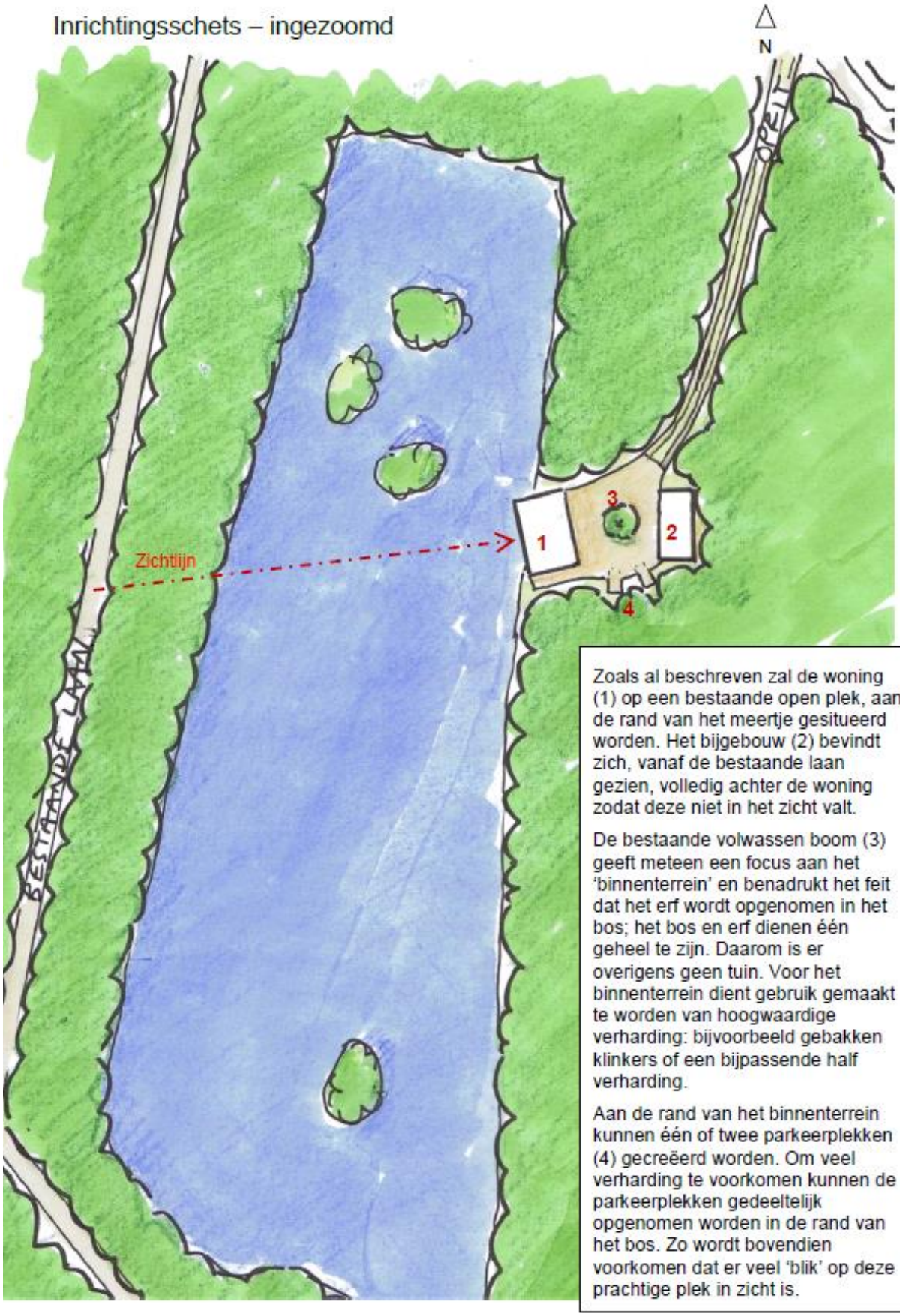
Waarde bouwkavel
De waarde van de bouwkavel is bepaald door een onafhankelijke taxateur van Weusthuis Makelaardij; dhr. H.J.B. Tijink. De waarde van de bouwkavel is vastgesteld op € 160.000,-, de inbrengwaarde van de ondergrond bedraagt € 6.000,-. Het taxatierapport is als bijlage 3 opgenomen.

Op de volgende pagina wordt de inrichtingsschets van het landgoed weergegeven, op de inrichtingsschets op pagina 20 wordt ingezoomd op het nieuwe rood voor rood erf.



1 Het nieuwe Rood voor Rood erf. De woning bevindt zich aan het meertje en het bijgebouw in het bos. De volwassen boom op de open plek blijft behouden en staat midden op het erf.
2 Het hoofdgebouw van het landgoed en het pronkstuk van het park.
3 De ontsluitingsroute.
4 De nieuwe doorzichten op de woning en het meer vanaf de beukenlaan.
5 De locatie van de gesloopte schuren.
6 Verbeterde/nieuw aan te leggen wandelroutes

Inrichtingsschets – ingezoomd



Zoals al beschreven zal de woning (1) op een bestaande open plek, aan de rand van het meertje gesitueerd worden. Het bijgebouw (2) bevindt zich, vanaf de bestaande laan gezien, volledig achter de woning zodat deze niet in het zicht valt.

De bestaande volwassen boom (3) geeft meteen een focus aan het 'binnenterrein' en benadrukt het feit dat het erf wordt opgenomen in het bos; het bos en erf dienen één geheel te zijn. Daarom is er overigens geen tuin. Voor het binnenterrein dient gebruik gemaakt te worden van hoogwaardige verharding: bijvoorbeeld gebakken klinkers of een bijpassende half verharding.

Aan de rand van het binnenterrein kunnen één of twee parkeerplekken (4) gecreëerd worden. Om veel verharding te voorkomen kunnen de parkeerplekken gedeeltelijk opgenomen worden in de rand van het bos. Zo wordt bovendien voorkomen dat er veel 'blik' op deze prachtige plek in zicht is.

HOOFDSTUK 4

Investeringen ruimtelijke kwaliteit

Het basisprincipe van de regeling schrijft voor dat de getaxeerde waarde van de te verkrijgen compensatiekavel, na aftrek van kosten, dient te worden geïnvesteerd in maatregelen die de ruimtelijke kwaliteit verbeteren.
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

4.1 Investeringen

Verbeteren toegangsweg
Voor de ontsluiting van het nieuwe erf zal het bestaande bospad worden verbeterd door halfverharding aan te brengen. De weg heeft een lengte van ca. 250 meter met een rijstrook van 3 meter breed, hiermee komt de totale oppervlakte van de weg op 750 m2. Kosten voor het verbeteren van de weg worden geschat op € 15,-/m2, dit bestaat uit het verwijderen en afvoeren van de onderlaag à € 2,50/m2 en € 12,50 voor het aanbrengen van halfverharding. De totale kosten voor het opknappen van de toegangsweg worden geschat op € 11.250,- exclusief btw, kosten inclusief btw komen dan op ca. € 13.600,-.

Opsnoeien bomen langs ontsluitingsweg
De bomen langs de toegangsweg naar het nieuwe erf dienen te worden opgesnoeid, evenals de bomen langs het bestaande bospad. Het gaat om ongeveer 500 meter houtwal/bosrand. Kosten voor het opsnoeien worden geraamd op € 6.500,-.

Inrichting van het bestaande erf
De schuren en de verharding op de bestaande locatie worden verwijderd. De vrijkomende ruimte wordt bij de bestaande situatie betrokken, en wordt als grasland ingezaaid. Door de ruimte open te houden komt tevens de bomenrij, die opgesnoeid wordt, tot zijn recht. De totale oppervlakte die wordt ingezaaid met gras is ongeveer 0,45 hectare, waarbij de kosten voor het inzaaien worden geschat op € 1.000,-

Opsnoeien bomen oprijlaan villa
De laanstructuur langs de oprijlaan naar de villa zal worden verbeterd. De monumentale bomen worden opgesnoeid. De oprijlaan wordt op de kaart op de volgende pagina weergegeven. In totaal gaat het om ca. 520 bomen, de kosten voor het opsnoeien bedragen € 65,- per boom. Totale kosten voor het opsnoeien worden geraamd op € 33.800,-.

Herstel zichtassen
De zichtlijnen zijn behoorlijk dichtgegroeid met rododendrons. Het herstellen en verbreden van de zichtlijnen kost ca. € 9,- per strekkende meter. In totaal gaat het om ca. 1485 meter, waarmee de totale kosten worden geschat op € 13.365,-. De zichtlijnen worden op onderstaande kaart weergegeven.

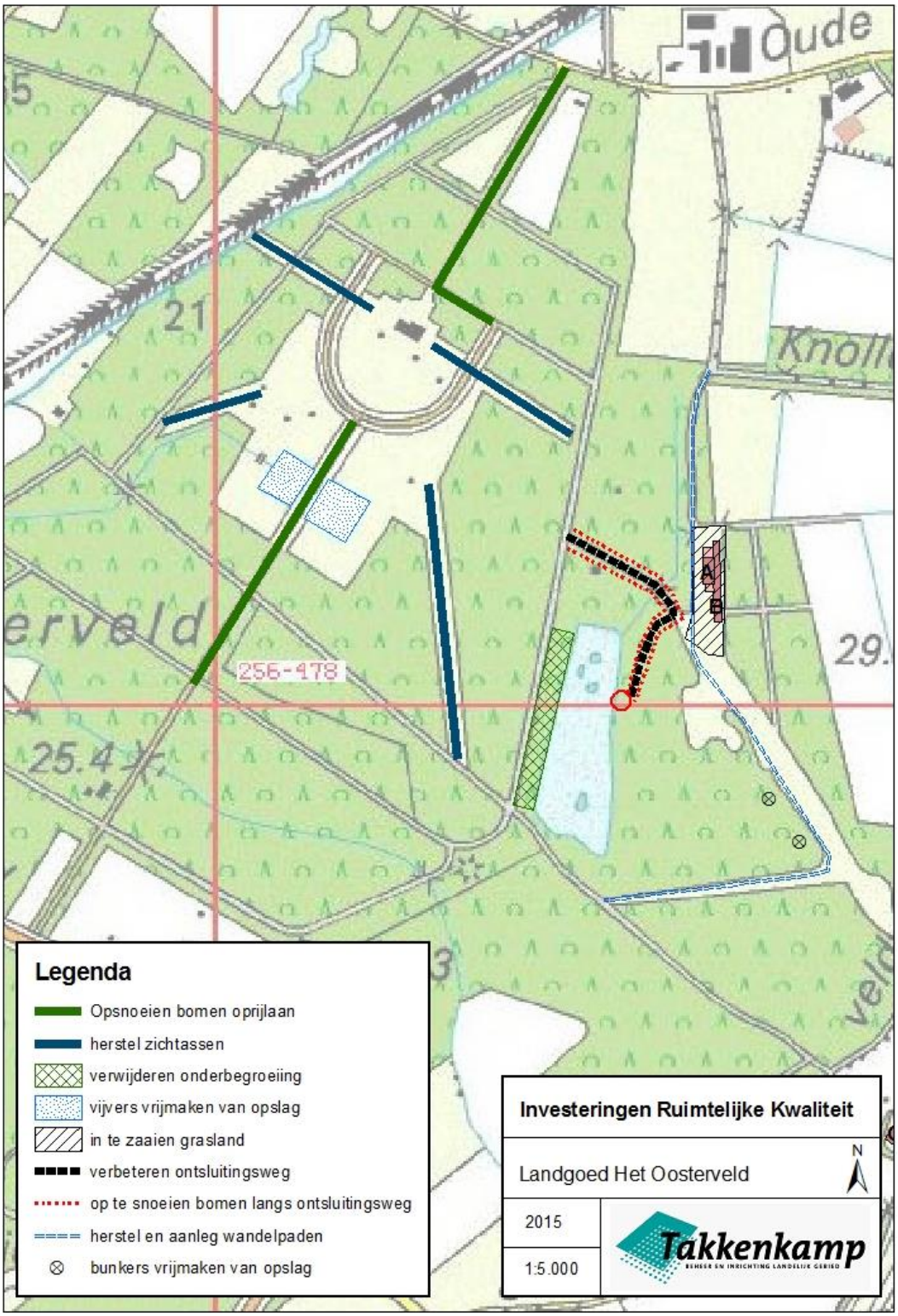
Opslag rondom de vijvers verwijderen
De vijvers zijn onderdeel van de oorspronkelijke parkaanleg, door de wilgenopslag zijn deze alleen niet meer goed zichtbaar. De wilgenopslag zal worden verwijderd, kosten hiervoor bedragen ca. € 7.000,-. Onderstaande foto's geven een beeld weer van de huidige situatie.

Verwijderen onderbegroeiing rondom het meer
Door zijn relatief grote omvang en het feit dat het natuurlijke meer, samen met het omringende bos, fraai is om naar te kijken, is het meer een aantrekkelijk landschapselement op het landgoed. De statige beukenlaan heeft alleen een dikke laag van onderbegroeiing waardoor het meer vanaf de laan onzichtbaar is. Het meer is niet beleefbaar en wordt niet bij het landgoed betrokken. Door de onderbegroeiing van de beukenlaan waarlangs het meer ligt op enkele plekken te verwijderen zal het ensemble van het meer, de woning en het achterliggende bos in zicht komen. Omdat de beukenlaan opengesteld is voor publiek zal het aantrekkelijke ensemble duidelijk beleefbaar zijn. Het landgoed krijgt hierdoor een zichtbare nieuwe impuls. De kosten voor het verwijderen van de onderbegroeiing worden geschat op ca. € 1.250,-.

Bunkers vrij maken van begroeiing
De bunkers uit de Tweede Wereldoorlog liggen verspreid over de oostkant van het landgoed. Hoewel ze een belangrijk deel van de geschiedenis van het landgoed bepalen, liggen ze momenteel vaak vergeten en overwoekerd door het bos. Door deze vrij te maken van begroeiing te maken komen ze beter in zicht, kosten hiervoor worden geraamd op ca. € 2.500,-.

Herstel/aanleg wandelpaden
De slooplocatie, wat nu een vergeten hoek is, wordt beter bij het landgoed betrokken door de verdwenen zandpaden te herstellen als herkenbare

wandelpaden. Deze paden liggen zowel in verbinding met het stelsel lanen van de kern van het landgoed, als met de zandwegen in de verdere omgeving. Het landgoed wordt hierdoor beter bij zijn omgeving betrokken. Bovendien, loopt één van de paden langs de twee ontplofte bunkers waardoor de geschiedenis van dit gedeelte van het landgoed beter beleefbaar zal worden. Kosten van het herstel en/of de aanleg van de wandelpaden worden geschat op € 1.500,-.



Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk onderbouwing

Rood voor Rood op landgoed het Oosterveld

1. Inleiding

In het kader van de Rood voor Rood regeling wordt er op Landgoed Oosterveld te Deurningen een agrarisch erf gesloopt, waarvoor een nieuw woonerf gerealiseerd mag worden. Uit het terreinbezoek is gebleken dat de slooplocatie een zwakke landschappelijke relatie heeft met de omgeving, en geen prettige woonomgeving is. Wij stellen daarom dat de slooplocatie niet de meest geschikte bouwlocatie is, zoals gewoonlijk bij de Rood voor Rood regeling. In dit rapport wordt deze beslissing onderbouwd. Vervolgens heeft het rapport als doel te onderzoeken waar op het landgoed het nieuwe woonerf het beste gerealiseerd kan worden.

Fundamenteel in het onderzoek is de cultuurhistorie van het landgoed. De redenen waarom de slooplocatie niet als een goede bouwlocatie wordt beschouwd vinden hun oorsprong in de cultuurhistorie, en de cultuurhistorie is leidend in de zoektocht naar een alternatieve bouwlocatie. De ontwikkeling van het Oosterveld wordt daarom als eerst in het rapport in beeld gebracht.

Na het cultuurhistorische onderzoek worden de slooplocatie en zijn directe omgeving geanalyseerd. De argumenten waarom de slooplocatie niet als nieuwbouwlocatie geschikt is, worden vastgesteld.

Daarna volgt de zoektocht naar een alternatieve nieuwbouwlocatie op het landgoed. Hiervoor wordt het landgoed in drie verschillende gebieden verdeeld, allemaal met hun eigen identiteit. De gebieden worden beschreven om vervolgens beoordeeld te worden of ze nieuwbouw kunnen verdragen. De meest geschikte locatie wordt in de conclusie toegelicht en wordt in kaart gebracht.

2. De ontwikkeling van Het Oosterveld

Kaarten worden op pagina 3 weergegeven

2.1 Het ontstaan van het Landgoed

Het grootste gedeelte van het landgoed was in het begin van de 20^{e} nog ongerept en bestond uit ‘woeste gronden’ – open heide met drassige stukken. Toen in de omgeving van Enschede de woeste gronden verkocht werden, zag menig textielfabrikant de kans om de heidevelden te ontginnen en een buitenplaats of landgoed te realiseren. Zodoende zijn de heidevelden ‘het Knollenveld’ en ‘het Oosterveld’ ontgonnen. Het overige gedeelte van het Oosterveld, de noordkant, bevindt zich op cultuurhistorische kampgronden. Tezamen vormen de ontgonnen heidevelden en de kampgronden landgoed het Oosterveld.

2.2 Het ontwerp en aanleg van het park en boscomplex

Het landgoed is ontworpen door de bekende Twentse landschapsarchitect P.H.Wattez. Hij maakt in de periode 1925-1928 een ontwerp voor het park en boscomplex, waarna ze direct werden aangelegd. De ‘architectonische tuinstijl’ is in deze periode in volle gang en diverse elementen van deze stijl treffen wij in het parkontwerp van Wattez aan. Het ontwerp van het boscomplex is typerend voor bossen aangelegd op de pas ontgonnen heidevelden in dit gebied. Tegelijkertijd met

de aanleg van het park en het boscomplex wordt de boswachterswoning, gelegen aan de Oude Postweg, gebouwd. Het landhuis 'Huize Oosterveld' wordt, als gevolg van de economische crisis in de jaren dertig, pas later gebouwd.

2.3 Het landgoed tijdens de tweede wereld oorlog

In de periode 1940-1945 maakte een deel van het landgoed uit van het militaire vliegveld. De precieze omvang en structuur van het vliegveld is niet bekend. Maar, door te kijken naar de locatie van relicten vanuit de oorlog – bijvoorbeeld bunkers – kunnen we wel vaststellen dat het vliegveld zich direct aan de oostkant van het park bevond, op gronden die nu tussen het park en het terrein van vliegveld Twente liggen. Mede aan de hand van een topografische kaart uit 1950 (zie pagina 3), kunnen wij bovendien (voorzichtig) vaststellen dat de militaire gronden grofweg in twee gedeeltes verdeeld waren: een bebost gedeelte net ten oosten van het park, en een 'kaal' gedeelte aan de rand van het landgoed. Ten behoeve van het vliegveld is wel bos gekapt, maar omdat op de kaart uit 1950 het gedeelte net ten oosten van het park als bos wordt aangegeven, en omdat het qua structuur en kwaliteit aansluit bij het bos van het park dat intact bleef tijdens de oorlog, kunnen we er vanuit gaan dat dit gedeelte tijdens de oorlog bebost was. In het bos bevinden zich drie bunkers. Het gedeelte aan de rand van het landgoed is op de kaart van 1950 daarentegen niet bebost. Wellicht is dit het gedeelte van het landgoed waar bos gekapt werd. Tijdens de oorlog bevinden zich hier een commandocentrum en twee bunkers. In dit gebied ligt bovendien veel munitie in de grond.

2.4 De bouw van het huis en het ontstaan van het meer

Rond 1950 wordt het landhuis, ontworpen door architect Coulombain, gebouwd. Oorspronkelijk was er door Wattez een groter huis gepland, maar wegens gebrek aan bouwmaterialen na de oorlog, krijgt het huis een kleinere omvang dan eerst bedoeld. Ook de stijl van het huis – typerend voor de jaren vijftig – zal van de plannen van Wattez afwijken. Het meer op het landgoed is ook in 1950 gegraven toen het landhuis werd gebouwd. De grond afkomstig uit het meer is gebruikt voor het ophogen van de ondergrond van het huis. Het meer bevindt zich aan de oostkant van het landgoed, net buiten het park.

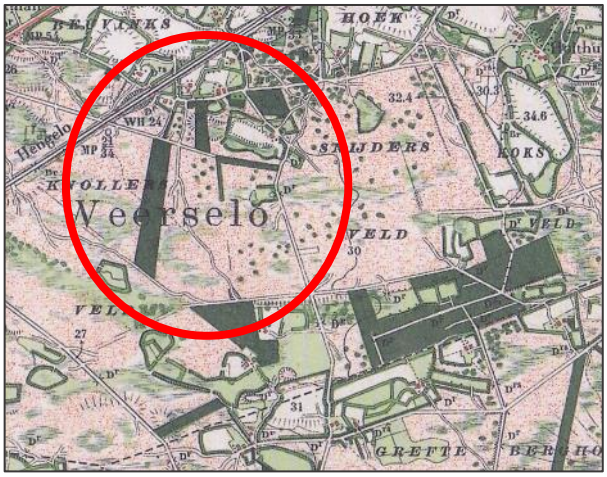
2.5 De ontwikkeling van de militaire gronden na de oorlog

Het gedeelte van de militaire gronden dat net aan het oostkant van het park lag – het beboste gedeelte – lijkt, met uitzondering van het meer, onveranderd te zijn. De drie bunkers worden opgenomen in het bos en zijn overwoekerd. Daarentegen heeft de landschappelijke structuur van de voormalige militaire gronden aan de rand van het landgoed in de laatste helft van de 20^{e} eeuw opmerkelijke veranderingen doorgestaan. Twee zandpaden raken verloren en er wordt een perceel bebost. De grond van het voormalige zandpad die in zuidelijke richting vanaf het commandocentrum liep, wordt niet bij de bebossing betrokken. Hierdoor ontstaat een brede, doodlopende strook grasland middenin het bos. De twee bunkers heeft men laten ontploffen.

Het commandocentrum wordt tot stierenstal verbouwd, en twee kleinere schuren worden erbij gebouwd. Vanuit deze locatie is een landbouwbedrijf gerund, er is nooit een woning bij deze schuren komen te staan. In jaren '80 zijn de agrarische activiteiten beëindigd en de schuren raken vervallen. Deze locatie vormt de slooplocatie in het kader van de Rood voor Rood regeling.

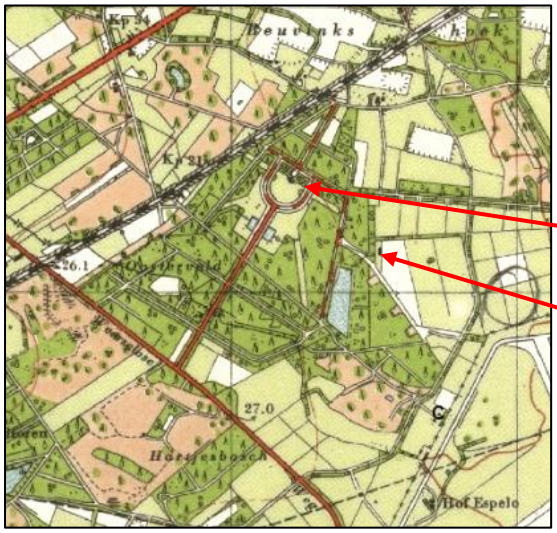
Kaarten

Circa 1905



De heidevelden voordat Het Oosterveld gesticht wordt.

Circa 1950

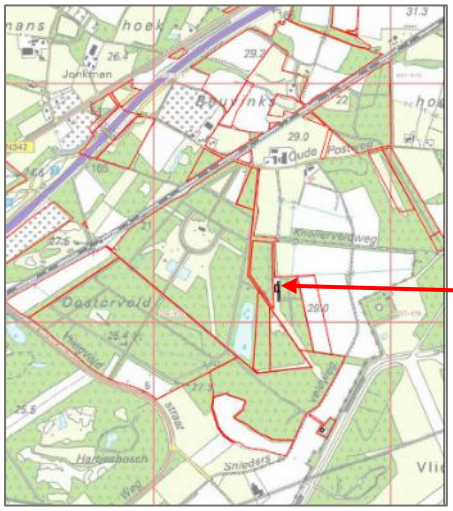


Het landgoed na de oorlog. Net te zien is de laan ten zuiden van de slooplocatie.

Het huis

De slooplocatie

Huidig beeld



De laan ten zuiden van de slooplocatie is verdwenen en het perceel bebost.

De slooplocatie

3. De slooplocatie en zijn directe omgeving

3.1 De ontwikkeling en huidige situatie

De huidige situatie wordt op pagina 5 in kaart gebracht.

De slooplocatie

De slooplocatie bestaat uit drie vervallen schuren, en zoals beschreven in hoofdstuk 1, is één van de schuren – de grootste – het voormalige commandocentrum dat gebouwd werd tijdens de Tweede wereldoorlog ten behoeve van het militaire vliegveld. Na de oorlog werd het commandocentrum tot stierenstal verbouwd en werden de twee andere schuren erbij gebouwd. Dat er op deze plek een agrarisch bedrijf is ontstaan komt dus niet vanuit een vanzelfsprekende relatie met het landschap zoals bij traditionele agrarische erven, maar eerder omdat het leegstaande commandocentrum voor de hand lag om verbouwd te worden. Het erf is uitsluitend functioneel van aard geweest; er is nooit een woning gebouwd en erf elementen, zoals een erf boom, worden op het erf niet aangetroffen.

De directe omgeving van de slooplocatie

Na de oorlog werden de militaire gronden aan de rand van het landgoed, rondom de slooplocatie, niet bij de omliggende agrarische gronden betrokken, maar ontwikkelden zich op een geheel eigen manier. De slooplocatie maakt daarom geen onderdeel uit van het agrarische landschap, maar deel uit van een geheel eigen landschappelijke structuur. (De enige relatie met een landbouwperceel is aan de noordkant van het erf, maar deze is erg beperkt. Alleen wanneer de singel van bomen aan de noordkant van het perceel zou zijn opgesnoeid en vrij van onderbegroeiing, en de schuren dichter bij deze grens hadden gestaan, dan was er een vrij maar beperkt uitzicht over het weiland, tot aan de nabij gelegen Knollerveldweg).

Zoals beschreven in hoofdstuk 1 veranderen de militaire gronden na de oorlog opmerkelijk: er verdwijnt een zandpad en er wordt een perceel bebost. De veranderingen leiden tot een langwerpige, op het einde gebogen, strook grasland middenin het bos. De strook grasland staat, door zijn rare vorm, als een onbegrijpelijke anomalie in het landschap; hij is te breed om als doorgangsroute gezien te worden (en het gras is sowieso te ruw hiervoor), maar is te smal om als functioneel agrarisch perceel te dienen. De bocht in de strook is al even onverklaarbaar. Alleen met de voorkennis dat hier er een zandpad is verdwenen en dat het perceel aan de oostkant bebost is, kan de aparte structuur van dit gedeelte van het landgoed begrepen worden.

De slooplocatie is onderdeel van deze aparte structuur. Het erf ligt op de noordelijke punt van de strook grasland en ligt ingeklemd tussen het bos; aan de west- en oostkant grenst het bos erg dicht aan het erf, wat een besloten gevoel op het erf creëert. Deze locatie van het erf is net zo onbegrijpelijk en arbitrair als de aparte landschappelijke structuur waarin het erf ligt. Het erf, het bos en de strook grasland vormen geen logisch, samenhangend ensemble. Er loopt zelfs geen herkenbaar zandpad of weggetje langs de slooplocatie dat het erf met het landschap had kunnen verankeren. Al met al lijkt het ensemble zomaar te zijn ontstaan zonder enig achterliggend plan of ontwerp.

Het karakter van de omgeving en slooplocatie

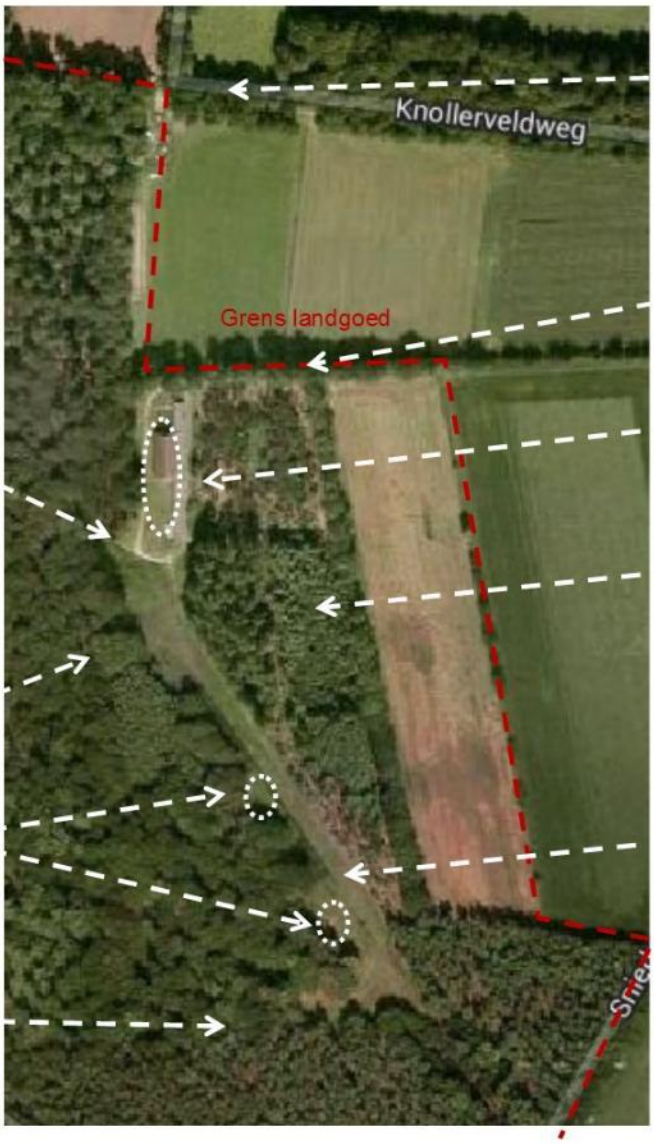
Waarschijnlijk omdat de strook grasland geen duidelijke functie op het landgoed heeft, is hij in een verwaarloosde staat terecht gekomen. Er worden bijvoorbeeld oude hooibalen opgestapeld en het grasland is erg ruw. Het is een vergeten restant stuk grond. De vervallen sfeer van dit gebied wordt versterkt door de twee ontplofte bunkers die aan de westkant van de strook gelegen zijn, en ook door de schrale kwaliteit van het bosperceel dat aan de oostkant van de strook ligt (het perceel dat

na de oorlog werd bebost). De verwaarloosde sfeer van dit gedeelte van het landgoed, samen met het uitsluitend functionele en inmiddels vervallen karakter van de slooplocatie, betekent dat dit gebied de 'vergeten hoek' van het landgoed is. Het maakt geen herkenbaar onderdeel van het landgoed uit.

Samenvatting

Al met al is het huidige beeld van dit gedeelte van het landgoed, waaronder de slooplocatie, eerder ontstaan uit een sequentie van omstandigheden dan uit een doordacht plan. Hierdoor is er een onbegrijpelijke landschappelijke structuur, een onsamenhangend erfensemble, en een verwaarloosde uitstraling ontstaan. De ruimtelijke kwaliteit van dit gedeelte van het landgoed is hierdoor zwak. Het is echter de vergeten hoek van het landgoed en maakt geen herkenbaar onderdeel van het landgoed uit.

Kaart bestaande situatie



Singel bomen langs zandweg: dichte beplanting. Belemmert potentieel uitzicht vanuit slooplocatie richting omgeving.

Singel bomen met opslag

Slooplocatie: functioneel en door het bos zeer besloten

Bosperceel: bebost na oorlog, schraal van karakter

Strook grasland: Lijn van het verdwenen zandpad. Schraal, geen agrarische waarde. Geen duidelijke functie. Anomalie qua vorm.

Ontsluiting slooplocatie

Rand van boscomplex van het landgoed: gemengd, waardevolle bomen maar veel opslag

Ontplofte bunkers

Tweede verdwenen zandpad; bestaat als verwaarloosd bospad

De strook grond van de verdwenen laan met de rommelige, oude hooibalen. Aan de linker kant het schrale bosperceel dat na de oorlog bebost werd.

Het commandocentrum en met het aangrenzende bos dat een besloten gevoel creëert.

3.2 Een kritische blik

Door de zwakke ruimtelijke kwaliteit van de slooplocatie met zijn directe omgeving, geconstateerd tijdens het terreinbezoek, zijn we kritisch naar deze plek gaan kijken of deze geschikt is voor nieuwbouw. De Rood voor Rood regeling biedt namelijk de kans om de aaneenschakeling van omstandigheden die geleidt hebben tot de zwakke ruimtelijke kwaliteit, te doorbreken, en nu wel een duidelijk plan op te stellen naar hoe dit gebied zich het beste kan ontwikkelen. Hoofdvraag; *Is de slooplocatie een geschikte nieuwbouwlocatie, ondanks de zwakke ruimtelijke kwaliteit van de slooplocatie en directe omgeving?* In de volgende paragrafen wordt de slooplocatie in detail beoordeeld, en wordt deze vraag beantwoord.
Om de slooplocatie te kunnen beoordelen als nieuwbouwlocatie dienen we eerst de volgende doeleinden van de Rood voor Rood regeling vast te stellen:

- Met de realisatie van de Rood voor Rood woning willen we een sterk ensemble van rood en groen neerzetten. Het erf dient te worden verankerd in het landschap en een sterke relatie daarmee te hebben. Bovendien is het noodzakelijk dat de nieuwbouwlocatie een prettig woonmilieu heeft. Alleen hiermee levert de Rood voor Rood woning de gewenste positieve bijdrage aan het landgoed op.

3.3 De slooplocatie; een geschikte nieuwbouwlocatie?

Door de schuren simpelweg te vervangen door een woonerf zou betekenen dat de huidige zwakke ruimtelijke kwaliteit van dit gebied in stand zal blijven. Het ensemble van een nieuwe woning, het dichtbij grenzende bos en de raar gevormde strook grasland zou net zo incoherent en arbitrair zijn als het huidige erfensemble; de nieuwe woning zal niet de gewenste sterke landschappelijke relatie met zijn omgeving hebben dat we met de Rood voor Rood regeling willen bereiken.
Het is bovendien de vraag of de verwaarloosde omgeving van de slooplocatie een geschikt woonmilieu kan zijn. Hoewel de onprettige en verwaarloosde sfeer geen punt van zorg is geweest voor het uitsluitend functionele erf, is dat voor een woonerf een ander verhaal. Het aangrenzende bos, wat een onprettig en besloten gevoel creëert, de schrale kwaliteit van het bos aan de oostkant, de algemene vergeten sfeer gecreëerd door onder andere de ontplofte bunkers, en het feit dat hier veel munitie in de grond ligt, creëren samen een zeer onprettige woon- en leefmilieu. Daarbij komend, door de uitsluitend functionele aard van het erf zijn er geen bestaande elementen op het

erf – bijvoorbeeld een erf boom – die de plek tot een aantrekkelijke woonplek zouden kunnen maken. Uit bovenstaande kunnen we concluderen dat de slooplocatie met zijn directe omgeving geen prettig woon- en leefmilieu biedt, wat wel een criterium van de Rood voor Rood woning is.

In theorie zou de incoherente landschappelijke structuur van dit gedeelte van het landgoed verbeterd kunnen worden zodat een sterk ensemble van rood en groen wel gecreëerd kan worden (te denken valt aan het herstellen van het verdwenen zandpad en het nieuwe erf aan dit zandpad te verankeren). Maar hier lopen we tegen een groot praktisch probleem aan: de achtergebleven munitie in de grond. De munitie betekent dat het verstoren van de grond, en dus het verbeteren van de ruimtelijke structuur, onmogelijk is.

Conclusie: Omdat, door de achtergebleven munitie, de verandering en dus versterking van de landschappelijke structuur onmogelijk is, zou de slooplocatie in grote lijnen simpelweg vervangen moeten worden door een woonkavel. Maar, door de Rood voor Rood woning op die manier te realiseren zouden we onze doelen van de Rood voor Rood woning voorbij schieten:

- De huidige zwakke ruimtelijke structuur van het gebied zou in stand worden gehouden. Er wordt daardoor geen sterk ensemble van rood en groen gecreëerd; de woning zal niet in het landschap verankerd zijn.
- Door de functionele aard van de slooplocatie en het vervallen en schrale karakter van de directe omgeving zal de nieuwe woning in een onprettige woonsfeer gelegen zijn.

Om deze redenen vinden wij dat de slooplocatie als nieuwbouwlocatie geen meerwaarde voor het landgoed betekent, en dat de slooplocatie geen geschikte plek is voor de realisatie van een Rood voor Rood woning.

3.4 De slooplocatie: geen geschikte nieuwbouwlocatie, maar wat dan wel?

Als de slooplocatie geen geschikte nieuwbouwlocatie is dan hoe kan deze locatie dan wel ontwikkeld worden? Vanwege de vele munitie in de grond zijn de mogelijkheden beperkt. Maar, juist door de beperkingen van dit gedeelte van het landgoed te accepteren kan de ruimtelijke kwaliteit verbeterd worden. De kwaliteit van de strook grasland wordt versterkt door hem bewust te beheren als ruig grasland (bijvoorbeeld door het twee keer per jaar te maaien), waardoor het zijn verwaarloosde uitstaling kwijt zal raken. De vrijkomende grond van de slooplocatie kan bij het grasland betrokken worden. Bovendien kan de singel van bomen aan de noordkant van de slooplocatie opgesnoeid en vrij van onderbegroeiing gemaakt worden. Door deze versterkingen, en juist zonder woonkavel, kan dit gedeelte van het landgoed versterkt worden tot het 'natuurlijke gedeelte' van het landgoed dat naadloos overgaat in het bredere landschap buiten het landgoed. Dit landschap kent ook een patroon van schrale bospercelen en open stukken. Dat dit gebied het 'natuurlijke gedeelte' van het landgoed wordt, kan benadrukt worden door de rand van het bosperceel aan de westkant van de strook te versterken. Door langs deze rand de waardevolle bomen vrij te snoeien van opslag en eventueel bomen erbij te planten, wordt aangegeven dat hier het 'ontworpen gedeelte' van het landgoed begint (of stopt). Zo ontstaat er een duidelijker onderscheidt tussen de natuurlijke en ontworpen gedeeltes van het landgoed. Dit concept wordt op pagina 15 in kaart gebracht.
Het geheel, wat nu een vergeten hoek is, wordt beter bij het landgoed betrokken door de verdwenen zandpaden te herstellen als herkenbare wandelpaden. Deze paden liggen zowel in verbinding met het stelsel lanen van de kern van het landgoed, als met de zandwegen in de verdere omgeving. Het landgoed wordt hierdoor beter bij zijn omgeving betrokken. Bovendien, loopt één van de paden

langs de twee ontplofte bunkers waardoor de geschiedenis van dit gedeelte van het landgoed beter beleefbaar zal worden. De nieuwe wandelroutes worden op pagina 18 in kaart gebracht.

4. Alternatieve bouwlocaties

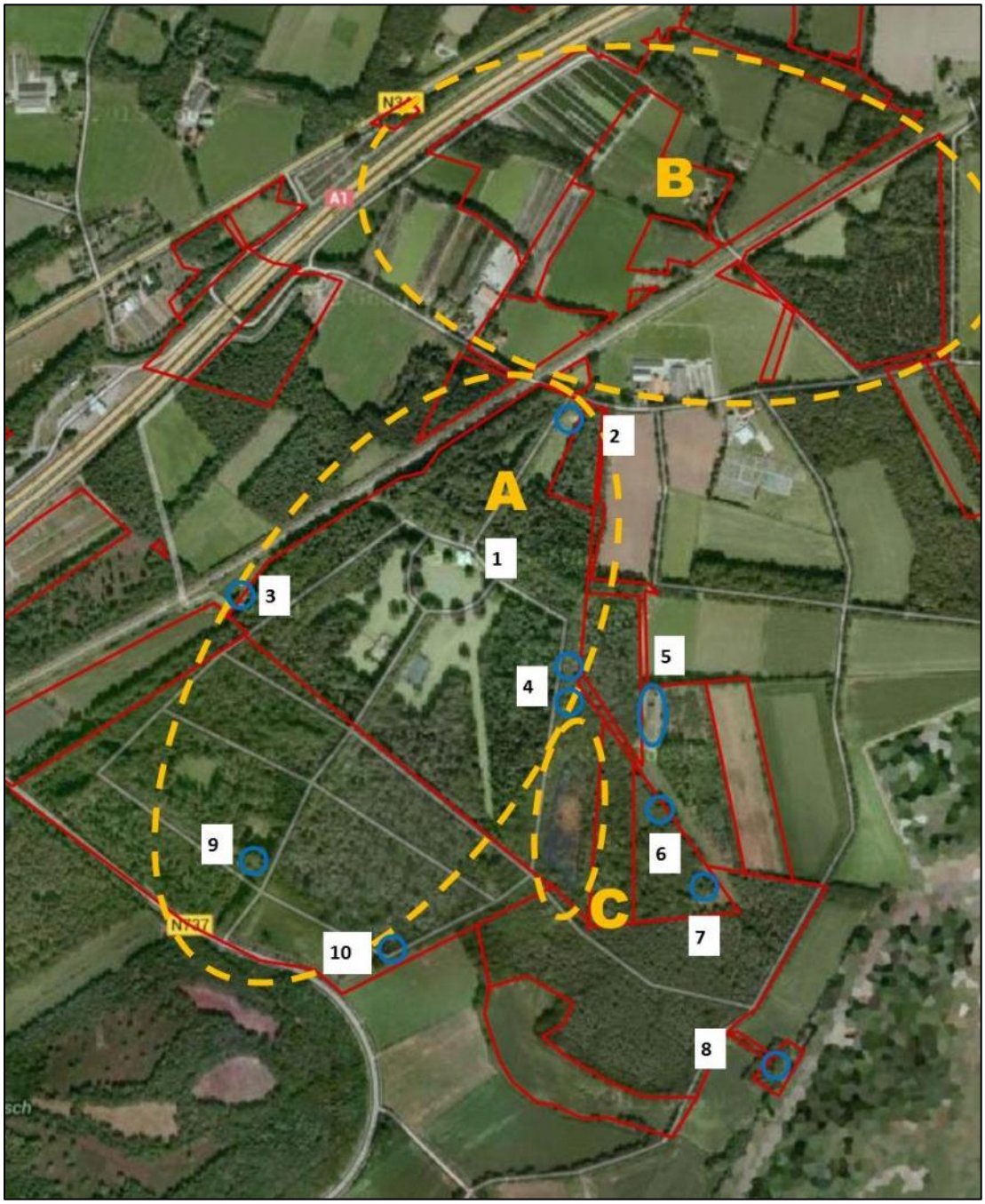
Omdat de slooplocatie geen geschikte nieuwbouwlocatie is, wordt er binnen de grenzen van het landgoed naar een alternatieve locatie gezocht. Om vast te stellen waar op het landgoed een nieuwbouwkavel verdragen kan worden, wordt het hele landgoed geanalyseerd. Om de taak overzichtelijk te maken wordt het landgoed in verschillende gebieden verdeeld, allemaal met een eigen identiteit. Per gebied wordt een beschrijving gegeven en daarna beoordeeld of het gebied een nieuw erf kan verdragen.

In totaal zijn er drie gebieden te verkennen en te beoordelen:

- Het park en omringende boscomplex; de kern van het landgoed;
- De cultuurhistorische kampgronden;
- Het meer.

De gebieden met waardevolle elementen en bouwkavels worden op de volgende pagina in kaart gebracht.

Kaart: De verschillende gebieden van het landgoed waar een alternatieve nieuwbouwlocatie mogelijk verdragen kan worden.



Gebieden
A: Het park en omringende boscomplex; de kern van het landgoed
B: De cultuurhistorische kampgronden
C: Het meer

Bijzonderheden

1. Landhuis het Oosterveld
2. De boswachterswoning
3. De chauffeurswoning
4. Overgroeide bunkers
5. De slooplocatie
6. Ontplofte bunker
7. Ontplofte bunker
8. Te slopen woning
9. Bouwkavel ‘Poortwachterswoning’
10. Bunker

4.1 Het park en omringende boscomplex; de kern van het landgoed

Beschrijving

Hoewel de architectonische tuinstijl vaker voorkwam bij villatuinen met een kleinere omvang, kent het parkontwerp van het Oosterveld ook veel karakteristieken van deze tuinstijl. Het belangrijkste ontwerpprincipe van deze stijl was de esthetische eenheid van het huis en de tuin. Het huis diende het middelpunt van het ontwerp te zijn en vandaar uit liepen meerdere symmetrieassen richting de tuin. Het ontwerp was een geometrisch geordend geheel. In het parkontwerp van het Oosterveld zien we deze designprincipes duidelijk terug. Meerdere symmetrieassen verspreiden zich vanaf het huis door het park het bos in. De verhoogde ligging van het huis benadrukt zijn positie als middelpunt van het ontwerp. Het geometrische patroon van de assen zet zich voort in de rechthoekige vijvers die aan beide kanten van de hoofdas, een beukenlaan, gelegen zijn. Conclusie is dat het huis en het park een esthetische en geordende eenheid vormen.

Het ontwerp van het boscomplex is typerend voor de bossen die aangelegd zijn op de ontgonnen heidevelden. Het stelsel van lanen en paden volgen een rechtlijnig patroon. Op het Oosterveld bestaan de lanen hoofdzakelijk uit beuk, kennen dubbele rijen en zijn statig van karakter. De beukenlaan van de hoofdas van het park loopt het boscomplex in, waar hij deel uit maakt van het stelsel lanen. Doordat de symmetrieassen vanuit het park het bos insteken, wordt het boscomplex bij de ruimtelijke compositie van het park betrokken. Binnen het boscomplex bevinden zich drie woonkavels: de boswachterswoning aan de Oude Postweg, de chauffeurswoning dicht bij de spoorlijn, en een bouwkavel aan de hoofdlaan. Het is de bedoeling om op deze kavel de verdwenen woning te herbouwen (dit plan valt buiten de Rood voor Rood regeling en is bestemmingsplan-technisch reeds afgerond). Conclusie, het rechtlijnige ontwerp van het boscomplex voegt zich moeiteloos toe aan het geometrische parkontwerp; huis, park én boscomplex vormen één esthetisch geheel.

De kern van het landgoed, zowel het fysieke middelpunt van het landgoed als de identiteit van het landgoed, wordt door het esthetische geheel van het landhuis, park en omringende boscomplex gevormd. De statige lanen van het boscomplex zijn voor de publiek opengesteld waardoor de kern van het landgoed goed te beleven is. De onderhoudstoestand van de kern is op meerdere plekken slecht; veel van de lanen dienen te worden opgesnoeid en bevrijd te worden van onderbegroeiing. Verder moeten de randen van de rechthoekige vijvers worden opgeschoond. Het gras rondom het landhuis is enkele jaren geleden vervangen door mais. Het achterstallige onderhoud ondermijnt het parkontwerp en het statige karakter van de lanen. Als gevolg hiervan mist het hele landgoed vitaliteit.

Een luchtfoto van het landhuis en het park. Duidelijk te zien is de hoofdas, de rechthoekige vijvers en de zichtassen die het bos insteken.

De villa op een verhoging, vanaf het park gezien.

De Boswachterswoning

Eén van de statige beukenlanen.

Eén van de bunkers ten noorden van het meer.

<u>Het park: een geschikte nieuwbouwlocatie?</u>

Het parkontwerp van Wattez is een geometrische geordende esthetische eenheid; in feite is het ontwerp compleet. Nieuwbouw in het park zou deze ruimtelijke compositie verstoren en tegen de geometrie van het park ingaan. Huize Oosterveld staat als middelpunt van het ontwerp en dit dient behouden te worden. Een woning in de naaste omgeving van het huis zou zijn status als hoofdgebouw verwateren.

Conclusie: Nieuwbouw in het park zou het ontwerp van Wattez ondermijnen en is dus niet mogelijk.

<u>Het omringende boscomplex een geschikte nieuwbouwlocatie?</u>

Het omringende boscomplex is van drie woonkavels voorzien. De woonkavels zijn verspreid op een logische maar toch natuurlijke manier door het bos; aan alle kanten van de kern, behalve aan de oostkant, is een kavel gelegen. Hierdoor zijn de afstanden tussen de kavels ruim, wat voor een landgoed passend is. Deze evenwichtige balans tussen rood en groen dient behouden te blijven. Een extra kavel aan deze kanten van het landgoed zou de balans tussen rood en groen comprimeren; het landgoed moet immers geen vakantiepark gevoel krijgen. Aan de oostkant van de kern, waar in principe meer ruimte voor een kavel is, wordt de zoektocht beperkt door de aanwezigheid van bunkers vanuit de Tweede wereldoorlog. De bunkers zijn waardevol erfgoed en dienen onverstoord te blijven. Verder zou nieuwbouw een passende en logische plek in het bos te moeten krijgen, maar omdat twee van de woonkavels al in verbinding staan met de hoofdlaan – de 'boswachterswoning'

en de ‘poortwachterswoning’ – blijven er alleen locaties over die niet onderbouwd zouden zijn. Tenslotte, zou ten behoeve van een nieuwbouwkavel bos gekapt moeten worden, en dit gaat tegen het principe van het landgoed in.

Conclusie: *Tezamen vormen de bovengenoemde nadelen en beperkingen voor nieuwbouw in het omringende boscomplex reden om te zeggen dat nieuwbouw hier niet wenselijk is.*

4.2 De cultuurhistorische kampgronden

Ten noorden van de kern van het Oosterveld bevinden zich de cultuurhistorische kampgronden, ‘Beuvinks hoek’. Hoewel een groot gedeelte van dit gebied tussen de spoorlijn en snelweg ingeklemd ligt, is de cultuurhistorische waarde van dit gebied hoog. Een aantal percelen van Beuvinks hoek vallen binnen de eigendomsgrens van het Oosterveld. Omdat de spoorlijn deze percelen van de kern afsnijdt, en omdat hun totale omvang relatief gering is, maken ze geen herkenbaar gedeelte van het Oosterveld uit.

Een geschikte nieuwbouw locatie?

De boerderijen in dit landschap zijn ontstaan over een periode van honderden jaren en vanuit een nauwe relatie met het landschap. Door een geheel nieuwe bouwkavel, die geen agrarische relatie met het landschap heeft, toe te voegen aan dit landschap zou de organische ontwikkeling van dit gebied worden aangetast.

Omdat de identiteit van het landgoed niet gevormd wordt door dit gedeelte van het landgoed – de kampgronden van het Oosterveld worden immers afgesneden van de kern van het landgoed door de spoorlijn en zijn gering van omvang – zou nieuwbouw op dit gedeelte van het landgoed het landgoed als geheel niet versterken. Nieuwbouw op de kampgronden zou een gemiste kans zijn om een beleefbare nieuwe impuls voor het landgoed te creëren.

Daarnaast vormen de snelweg en spoorlijn een belemmering voor nieuwbouw. Hun aanwezigheid betekent dat dit gedeelte van het landgoed geen aantrekkelijke woonplek is. Door geluidsoverlast van de snelweg en spoorlijn wordt nieuwbouw op de kampgronden hoogstwaarschijnlijk niet eens toegestaan.

Conclusie: *Nieuwbouw zou tegen het ontstaan van de kampgronden ingaan, het levert geen bijdrage aan het landgoed als geheel, en om praktische redenen hoogstwaarschijnlijk niet toegestaan worden. Nieuwbouw op dit gedeelte van het landgoed wordt daarom niet voorgesteld.*

4.3 Het meer

Net ten oosten van de kern, middenin het bos, ligt het meer. Het meer heeft een rechthoekige vorm en volgt daarmee de rechtlijnige structuur van het stelsel lanen, in het bijzonder de statige beukenlaan waarlangs het ligt. Op het meer zijn vier kleine eilanden. In tegenstelling tot de geometrische en geordende aanleg van de kern, liggen de eilanden in een natuurlijk, los verband met elkaar. Hierdoor wordt de rechthoekige vorm van het meer onderbroken en krijgt het een natuurlijk en informeel karakter. Het meer wordt, door zijn ligging parallel langs de statige beukenlaan, enigszins betrokken bij het ontwerp van de kern, maar anderzijds, onderscheidt het zich sterk van de kern door zijn natuurlijke karakter. Door zijn afwijkende karakter is het meer een los element op het landgoed.

Door zijn relatief grote omvang en het feit dat het natuurlijke meer, samen met het omringende bos, fraai is om naar te kijken, is het meer een aantrekkelijk landschapselement op het landgoed. De statige beukenlaan heeft alleen een dikke laag van onderbegroeiing waardoor het meer vanaf de laan onzichtbaar is. Het meer is niet beleefbaar en wordt niet bij het landgoed betrokken.

Het meer vanaf de oostkant gezien.

Het meer door de onderbegroeiing van de laan.

<u>Een geschikte nieuwbouw locatie?</u>

Het meer, hoewel een aantrekkelijk landschappelijk element op zich, maakt geen deel uit van het ontwerp van de kern, en, behalve van het omringende bos, geen deel uit van een ensemble van landschappelijke elementen. Door een woning aan de rand van het meer te plaatsen zal het meer wel deel uit gaan maken van een ensemble, wat de (sterke) ruimtelijke kwaliteit van het meer, nog meer zal versterken. De identiteit van het meer op het landgoed als waardevol landschappelijk element zal toenemen.

Om de ruimtelijke kwaliteit van het meer daadwerkelijk te versterken dient het natuurlijke en informele karakter van het meer behouden te blijven. Een woning zou dan op een bescheiden manier toegevoegd moeten worden aan de rand van het meer (hierbij zijn de precieze locatie van de woning en de uitstraling ervan van uiterst belang). Er vanuit gaande dat het meer zijn natuurlijke en informele karakter behoud, zal het contrast tussen het meer met het statige hoofdensemble van het landgoed; 'Huize Oosterveld' blijven bestaan; nieuwbouw aan de rand van het meer zal Huize Oosterveld niet overtreffen.

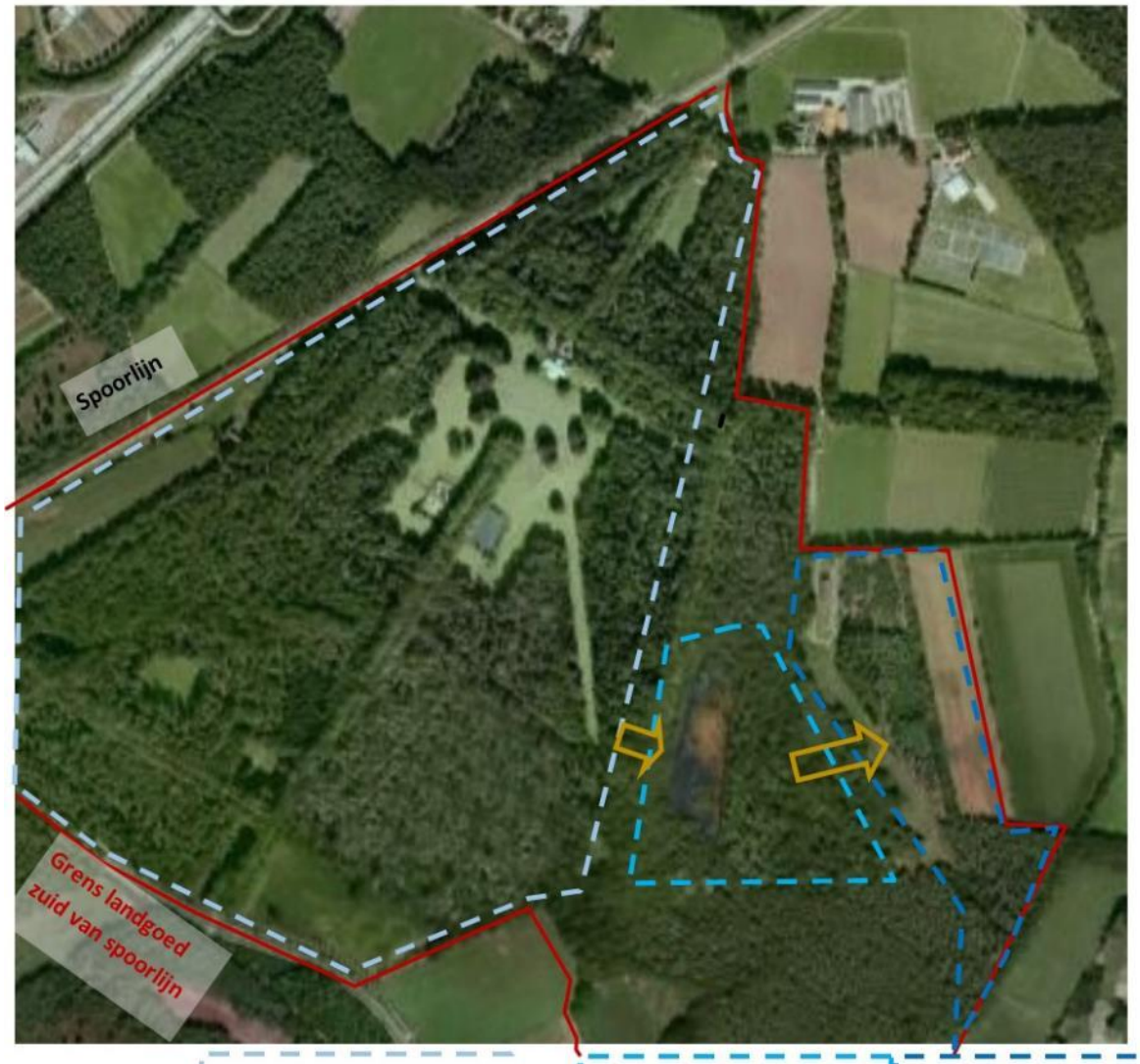
Voorwaarde voor de locatie van het nieuwe erf aan de rand van het meer is dat hij geen afbreuk doet aan de bestaande waardevolle landschappelijke elementen op het landgoed. Een nieuwe woning moet aan de rand van het meer kunnen passen zonder dat daarvoor bos gekapt moet worden, en zonder dat de bunkers gelegen aan de noordkant van het meer onder druk komen te staan. Aan de oostkant van het meer bestaat een openplek, en door hier te bouwen zullen zowel het bos als de bunkers onverstoord blijven. Bovendien, loopt er vanaf het lanenstelsel een bospad naar de openplek toe dat ten behoeve van een woning alleen verbeterd zal moeten worden.

Verder zal een woning aan de rand van het meer een bijdrage leveren aan het landgoed als geheel. Door de onderbegroeiing van de beukenlaan waarlangs het meer ligt op enkele plekken te verwijderen zal het ensemble van het meer, de woning en het achterliggende bos in zicht komen. Omdat de beukenlaan opengesteld is voor publiek zal het aantrekkelijke ensemble duidelijk beleefbaar zijn. Het landgoed krijgt hierdoor een zichtbare nieuwe impuls.

De woning, gezien vanaf de beukenlaan, wordt door het voorliggende meer met de eilanden, en het achterliggende bos sterk in landschap verankerd. De woning zal zich in het landschap nestelen waardoor er een sterk, samenhangend geheel ontstaat.

Het informele ensemble van het meer, de woning en het omringende bos past in de ruimtelijke compositie van dit aaneengesloten gedeelte van het landgoed. Het informele maar toch esthetisch ontworpen geheel zou als het ware als brug kunnen functioneren tussen het statige, formele ensemble van de kern en de natuurlijke inrichting van de voormalige militaire gronden aan de rand van het landgoed, die overgaan in het bredere landschap. Dit aaneengesloten gedeelte van het landgoed, dat de identiteit van het landgoed bepaalt, krijgt een duidelijke en logische ruimtelijke compositie. Het verloop van formeel naar informeel en vervolgens naar 'natuurlijk' wordt beleefbaar vanaf de wandelroutes die vanuit de kern van het landgoed richting het buitengebied lopen. Deze ruimtelijke compositie wordt op de volgende pagina in kaart gebracht.

Kaart: Het verloop van formeel naar natuurlijk



Formeel ontworpen statige kern

Informeel ontworpen ensemble van het meer met de Rood voor Rood woning

'Natuurlijke inrichting' die over in het bredere landschap gaat.

Twee doorzichten vanaf de beukenlaan, en dus de kern van het landgoed, naar het meer met woning vormen de schakel tussen formeel en informeel.

Door de rand van het boscomplex te versterken wordt aangegeven dat hier het 'ontworpen' landgoed stopt en dat de natuurlijke inrichting, die over in het landschap gaat, begint.

Conclusie: *Nieuwbouw aan de rand van het meer heeft veel voordelen:*

- *Het meer wordt onderdeel van een samenhangend ensemble, wat de reeds hoge ruimtelijke kwaliteit nog verder versterkt.*
- *De identiteit van het meer op het landgoed als waardevol landschappelijk element neemt toe.*
- *De woning wordt sterk in het landschap verankerd, door de ligging aan de rand van het meer.*
- *De locatie heeft een aantrekkelijk woonmilieu.*
- *Een woning zal de natuurlijke identiteit van het meer niet comprimeren waardoor het nieuwe ensemble het statige hoofdensemble niet zal overtreffen.*
- *Omdat er sprake is van een bestaande open plek aan de rand van het meer, met toegangsroute, heeft de realisatie van een woning geen nadelen voor bestaande waardevolle landschappelijke elementen.*
- *Omdat het nieuwe ensemble zichtbaar wordt vanaf de laan – en dus vanaf de kern van het landgoed – krijgt het landgoed een beleefbare impuls.*
- *De ruimtelijke compositie van dit aaneengesloten deel van het landgoed zal verbeteren door een logisch verloop van de verschillende gebieden.*

Om deze redenen concluderen we dat nieuwbouw aan de rand van het meer een meerwaarde zal zijn, zowel voor het meer als voor het gehele landgoed.

4.4 Eindconclusie

Waar een nieuwe woning een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit zou betekenen voor de kampgronden, het park en het boscomplex, zal een woning aan de rand van het meer juist een toegevoegde waarde hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het meer en het totale beeld van het landgoed. Het meer is bovendien de enige locatie die de ruimtelijke compositie en de identiteit van het landgoed zou versterken. **Om deze redenen is de locatie aan de rand van het meer het meest geschikt voor de Rood voor Rood woning.**

De specifieke locatie, oriëntatie en uitstraling van de woning aan de rand van het meer wordt in hoofdstuk 5 beschreven.

5. De locatie aan het meer

Cruciaal voor de verbetering van de ambiance van het meer is het behouden van haar informele en natuurlijke karakter. Hierbij zijn de precieze locatie, oriëntatie en uitstraling van de woning van groot belang.

De locatie aan de rand van het meer wordt eigenlijk al bepaald door de bestaande open plek. Maar, dankzij een gelukkige toeval is dit ook de meest geschikte locatie wat betreft een informele en natuurlijke locatie. De open plek bevindt zich namelijk net ten oosten van de groep van drie eilanden die het meer haar natuurlijke karakter geeft. Omdat de woning dichtbij de eilanden komt te staan, wordt de woning verbonden met de eilanden en daardoor met het natuurlijke karakter van het meer.

De woning wordt zo georiënteerd dat de langste gevel van de woning aan het meer komt te staan. Hierdoor spiegelt de vorm van de woning de langgerekte vorm van het meer en hebben de toekomstige bewoners bovendien maximaal uitzicht over het meer. De woning komt een beetje schuin ten opzichte van de rand van het meer te liggen. Dit is een meer speelse ligging dan wanneer

de woning parallel aan het meer gesitueerd zou worden, en past daarom beter bij het informele karakter van het meer. Bovendien wordt hierdoor het uitzicht vanuit de woning over het meer gemaximaliseerd.

Het is van belang dat het woonerf het meer niet domineert en daarom wordt het bijgebouw volledig achter de woning geplaatst. De woning zal om deze reden een lage dakhoogte kennen. Dit past beter bij de architectuur van Huize Oosterveld dat ook een laag gerekte vorm heeft.

Alleen ten behoeve van het bijgebouw zullen enkele kleine en ondergeschikte bomen gekapt moeten worden. In het midden van de open plek staat een volwassen boom die behouden dient te blijven; deze komt tussen de woning en het bijgebouw te staan. Naast het bijgebouw kunnen één of twee parkeerplekken gecreëerd worden. Rondom de boom wordt (half)verharding aangelegd of hoogwaardige klinkers. Verder zal het erf absoluut geen tuin kennen. Om de informaliteit en het bescheiden karakter van het ensemble te waarborgen is dit een strenge eis. De pracht van het bos en het meer maken een tuin overigens overbodig, het erf loopt namelijk gelijk over in het bos.

Voor de ontsluiting van de nieuwe woning wordt dezelfde ingang gebruikt als die van Huize Oosterveld. Alleen het laatste stuk van de ontsluiting zal verbeterd moeten worden, door bijvoorbeeld twee stroken half verharding aan te leggen. Deze route zal tevens een van de verbeterde wandelroutes zijn die de kern met de oostkant van het landgoed verbindt. Bovendien, bevindt de afslag vanaf de laan richting de woning zich tussen twee intacte bunkers. Hierdoor worden de bunkers – die vrij van opslag dient gemaakt te worden - beter betrokken bij het landgoed.

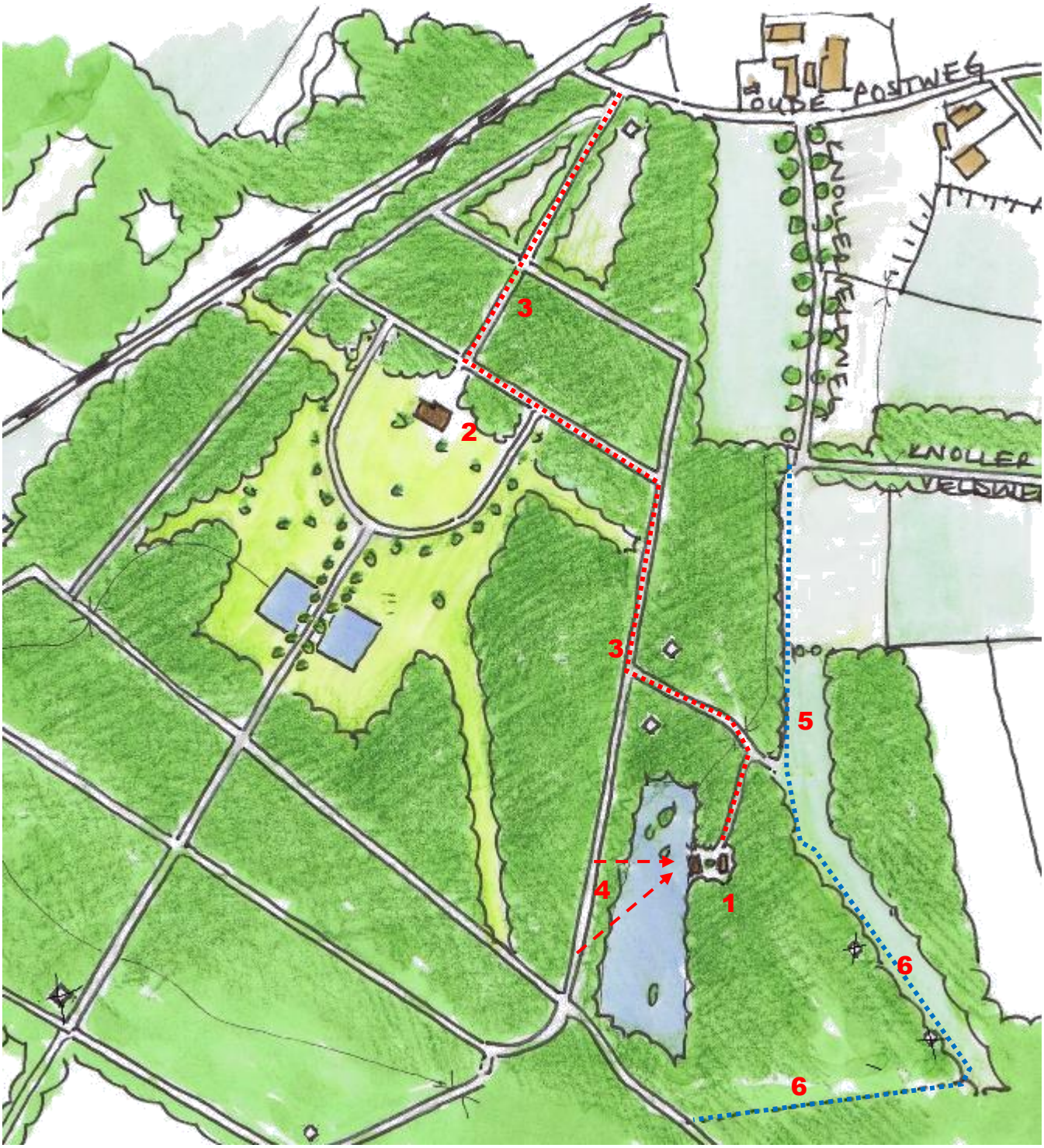
6. Bijwoord: de relicten vanuit de Tweede wereldoorlog

De bunkers uit de Tweede wereldoorlog liggen verspreid over de oostkant van het landgoed. Door de ontwikkeling van het landgoed na de oorlog – het graven van het meer en de structurele verandering van de oostelijke rand van het landgoed – zijn er geen ‘herkenbare voormalige militaire gronden’ waar ze deel van uitmaken; het zijn incidentele herinneringen in het landschap geworden. Hoewel ze een belangrijk deel van de geschiedenis van het landgoed bepalen liggen ze momenteel vaak vergeten en overwoekerd door het bos. Door ze vrij van begroeiing te maken komen ze beter in zicht. En, door ze zichtbaar te maken vanaf de verbeterde wandelroutes – voorgesteld als onderdeel van de Rood voor Rood ontwikkeling – komen ze beter onder de aandacht en zullen ze beter bij het landgoed betrokken worden.

Kaart: **Inrichtingsschets**

Indicatieve schaal 1:5000

N

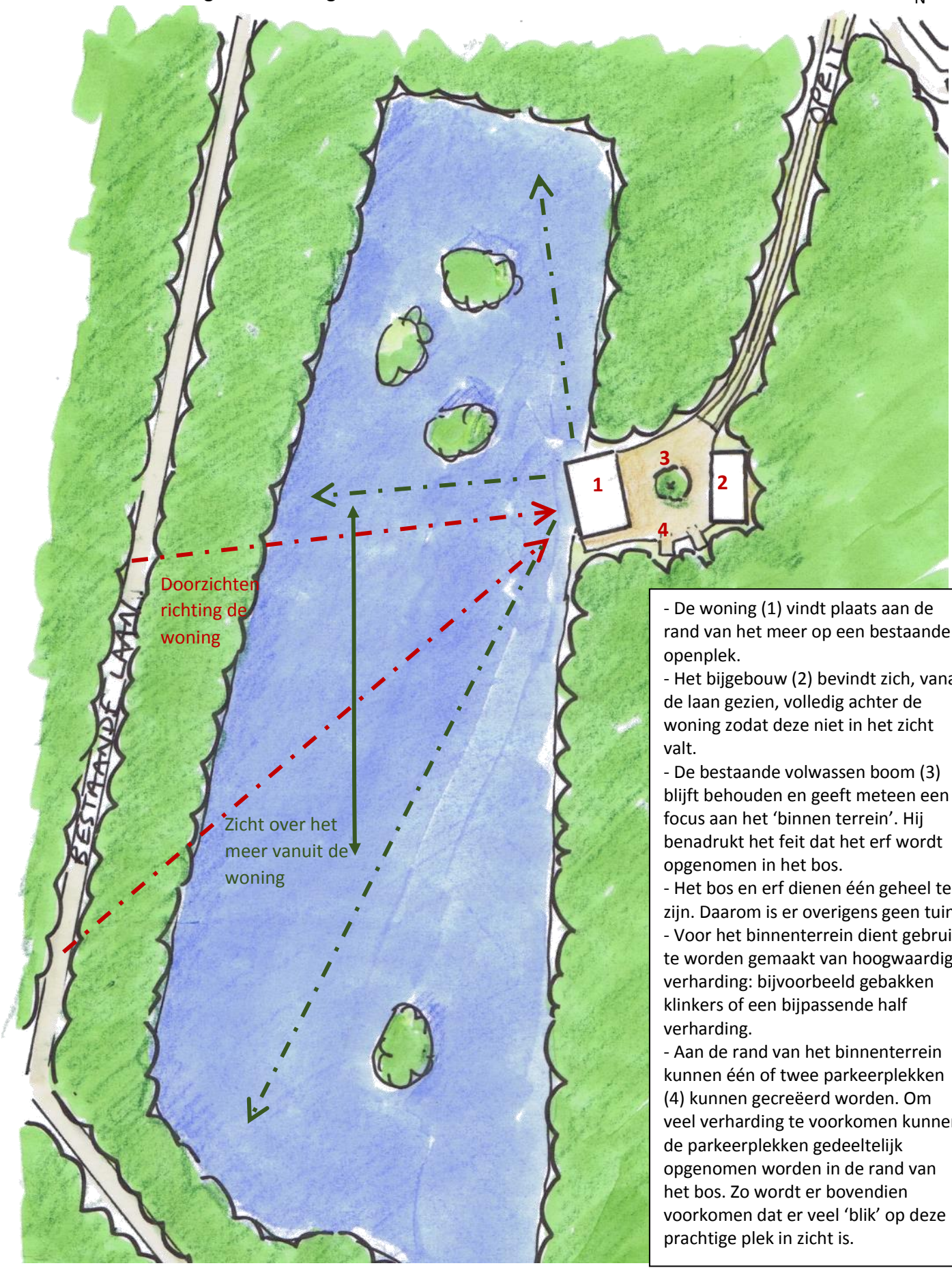


1 Het nieuwe Rood voor Rood erf. De woning bevindt zich aan het meertje en het bijgebouw in het bos. De volwassen boom op de open plek blijft behouden en staat midden op het erf.
2 Het hoofdgebouw van het landgoed en het pronkstuk van het park.
3 De ontsluitingsroute.
4 De nieuwe doorzichten op de woning en het meer vanaf de beukenlaan.
5 De locatie van de gesloopte schuren.
6 Verbeterde/nieuw aan te leggen wandelroutes

Kaart: Inrichtingsschets - ingezoomd

Indicatieve schaal 1:1000

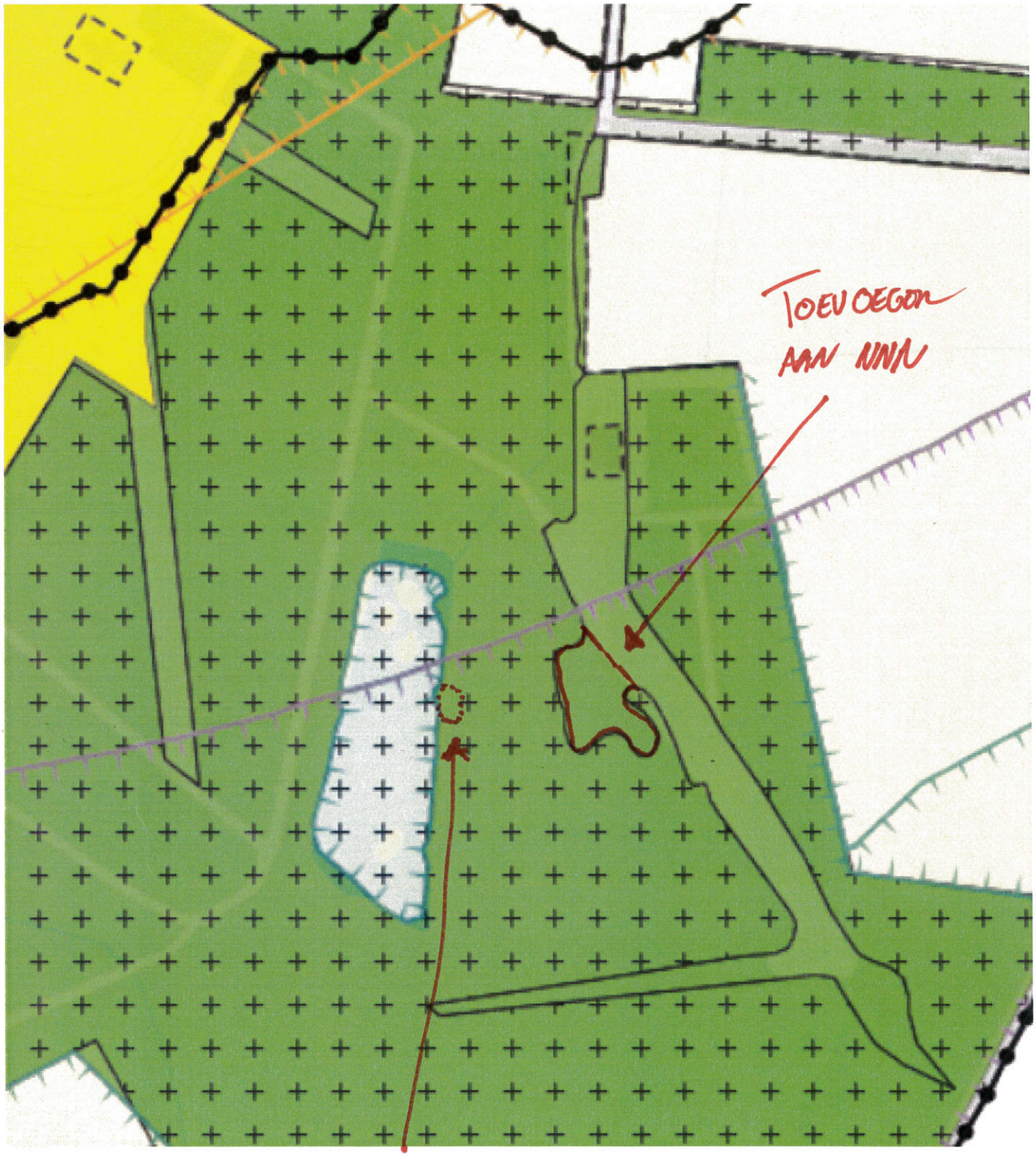
N



- De woning (1) vindt plaats aan de rand van het meer op een bestaande openplek.
- Het bijgebouw (2) bevindt zich, vanaf de laan gezien, volledig achter de woning zodat deze niet in het zicht valt.
- De bestaande volwassen boom (3) blijft behouden en geeft meteen een focus aan het 'binnen terrein'. Hij benadrukt het feit dat het erf wordt opgenomen in het bos.
- Het bos en erf dienen één geheel te zijn. Daarom is er overigens geen tuin.
- Voor het binnenterrein dient gebruik te worden gemaakt van hoogwaardige verharding: bijvoorbeeld gebakken klinkers of een bijpassende half verharding.
- Aan de rand van het binnenterrein kunnen één of twee parkeerplekken (4) kunnen gecreëerd worden. Om veel verharding te voorkomen kunnen de parkeerplekken gedeeltelijk opgenomen worden in de rand van het bos. Zo wordt er bovendien voorkomen dat er veel 'blik' op deze prachtige plek in zicht is.

Bijlage 2 compensatievoorstel NNN

4-12-2017



Bijlage 3 verkennend bodemonderzoek - Landgoed Het Oosterveld

RAPPORT VERKENNEND BODEMONDERZOEK
conform NEN 5740
Landgoed “Het Oosterveld” - Deurningen

Opdrachtgever:
Ad Fontem

Locatie:
“Het Oosterveld”, percelen 2930 (ged.) en 3729 (ged.)
Kadastrale gemeente Weerselo, sectie M

Juli 2017

KRUSE GROEP
INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED

Kruse Milieu BV

Bezoekadres:
Huyerenseweg 33
7678 SC Geesteren

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

Postadres:
Postbus 51
7650 AB Tubbergen

Bankgegevens:
ABN AMRO:
NL34ABNA0501538739

Tel: 0546 - 63 96 63

KvK: 06068751
BTW-nr: NL 8019.25.125.B01

Rapport Verkennend Bodemonderzoek conform NEN 5740

Landgoed "Het Oosterveld" - Deurningen

Opdrachtgever:
Ad Fontem
Hoofdstraat 43
7625 PB Zenderen

Locatie:
"Het Oosterveld", percelen 2930 (ged.) en 3729 (ged.)
Kadastrale gemeente Weerselo, sectie M

Projectcode: 17041410

Rapportagedatum: 27 juli 2017

Auteur: ing. J. Lammers

INHOUD

		Pagina
1	Inleiding	1
2	Locatiegegevens	2
2.1	Beschrijving huidige situatie	2
2.2	Historische gegevens	2
2.3	Bodemsamenstelling en geohydrologie	3
3	Uitvoering bodemonderzoek	4
3.1	Onderzoeksstrategie	4
3.2	Veldwerkzaamheden	4
3.3	Analyses	5
3.4	Toetsing chemische analyses	5
4	Resultaten	7
4.1	Algemeen	7
4.2	Veldwerkzaamheden	7
4.3	Resultaten en toetsing van de chemische analyses	8
5	Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	10
6	Literatuur	12

Bijlagen

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

1 Inleiding

Dit rapport beschrijft het verkennend bodemonderzoek, dat in opdracht van Ad Fontem op een terreindeel gelegen op het landgoed “Het Oosterveld” in Deurningen door Kruse Milieu BV is uitgevoerd.

De aanleiding van dit onderzoek is een bestemmingsplanwijziging en de bouw van een woning. In het kader van de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een standaard vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN 5725. Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat de locatie als onverdacht kan worden beschouwd.

De onderzoeksopzet gaat uit van NEN 5740, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond”.

De doelstelling van het onderzoek is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater.

Het veldwerk is uitgevoerd in juli 2017 conform BRL SIKB 2000 en de protocollen 2001 en 2002, waarvoor Kruse Milieu BV is gecertificeerd. Hierbij wordt verklaard dat Kruse Milieu BV financieel en juridisch onafhankelijk is van de opdrachtgever.

In dit rapport worden de resultaten besproken van het veld- en het laboratoriumonderzoek. De gemeten gehalten in de grond worden vergeleken met de achtergrondwaarden (AW 2000) en de interventiewaarden om vast te stellen of er al dan niet verontreinigingen aanwezig zijn. De in het grondwater gemeten gehalten worden vergeleken met de streef- en interventiewaarden.

2 Locatiegegevens

2.1 Beschrijving huidige situatie

Algemeen
De onderzoekslocatie is gelegen op het landgoed “Het Oosterveld”, nabij de Knollerveldweg 1a in Deurningen. De onderzoekslocatie heeft de RD-coördinaten x = 256.44 en y = 478.00 en het perceel is kadastraal bekend als: gemeente Weerselo, sectie O, perceelnummers 2930 (gedeeltelijk) en 3729 (gedeeltelijk).

Bebouwing en verharding
De onderzoekslocatie betreft open plek in het bos en is gelegen aan een grote vijver. De locatie is onbebouwd en is geheel onverhard (bosgrond).

Onderzoekslocatie
De onderzoekslocatie betreft een deel van de percelen ten oosten van de vijver en circa 350 meter ten zuiden van de Knollerveldweg. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 1200 m².

In bijlage I zijn de regionale ligging van de locatie, een situatieschets van de nieuw te bouwen woning en een situatieschets met de boorlocaties weergegeven.

2.2 Historische gegevens

Het vroegere gebruik van het terrein is van belang, omdat bronnen van verontreiniging aanwezig geweest kunnen zijn. Er is navraag gedaan bij de opdrachtgever (de heer M. ter Horst) en bij de gemeente Dinkelland. De volgende informatie is verzameld:

- Het terreindeel is al sinds lange tijd in gebruik als bos
- Op het te onderzoeken terreindeel is nooit sprake geweest van opslag in tanks van chemicaliën of brandstoffen, zoals huisbrandolie of diesel.
- Het te onderzoeken deel van het terrein is voor zover bekend nooit gebruikt voor werkzaamheden of (bedrijfs)activiteiten, die verontreinigend kunnen zijn.
- Voor zover bekend is het te onderzoeken terreindeel in het verleden niet opgehoogd en hebben er geen dempingen van lager gelegen delen of sloten plaatsgevonden.
- Voor zover bekend bevindt zich geen asbest op of in de bodem op de onderzoekslocatie.
- Er heeft op de onderzoekslocatie of in de directe omgeving voor zover bekend nog niet eerder een bodemonderzoek plaatsgevonden.

2.3 Bodemsamenstelling en geohydrologie

De regionale geohydrologische situatie rond de locatie is als volgt:

- Het maaiveld bevindt zich circa 28.0 meter boven NAP.
- De locatie ligt op geringe afstand ten zuidwesten van de stuwwal Oldenzaal.
- De deklaag bestaat uit kwartair zand, een door de wind afgezet dekzandpakket, dat behoort tot de formatie van Twente. Deze laag bestaat uit lemig fijn zand en is minder dan 10 meter dik. Het doorlatend vermogen is naar schatting 100 m^2/dag.
- Het freatische grondwater stroomt in noordwestelijke richting met een verhang van ongeveer 8 m/km. De grondwaterstand bevindt zich op circa 1.5 meter minus maaiveld.

3 Uitvoering bodemonderzoek

3.1 Onderzoeksstrategie

De onderzoeksopzet op de locatie gaat uit van NEN 5740, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond".

Op basis van de beschikbare informatie omtrent het historisch en huidig gebruik van de locatie, kan de onderzoekslocatie als niet verdacht worden beschouwd. De hypothese "onverdachte locatie" uit NEN 5740 wordt voor de locatie gebruikt. Deze hypothese gaat ervan uit dat op een locatie geen of slechts licht verhoogde gehalten worden gemeten.

In de norm NEN 5740 zijn voor onverdachte locaties richtlijnen gegeven voor een systematisch veldonderzoek, de bemonsteringsstrategie en de uit te voeren analyses. De gekozen onderzoeksstrategie is voldoende intensief voor het verkrijgen van inzicht in de bodemkwaliteit ten behoeve van een omgevingsvergunning, bestemmingsplanwijziging of eigendomsoverdracht. Tevens blijkt uit het vooronderzoek dat de onderzoekslocatie niet verdacht is met betrekking tot asbest. Derhalve is geen asbestonderzoek op de locatie noodzakelijk. Tijdens het veldwerk zal visueel worden gelet op de aanwezigheid van asbest op en in de bodem

Bij het verkennend bodemonderzoek worden de volgende uitgangspunten in acht genomen:
- in door mensen bewoonde gebieden kunnen door jarenlang gebruik van de grond verhoogde gehalten aan PAK en/of zware metalen voorkomen. Deze worden over het algemeen aangeduid als *lokale achtergrondwaarden.* Deze gehalten zijn vaak gerelateerd aan het voorkomen van puin- en/of kooldeeltjes in de bodem
- in humeuze of veenhoudende bodems worden regelmatig verhoogde gehalten minerale olie waargenomen. Deze gehalten worden veroorzaakt door humuszuren en overig organisch materiaal, dat van nature aanwezig is en door een florisilbehandeling niet geheel wordt verwijderd. Tijdens chemische analyses worden deze verbindingen gedetecteerd als de zware fractie van minerale olie (C27 tot C40). Bij veenbodems betreft het gehalten van 50 tot 100 mg/kg droge stof; bij humeuze bodemlagen gaat het om bijdrages van 10 tot 50 mg/kg droge stof. Deze gehalten kunnen worden beschouwd als *natuurlijke achtergrondwaarden*
- in het grondwater kunnen van nature verhoogde gehalten aan zware metalen en fenolen voorkomen. Deze worden doorgaans aangeduid als *natuurlijke achtergrondwaarden.* Een voorbeeld wordt gevormd door (sterk) verhoogde arseengehalten in gebieden, die zeer ijzerrijk zijn. Door kwel kunnen bij hoge grondwaterstanden eveneens verhoogde gehalten aan arseen in de grond ontstaan. Ook deze gehalten kunnen worden beschouwd als *natuurlijke achtergrondwaarden.*

3.2 Veldwerkzaamheden

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

Op een terreindeel van circa 1200 m² worden in totaal 8 boringen verricht met behulp van een Edelmanboor, waarvan 6 tot 0.50 meter en 2 tot 2.0 meter diepte of tot de grondwaterspiegel.

Voor het meten van het grondwaterpeil en het nemen van grondwatermonsters wordt één diepe boring overeenkomstig NEN 5766 afgewerkt tot peilbuis.

Van iedere boring wordt de samenstelling van de bodem beschreven volgens NEN 5104. Het opgeboorde materiaal wordt tevens beoordeeld door zintuiglijke waarneming op verontreinigingskenmerken zoals afwijkende geur en/of kleur.

3.3 Analyses

De chemische analyses worden uitgevoerd door Eurofins Analytico BV te Barneveld, een door de Raad voor Accreditatie erkend laboratorium voor analyses conform de AS3000-protocollen. Voor het uitvoeren van deze analyses worden in een verkennend onderzoek van deze omvang twee mengmonsters samengesteld en er wordt één grondwatermonster genomen.

De samenstelling van de mengmonsters vindt plaats op basis van de zintuiglijke waarnemingen, de bodemopbouw en/of posities van de boringen. De samenstelling van de mengmonsters staat vermeld in paragraaf 4.2 in tabel 2.

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

Tabel 1: Analysepakket per mengmonster

Monster	Analysepakket
Bovengrond (1x) Ondergrond (1x)	Zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Mo, Ni, Pb en Zn), minerale olie, PCB, PAK (10), organisch stof, lutum en droge stof
Grondwater (1x)	Zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Mo, Ni, Pb en Zn), minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX), naftaleen, styreen en gechloreerde koolwaterstoffen (oplosmiddelen standaardpakket), zuurgraad (pH), elektrisch geleidingsvermogen (EC) en troebelheidsmeting

Algemene opmerkingen
- Op de grondmengmonsters wordt standaard een florisilbehandeling uitgevoerd om verstoring van de analyse op minerale olie door natuurlijke humuszuren tegen te gaan.
- De zuurgraad (pH), het elektrisch geleidingsvermogen (EC) en troebelheidsmeting, van het grondwater worden in het veld gemeten. Filtratie van het grondwater voor de metalenanalyse vindt eveneens in het veld plaats.

3.4 Toetsing chemische analyses

De resultaten van de chemische analyses uit het bodemonderzoek worden beoordeeld aan de hand van de gecorrigeerde achtergrond-, streef- en interventiewaarden voor verontreinigingen in de bodem uit de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013 en tabel 1 van bijlage B, Regeling bodemkwaliteit van het ministerie van I&M.

De achtergrondwaarden voor grond zijn vastgelegd in de Regeling bodemkwaliteit (Staatsblad, 22 november 2012). De interventiewaarden voor grond en grondwater zijn vastgelegd in de Circulaire bodemsanering.

De toetsing aan de eisen in de Wet Bodembescherming en de Circulaire Bodemsanering is beoogd om te beoordelen of er sprake is van een ernstig gevaar voor de volksgezondheid en/of het milieu. Hierbij worden de volgende waarden onderscheiden:

<u>achtergrondwaarde</u> (AW) voor grond: het niveau waarbij sprake is van een duurzame kwaliteit van de grond; bij overschrijding wordt gesproken van een lichte verontreiniging;

<u>streefwaarde</u> (S) voor grondwater: het niveau waarbij sprake is van een duurzame kwaliteit van het grondwater; bij overschrijding wordt gesproken van een lichte verontreiniging;

<u>interventiewaarde bodem</u> (I): het niveau waarbij de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, plant of dier ernstig verminderd zijn of ernstig bedreigd worden; bij overschrijding wordt gesproken van een sterke verontreiniging.

tussenwaarde (T): Gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- of streefwaarde en de interventiewaarde, dus (A+I)/2 (grond) of (S+I)/2 (grondwater). Wanneer bij een verkennend onderzoek een component met concentratie boven deze waarde wordt gevonden is in principe een nader onderzoek nodig.

Bij de toetsing van de analyseresultaten aan de landelijke achtergrondwaarden en de interventiewaarden worden deze eerst omgerekend naar een gestandaardiseerde meetwaarde (GSSD). Bij de toetsing van de grondresultaten wordt daarbij gebruik gemaakt van de gemeten percentages lutum en organische stof in de grond(meng)monsters.

De analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters zijn volgens BoToVa getoetst aan de achtergrond-, streef- en interventiewaarden. Het toetsingsresultaat is overeenkomstig BoToVa als volgt aangeduid:

- concentratie kleiner of gelijk aan AW of S;
* concentratie groter dan AW of S en kleiner of gelijk aan T;
** concentratie groter dan T en kleiner of gelijk aan I.
*** concentratie groter dan I.

Een locatie wordt als verontreinigd beschouwd als de GSSD groter is dan de achtergrondwaarde of streefwaarde. Voor een aantal stoffen kan de rapportagegrens bepalend zijn voor de achtergrondwaarde of streefwaarde. De locatie wordt niet verontreinigd verklaard als geen van de onderzochte stoffen in de bodem aanwezig is met een concentratie hoger dan de achtergrondwaarde of streefwaarde.

4 Resultaten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de veldwerkzaamheden en de analyseresultaten. De uitgevoerde veldwerkzaamheden en waarnemingen, de samenstelling van de mengmonsters en de grondwatergegevens worden beschreven in paragraaf 4.2. De resultaten van de chemische analyses worden weergegeven in paragraaf 4.3. en deze worden besproken in paragraaf 4.4.

4.2 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn in juli 2017 uitgevoerd door de heer R. Veltmaat. De veldwerker is conform BRL SIKB 2000 gecertificeerd en erkend (certificaatnummer K44441/07).

Op 12 juli 2017 is een peilbuis geplaatst, gecodeerd als boring 1. Er zijn geen grondmonsters genomen uit boring 1 in verband met de conserveringstermijn van enkele te onderzoeken parameters. Boring 1 zal opnieuw worden geplaatst voor het nemen van grondmonsters (boring 1a).

Op 19 juli 2017 zijn in totaal 8 boringen verricht met behulp van een Edelmanboor, waarvan er 2 zijn doorgezet tot 2.0 meter minus maaiveld (m-mv) of tot het grondwaterniveau. De situering van de monsterpunten is weergegeven op de situatieschets van bijlage I.

Tijdens de boorwerkzaamheden is de bodemopbouw beschreven en is de grond zintuiglijk beoordeeld op eventuele aanwezigheid van verontreinigingen. De boorbeschrijvingen zijn weergegeven in bijlage II.

De bodem op de onderzoekslocatie bestaat tot circa 1.10 m-mv uit matig fijn en zwak siltig zand, tot circa 0.5 m-mv is de bodem tevens zwak humeus. Tot einde boordiepte (2.90 m-mv) bestaat de bodem uit zeer fijn matig siltig zand. In de bodem zijn oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen, die zouden kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem.

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

Tabel 2: Samenstelling mengmonsters.

Mengmonster	Boringnummer	Traject (diepte in m -mv)	Analyse
Bovengrond (BG)	1a, 3 en 7 2, 4, 5 en 6 8	0 - 0.40 0 - 0.50 0 - 0.30	Standaard pakket
Ondergrond (OG)	1a 1a 1a 2 2 2	0.40 - 0.90 1.10 - 1.60 1.60 - 2.00 0.50 - 1.00 1.00 - 1.30 1.30 - 1.80	Standaard pakket

Boring 1 is doorgezet tot circa 2.90 m-mv. Wanneer het grondwater werd bereikt, werd een zuigerboor gebruikt om een PVC-peilbuis te kunnen plaatsen. De peilbuis bestaat uit een filter met een lengte van 1.0 meter, gekoppeld aan een blinde stijgbuis. Ter hoogte van het filter, met een diameter van 28 x 32 mm, is filtergrind in het boorgat gestort. Rondom het filter is een filterkous aangebracht. Er is bentoniet in het boorgat gestort om directe indringing van hemelwater in het filter tegen te gaan. De rest van het boorgat is opgevuld met het oorspronkelijke bodemmateriaal. Vervolgens is de peilbuis doorgepompt.

Op 19 juli 2017 is de peilbuis bemonsterd. Het voorpompen en bemonsteren heeft conform NEN 5744 plaatsgevonden met een laag debiet (tussen 100 en 500 ml/min). Er is op toegezien dat de grondwaterstand tijdens het voorpompen niet meer dan 50 cm is gedaald en dat er is bemonsterd met hetzelfde (of lager) debiet als waarmee is voorgepompt.

De grondwatergegevens staan weergegeven in tabel 3.

Tabel 3: Weergave gegevens grondwater.

Peilbuis	Filterstelling (m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	pH (-)	EC (µS/cm)	Troebelheid (NTU)	Toestroming
1	1.90 - 2.90	1.40	6.0	128	5.2	Goed

De pH-waarde, de EC-waarde en de troebelheid worden als normaal beschouwd.

4.3 Resultaten en toetsing van de chemische analyses

In algemene zin dient opgemerkt te worden dat indien de analyses zijn uitgevoerd op meng-monsters, de gehaltes hoger kunnen zijn in de individuele monsters.

De analyseresultaten en de toetsingstabellen zijn weergegeven in bijlage III. Bij de toetsing van de analyseresultaten aan de landelijke achtergrondwaarden en de interventiewaarden worden deze eerst omgerekend naar een gestandaardiseerde meetwaarde (GSSD). Bij de toetsing van de grondresultaten wordt daarbij gebruik gemaakt van de gemeten percentages lutum en organische stof in de grondmengmonsters. De analyseresultaten van de grond- en grondwa-termonsters zijn volgens BoToVa getoetst aan de achtergrond-, streef- en interventiewaarden.

In de mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwatermonster zijn enkele van de onderzochte stoffen in een zeer licht verhoogde concentratie ten opzichte van de betreffende streefwaarde aangetoond. Deze zijn weergegeven in tabel 4.

Tabel 4: Verhoogde concentraties (µg/l).

Monster	Component	Gemeten concentratie	GSSD	Streefwaarde	Interventie-waarde
Peilbuis 1	Barium Cadmium Zink	110 0.52 150	110 * 0.52 * 150 *	50 0.4 65	625 6 800

[1] AW2000

In de vierde kolom van tabel 4 wordt het toetsingsresultaat overeenkomstig BoToVa als volgt aangeduid:

- concentratie kleiner of gelijk aan S;
* concentratie groter dan S en kleiner of gelijk aan T;
** concentratie groter dan T en kleiner of gelijk aan I;
*** concentratie groter dan I.

4.4 Bespreking resultaten chemische analyses

Zoals in de vorige paragraaf is weergegeven, zijn er enkele verontreinigingen aangetoond. In deze paragraaf worden mogelijke verklaringen gegeven voor de analyseresultaten.

Grondwater - Barium, cadmium en zink
De zeer licht verhoogde gehaltes barium, cadmium en zink in het grondwater zijn mogelijk te wijten aan een plaatselijk verhoogde achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn oerhoudende lagen waargenomen, wat duidt op de natuurlijke aanwezigheid van metalen in de bodem. Aangezien de tussenwaardes niet worden overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

Algemeen
In opdracht van Ad Fontem is in een verkennend bodemonderzoek de bodem onderzocht op een terreindeel met een oppervlakte van circa 1200 m² gelegen op Landgoed “Het Oosterveld” te Deurningen. De aanleiding van dit onderzoek is een bestemmingsplanwijziging en de geplande bouw van een woning. In het kader van de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit. Voorafgaande aan het verkennend bodemonderzoek is uitgegaan van een onverdachte locatie.

Resultaten veldwerk
Er zijn in totaal 9 boringen verricht met behulp van een Edelmanboor, waarvan er 2 zijn doorgezet tot 2.0 m-mv of tot het grondwaterniveau. Eén van de diepe boringen is afgewerkt tot peilbuis.

De bodem op de onderzoekslocatie bestaat tot circa 1.10 m-mv uit matig fijn en zwak siltig zand, tot circa 0.5 m-mv is de bodem tevens zwak humeus. Tot einde boordiepte (2.90 m-mv) bestaat de bodem uit zeer fijn matig siltig zand. In de bodem zijn oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen, die zouden kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Het freatische grondwater is in peilbuis 1 aangetroffen op 1.40 meter min maaiveld.

Resultaten chemische analyses
Op basis van de resultaten van de chemische analyses is het volgende geconcludeerd:
- Het mengmonster van de bovengrond (BG) is niet verontreinigd;
- Het mengmonster van de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium en zink.

Hypothese
De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien een overschrijding van de streefwaarden is aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen
In het grondwater is zijn lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

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

Standaard slotopmerkingen
Het volgende dient opgemerkt te worden: gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Hoewel voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving, wordt tijdens een verkennend of nader bodemonderzoek een beperkt aantal boringen, inspectiegaten of inspectiesleuven verricht. Vermeld dient tevens te worden dat op basis van voorliggend onderzoek geen conclusies kunnen worden getrokken omtrent de bodemkwaliteit van andere terreindelen of aangrenzende percelen.

Tenslotte dient in acht genomen te worden dat elk bodemonderzoek een momentopname is. Eventuele toekomstige calamiteiten (bijvoorbeeld brand of morsing van bodemvreemde vloeistoffen), sloopwerkzaamheden of bouwrijp maken en aanvoer van grond van elders kunnen de bodemkwaliteit (sterk) beïnvloeden.

6 Literatuur

Informatie van de gemeente Dinkelland

NEN 5707, “Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond”, NNI Delft, augustus 2015

NEN 5725, “Bodem. Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek”, NNI Delft, januari 2009

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

NTA 5755, "Bodem - Landbodem. Strategie voor het uitvoeren van nader onderzoek - Onderzoek naar de aard en omvang van bodemverontreiniging", NNI Delft, juli 2010

NEN 5897, “Monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat” NNI Delft, augustus 2015

Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013, Ministerie van I&M

Topografische kaarten Topografische Dienst Emmen

Grondwaterkaart van Nederland, TNO Grondwater en Geo-Energie, Delft

Archief Kruse Milieu BV

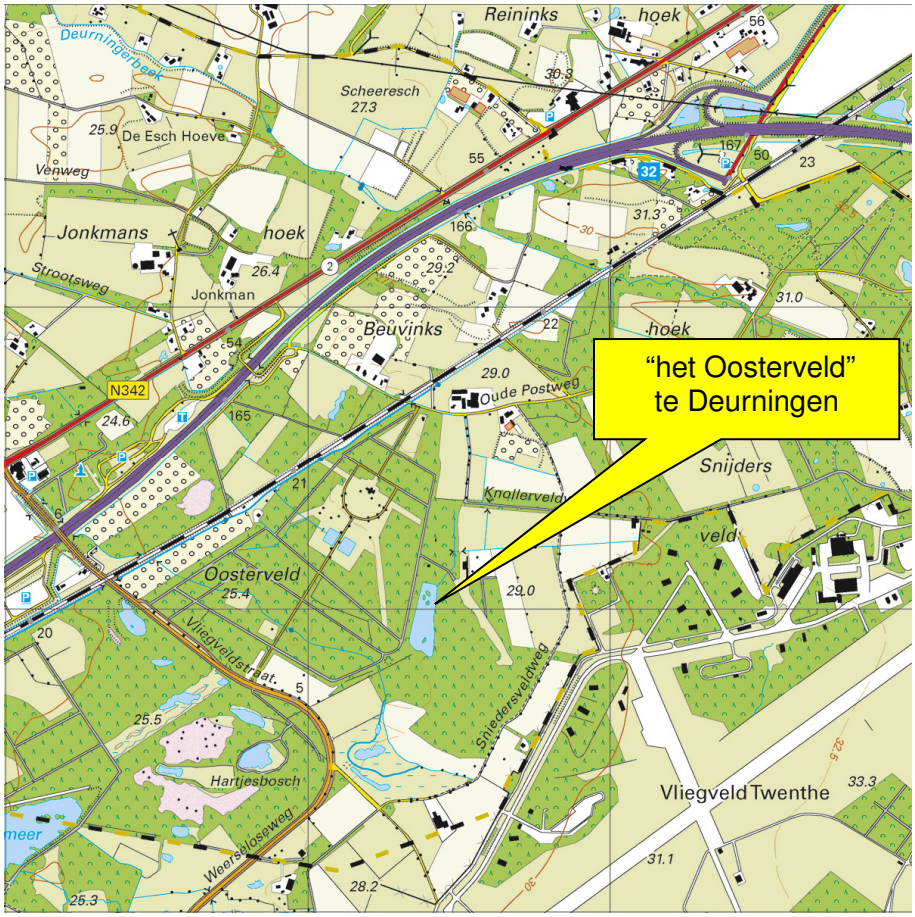
www.overijssel.nl, bodem- en wateratlas

www.ahn.nl

www.topotijdreis.nl

www.dinoloket.nl

Bijlage I
Regionale ligging locatie
Situatieschets van de nieuw te bouwen woning
Situatieschets Kruse Milieu BV met boorlocaties



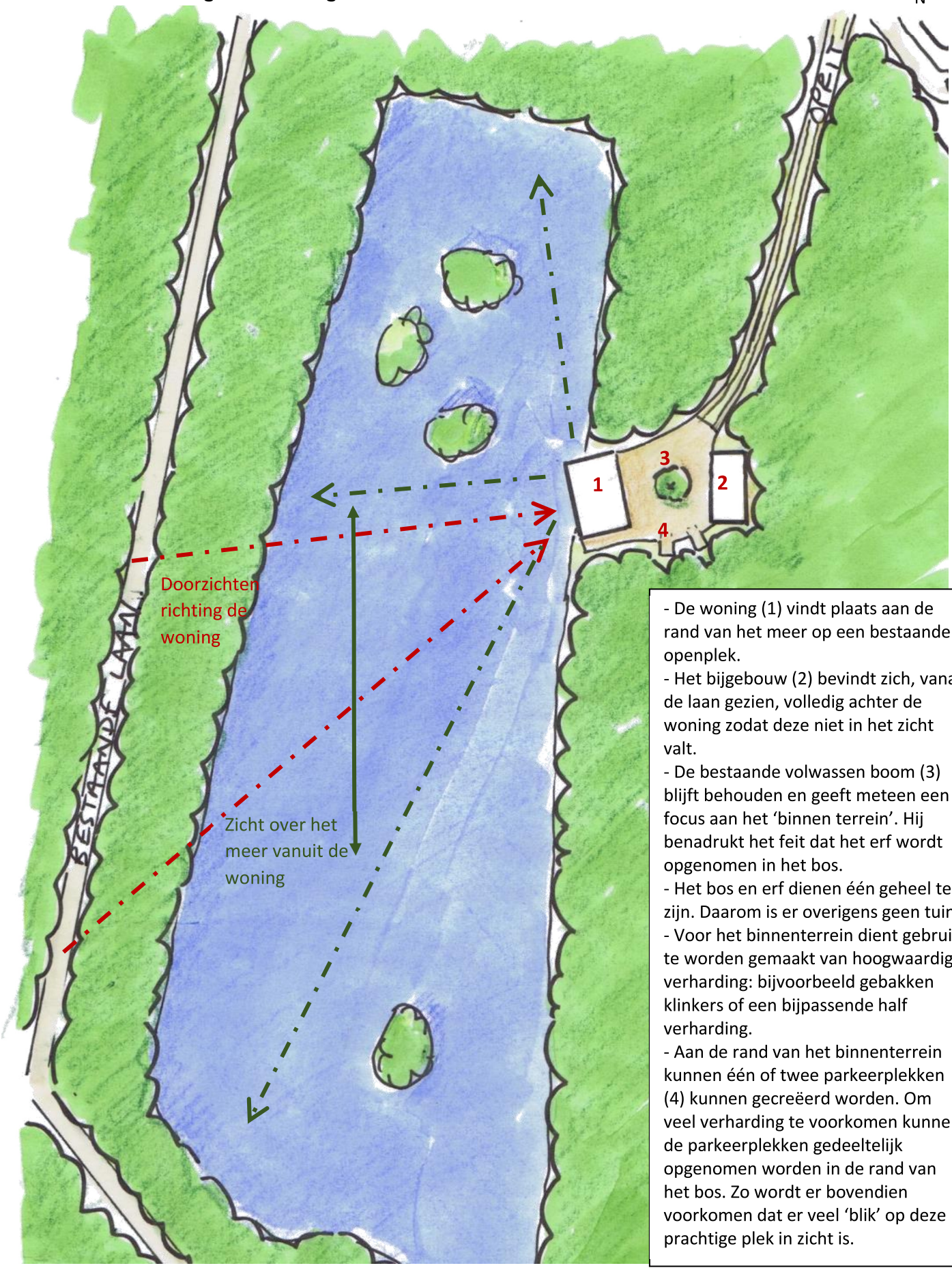
Kruse Milieu BV	Topografische kaart	
	Projectnummer: 17041410	Schaal: 1:25000
	Bijlage: I	Kaartblad: 28 H

Kaartmateriaal: Topografische dienst Kadaster

Kaart: Inrichtingsschets - ingezoomd

Indicatieve schaal 1:1000

N

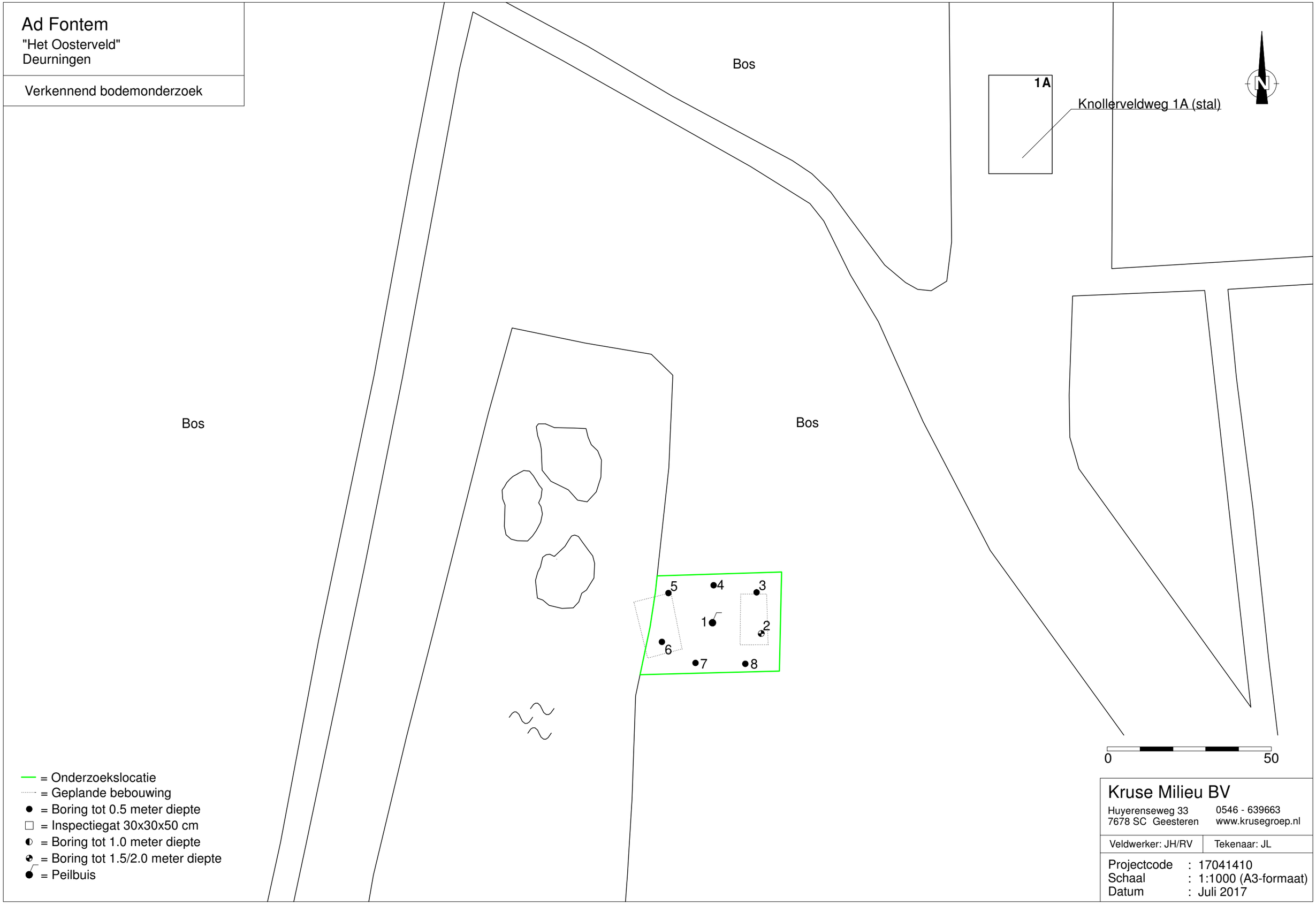


- De woning (1) vindt plaats aan de rand van het meer op een bestaande openplek.
- Het bijgebouw (2) bevindt zich, vanaf de laan gezien, volledig achter de woning zodat deze niet in het zicht valt.
- De bestaande volwassen boom (3) blijft behouden en geeft meteen een focus aan het 'binnen terrein'. Hij benadrukt het feit dat het erf wordt opgenomen in het bos.
- Het bos en erf dienen één geheel te zijn. Daarom is er overigens geen tuin.
- Voor het binnenterrein dient gebruik te worden gemaakt van hoogwaardige verharding: bijvoorbeeld gebakken klinkers of een bijpassende half verharding.
- Aan de rand van het binnenterrein kunnen één of twee parkeerplekken (4) kunnen gecreëerd worden. Om veel verharding te voorkomen kunnen de parkeerplekken gedeeltelijk opgenomen worden in de rand van het bos. Zo wordt er bovendien voorkomen dat er veel 'blik' op deze prachtige plek in zicht is.

Ad Fontem

"Het Oosterveld"
Deurningen

Verkennend bodemonderzoek



Kruse Milieu BV

Huyerenseweg 33
7678 SC Geesteren

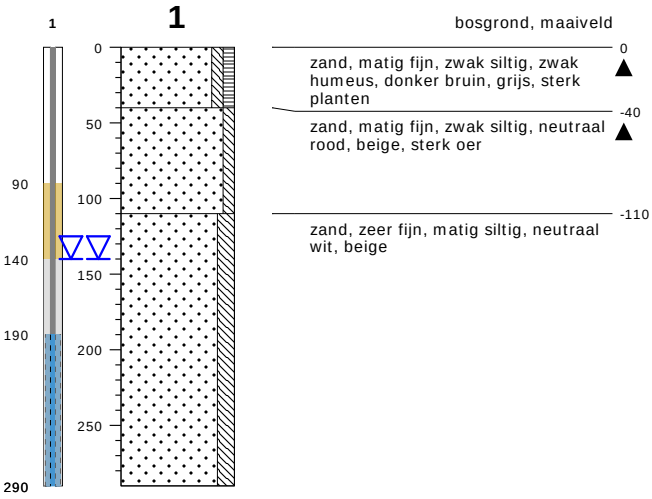
0546 - 639663
www.krusegroep.nl

Veldwerker: JH/RV | Tekenaar: JL

Projectcode : 17041410
Schaal : 1:1000 (A3-formaat)
Datum : Juli 2017

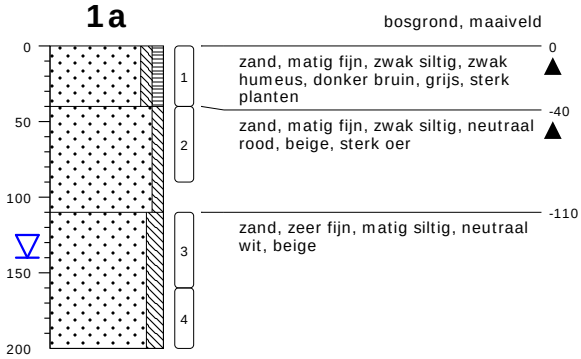
Bijlage II
Boorstaten

1



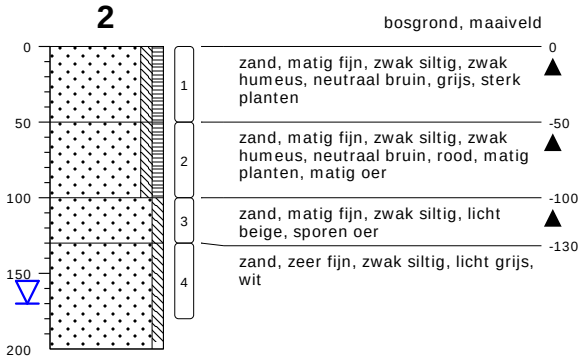
type **peilbuis met 1 filter**
datum **12-07-2017**
boormeester **Riemer Veltmaat**

1a



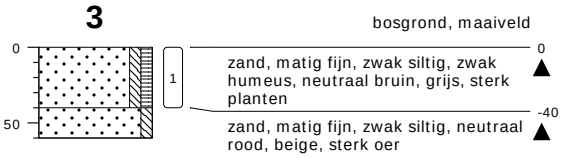
type **grondboring**
datum **19-07-2017**
boormeester **Riemer Veltmaat**

2



type **grondboring**
datum **19-07-2017**
boormeester **Riemer Veltmaat**

3



type **grondboring**
datum **19-07-2017**
boormeester **Riemer Veltmaat**

4

type **grondboring**
datum **19-07-2017**
boormeester **Riemer Veltmaat**

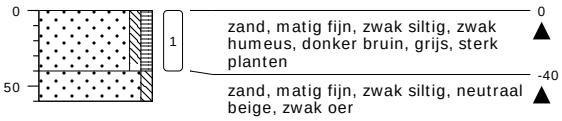
5

type **grondboring**
datum **19-07-2017**
boormeester **Riemer Veltmaat**

6

type **grondboring**
datum **19-07-2017**
boormeester **Riemer Veltmaat**

7



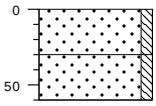
type **grondboring**
datum **19-07-2017**
boormeester **Riemer Veltmaat**

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek	**Het Oosterveld - Deurningen**
projectcode	**17041410**
datum	**19-07-2017**
getekend conform	**NEN 5104**
pagina	**1 van 3**

KRUSE GROEP
INFRA I MILIEU I SLOOPWERKEN I VASTGOED

8



1

bosgrond, maaiveld

0

zand, matig fijn, zwak siltig, donker beige, grijs, zwak planten, sporen oer

-30

zand, matig fijn, zwak siltig, neutraal beige, wit, matig oer

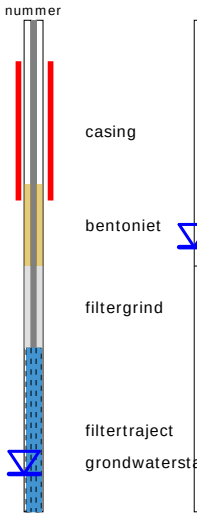
type **grondboring**
datum **19-07-2017**
boormeester **Riemer Veltmaat**

bodemprofielen **schaal 1:50**

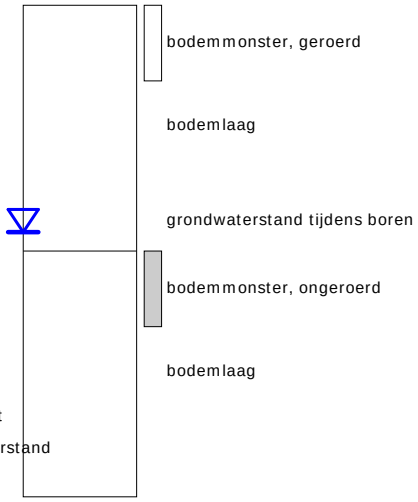
onderzoek **Het Oosterveld - Deurningen**
projectcode **17041410**
datum **19-07-2017**
getekend conform **NEN 5104**
pagina **2 van 3**

KRUSE GROEP
INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED

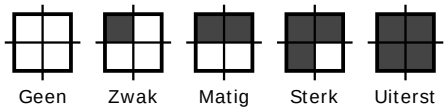
PEILBUIS



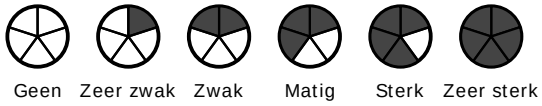
BORING



OLIE OP WATER REACTIE (OW)



GEUR INTENSITEIT (GI)



GRONDSOORTEN

- Grind, grindig (G,g)
- Zand, zandig (Z,z)
- Leem, siltig (L,s)
- Klei, kleiig (K,k)
- Veen, humeus (V,h)
- Slib

MATE VAN BIJMENGING

- zwak - (0-5%)
- matig - (5-15%)
- sterk - (15-50%)
- uiterst - (> 50%)

VERHARDINGEN

Asfalt, beton, klinkers, tegels
stelconplaat, ondoordringbare laag

GRADATIE ZAND

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

OVERIG

Bodemvreemde bestandsdelen aanwezig

Water

GRADATIE GRIND

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

Bijlage III
Resultaten chemische analyses

eurofins | analytico®

Kruse Milieu BV
T.a.v. J. Kienstra
Huyerenseweg 33
7678 SC GEESTEREN

Analysecertificaat

Datum: 25-Jul-2017

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2017095051/1
Uw project/verslagnummer	17041410
Uw projectnaam	Het Oosterveld - Deurningen
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	19-Jul-2017

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

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

eurofins — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	17041410	Certificaatnummer/Versie	2017095051/1
Uw projectnaam	Het Oosterveld - Deurningen	Startdatum	19-Jul-2017
Uw ordernummer		Rapportagedatum	25-Jul-2017/15:30
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Riemer Veltmaat	Pagina	1/2
Monstermatrix	Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2
	Voorbehandeling			
	Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd
	Bodemkundige analyses			
S	Droge stof	% (m/m)	86.5	86.1
S	Organische stof	% (m/m) ds	4.5	1.2
Q	Gloeirest	% (m/m) ds	95.4	98.7
S	Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2.0	<2.0
	Metalen			
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	<0.050	<0.050
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5
S	Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	<4.0
S	Lood (Pb)	mg/kg ds	16	<10
S	Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	<20
	Minerale olie			
	Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
	Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
	Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	19	<5.0
	Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	12	<11
	Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	6.4	<5.0
	Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	44	<35
	Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.	
	Polychloorbifenylen, PCB			
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

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	BG - Boring 1a t/m 8	19-Jul-2017	9637153
2	OG - Boring 1a en 2	19-Jul-2017	9637154

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN RvA L010

eurofins — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	17041410	Certificaatnummer/Versie	2017095051/1
Uw projectnaam	Het Oosterveld - Deurningen	Startdatum	19-Jul-2017
Uw ordernummer		Rapportagedatum	25-Jul-2017/15:30
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Riemer Veltmaat	Pagina	2/2
Monstermatrix	Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2
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	PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 1)	0.0049 1)
	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK			
S	Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Fluorantheen	mg/kg ds	0.087	<0.050
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.062	<0.050
S	Chryseen	mg/kg ds	0.083	<0.050
S	Benzo(k)fluorantheen	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	Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.48	0.35 1)

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	BG - Boring 1a t/m 8	19-Jul-2017	9637153
2	OG - Boring 1a en 2	19-Jul-2017	9637154

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

Akkoord
Pr.coörd.
VA

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

eurofins | analytico®

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2017095051/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9637153	1a		0	40	0534169416	BG - Boring 1a t/m 8
9637153	2		0	50	0534168840	
9637153	3		0	40	0534168838	
9637153	4		0	50	0534168844	
9637153	5		0	50	0534168846	
9637153	6		0	50	0534168841	
9637153	7		0	40	0534168849	
9637153	8		0	30	0534168850	
9637154	1a		40	90	0534169122	OG - Boring 1a en 2
9637154	1a		110	160	0534169120	
9637154	1a		160	200	0534169411	
9637154	2		50	100	0534168839	
9637154	2		100	130	0534168843	
9637154	2		130	180	0534168842	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2017095051/1

Opmerking 1)

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

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

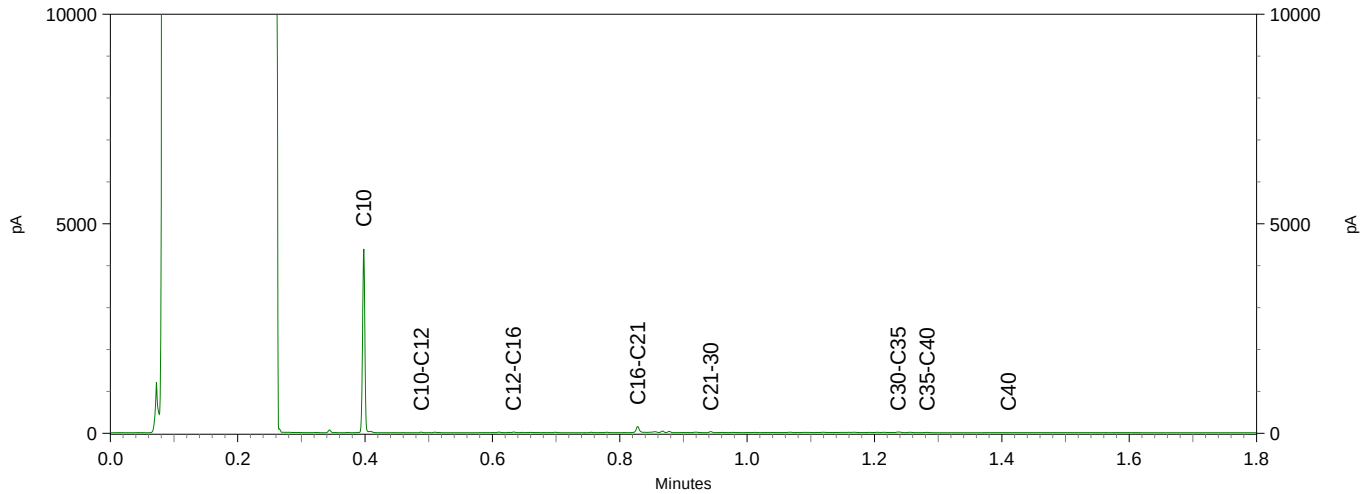
Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2017095051/1

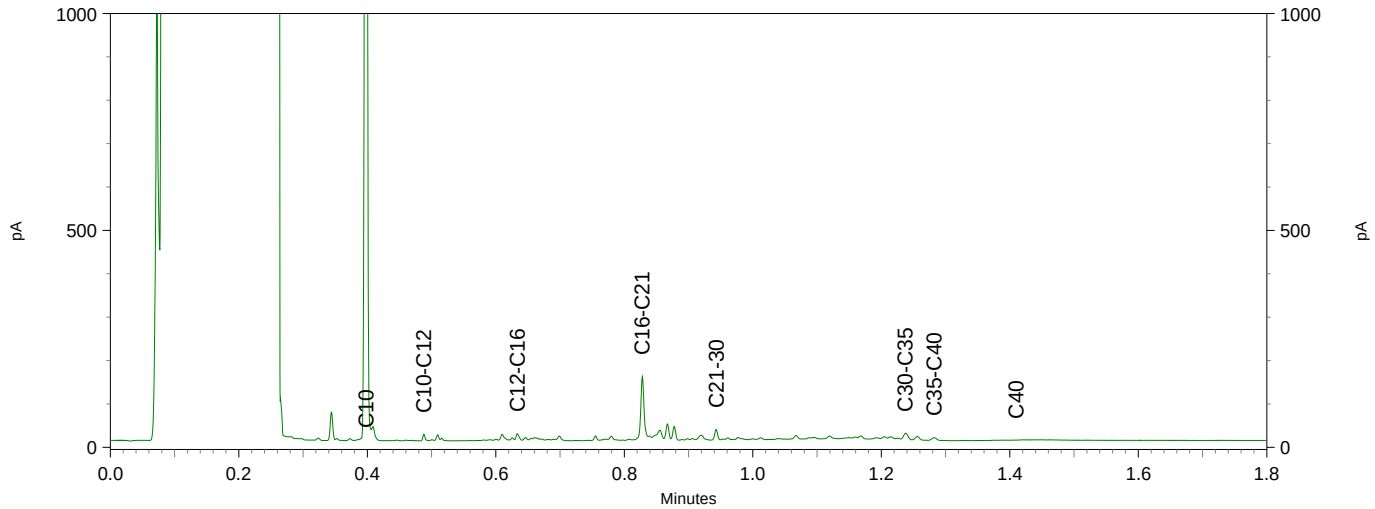
Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram MO (GC)	W0202	GC-FID	Gelijkw. NEN-EN-ISO 16703
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK (10) (VROM)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287

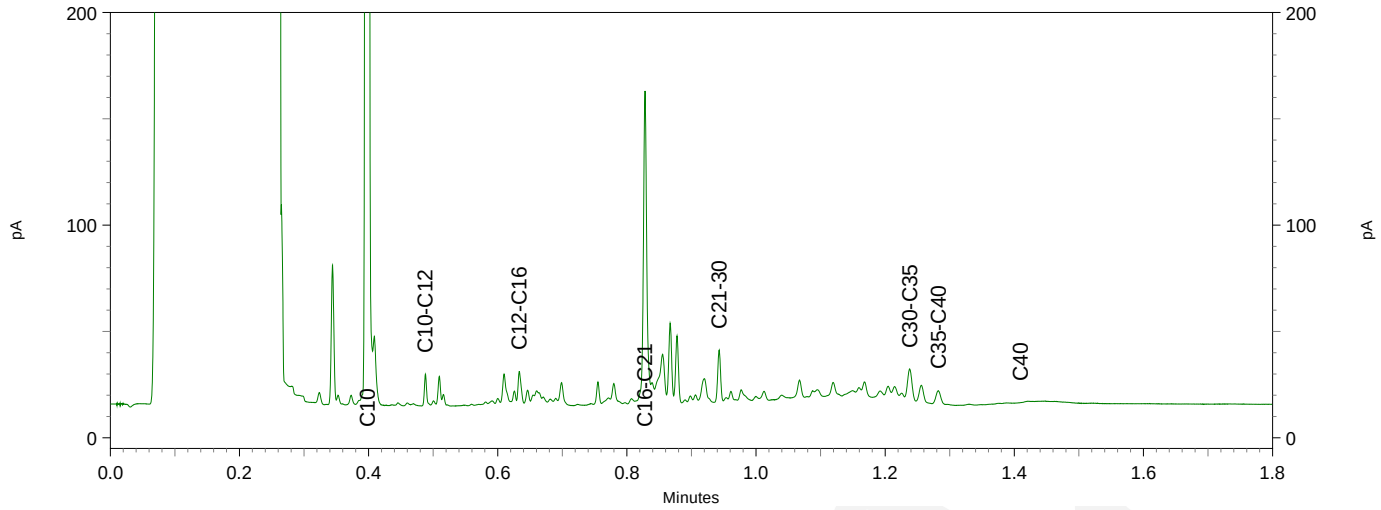
Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2016.

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 9637153
Certificate no.: 2017095051
Sample description.: BG - Boring 1a t/m 8
V







BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer	17041410
Projectnaam	Het Oosterveld - Deurningen
Datum monstername	19-07-2017
Monsternemer	Riemer Veltmaat
Certificaatnummer	2017095051
Startdatum	19-07-2017
Rapportagedatum	25-07-2017

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		4.5						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	86.5	86.5					
Organische stof	% (m/m) ds	4.5	4.5					
Gloeirest	% (m/m) ds	95.4						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2.0	1.4					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54.25		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	0.2161	-	0.2	0.6	6.8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	7.383	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5.0	6.667	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	0.0492	-	0.05	0.15	18.1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	1.05	-	1.5	1.5	95.8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	8.167	-	4	35	67.5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	16	24.07	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	31.24	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	19						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	12						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	6.4						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	44	97.78	-	35	190	2600	5000
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.						
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	0.0015					
PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	0.0015					
PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	0.0015					
PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	0.0015					
PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	0.0015					
PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	0.0015					
PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	0.0015					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049	0.0108	-	0.007	0.02	0.51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	0.035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050	0.035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	0.035					
Fluorantheen	mg/kg ds	0.087	0.087					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.062	0.062					
Chryseen	mg/kg ds	0.083	0.083					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	0.035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050	0.035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050	0.035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	0.035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.48	0.477	-	0.35	1.5	20.8	40

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
1	9637153	BG - Boring 1a t/m 8

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

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

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

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.
Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer	17041410
Projectnaam	Het Oosterveld - Deurningen
Datum monstername	19-07-2017
Monsternemer	Riemer Veltmaat
Certificaatnummer	2017095051
Startdatum	19-07-2017
Rapportagedatum	25-07-2017

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		1.2						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	86.1	86.1					
Organische stof	% (m/m) ds	1.2	1.2					
Gloeirest	% (m/m) ds	98.7						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2.0	1.4					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54.25		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	0.241	-	0.2	0.6	6.8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	7.383	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5.0	7.241	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	0.0502	-	0.05	0.15	18.1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	1.05	-	1.5	1.5	95.8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	8.167	-	4	35	67.5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	11.02	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	33.22	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5.0						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122.5	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	0.0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	0.0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	0.0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	0.0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	0.0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	0.0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	0.0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049	0.0245	-	0.007	0.02	0.51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	0.035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050	0.035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	0.035					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	0.035					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0.050	0.035					
Chryseen	mg/kg ds	<0.050	0.035					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	0.035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050	0.035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050	0.035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	0.035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.35	0.35	-	0.35	1.5	20.8	40

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
2	9637154	OG - Boring 1a en 2

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

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

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

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.
Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

eurofins | analytico®

Kruse Milieu BV
T.a.v. J. Kienstra
Huyerenseweg 33
7678 SC GEESTEREN

Analysecertificaat

Datum: 25-Jul-2017

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2017095045/1
Uw project/verslagnummer	17041410
Uw projectnaam	Het Oosterveld - Deurningen
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	19-Jul-2017

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

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

eurofins — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	17041410	Certificaatnummer/Versie	2017095045/1
Uw projectnaam	Het Oosterveld - Deurningen	Startdatum	19-Jul-2017
Uw ordernummer		Rapportagedatum	25-Jul-2017/15:06
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Riemer Veltmaat	Pagina	1/2
Monstermatrix	Water (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	
	Metalen			
S	Barium (Ba)	µg/L	110	
S	Cadmium (Cd)	µg/L	0.52	
S	Kobalt (Co)	µg/L	2.2	
S	Koper (Cu)	µg/L	4.3	
S	Kwik (Hg)	µg/L	<0.050	
S	Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0	
S	Nikkel (Ni)	µg/L	7.0	
S	Lood (Pb)	µg/L	<2.0	
S	Zink (Zn)	µg/L	150	
	Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen			
S	Benzeen	µg/L	<0.20	
S	Tolueen	µg/L	<0.20	
S	Ethylbenzeen	µg/L	<0.20	
S	o-Xyleen	µg/L	<0.10	
S	m,p-Xyleen	µg/L	<0.20	
S	Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21	1)
	BTEX (som)	µg/L	<0.90	
S	Naftaleen	µg/L	<0.020	
S	Styreen	µg/L	<0.20	
	Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen			
S	Dichloormethaan	µg/L	<0.20	
S	Trichloormethaan	µg/L	<0.20	
S	Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10	
S	Trichlooretheen	µg/L	<0.20	
S	Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10	
S	1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	
S	1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	
S	1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	
S	1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	
S	cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	Peilbuis 1 -	19-Jul-2017	9637129

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN RvA L010

eurofins — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	17041410	Certificaatnummer/Versie	2017095045/1
Uw projectnaam	Het Oosterveld - Deurningen	Startdatum	19-Jul-2017
Uw ordernummer		Rapportagedatum	25-Jul-2017/15:06
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Riemer Veltmaat	Pagina	2/2
Monstermatrix	Water (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1
S	trans 1,2-Dichloroetheen	µg/L	<0.10
	CKW (som)	µg/L	<1.6
S	Tribroommethaan	µg/L	<0.20
S	Vinylchloride	µg/L	<0.10
S	1,1-Dichloroetheen	µg/L	<0.10
S	1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 [1)]
S	1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S	1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S	1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S	Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42
	Minerale olie		
	Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10
	Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10
	Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10
	Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15
	Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10
	Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	Peilbuis 1 -	19-Jul-2017	9637129

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

Akkoord
Pr.coörd.
VA

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN RvA L010

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

eurofins | analytico®

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2017095045/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9637129	1		190	290	0691753436	Peilbuis 1 -
9637129	1		190	290	0800588404	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2017095045/1

Opmerking 1)

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

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2017095045/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
VOCl (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiClEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChlprop. som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Minerale olie (C10-C40)	W0215	GC-FID	Cf. pb 3110-5

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

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater (ondiep)

Projectnummer	17041410
Projectnaam	Het Oosterveld - Deurningen
Datum monstername	19-07-2017
Monsternemer	Riemer Veltmaat
Certificaatnummer	2017095045
Startdatum	19-07-2017
Rapportagedatum	25-07-2017

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
Metalen								
Barium (Ba)	µg/L	110	110	*	20	50	338	625
Cadmium (Cd)	µg/L	0.52	0.52	*	0.2	0.4	3.2	6
Kobalt (Co)	µg/L	2.2	2.2	-	2	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	4.3	4.3	-	2	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	<0.050	0.035	-	0.05	0.05	0.175	0.3
Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0	1.4	-	2	5	153	300
Nikkel (Ni)	µg/L	7	7	-	3	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	<2.0	1.4	-	2	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	150	150	*	10	65	433	800
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/L	<0.20	0.14	-	0.2	0.2	15.1	30
Tolueen	µg/L	<0.20	0.14	-	0.2	7	504	1000
Ethylbenzeen	µg/L	<0.20	0.14	-	0.2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	<0.10	0.07					
m,p-Xyleen	µg/L	<0.20	0.14					
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21	0.21	-	0.2	0.2	35.1	70
BTEX (som)	µg/L	<0.90						
Naftaleen	µg/L	<0.020	0.014	-	0.02	0.01	35	70
Styreen	µg/L	<0.20	0.14	-	0.2	6	153	300
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen								
Dichloormethaan	µg/L	<0.20	0.14	-	0.2	0.01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	<0.20	0.14	-	0.2	6	203	400
Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10	0.07	-	0.1	0.01	5	10
Trichlooretheen	µg/L	<0.20	0.14	-	0.2	24	262	500
Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10	0.07	-	0.1	0.01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	0.14	-	0.2	7	454	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	0.14	-	0.2	7	204	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	0.07	-	0.1	0.01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	0.07	-	0.1	0.01	65	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	0.07					
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	0.07					
CKW (som)	µg/L	<1.6						
Tribroommethaan	µg/L	<0.20	0.14					630
Vinylchloride	µg/L	<0.10	0.07	-	0.2	0.01	2.5	5
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	0.07	-	0.1	0.01	5	10
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14	0.14	-	0.2	0.01	10	20
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	0.14					
1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	0.14					
1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	0.14					
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42	0.42	-	0.6	0.8	40.4	80
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10						
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10						
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10						
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15						
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10						
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10						
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	35	-	50	50	325	600
Extra parameters								
som 16 aromatische oplosmiddelen	µg/L		0.77	Geen oordeel mogelijk				

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
1	9637129	Peilbuis 1 -

Eindoordeel: Overschrijding Streefwaarde

Gebruikte afkortingen

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

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

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

Bijlage IV
Verklaring van enkele gebruikte termen en afkortingen

Termen
De gehalten van de chemische componenten in de bodem en in het grondwater worden getoetst aan de zogenaamde achtergrond- of streef- en interventiewaarden uit de Circulaire Bodemsanering 2006. Deze waarden worden gecorrigeerd voor de gehalten lutum en organische stof (humus) voor de betreffende bodem. Deze gehalten worden in het laboratorium bepaald.

Achtergrondwaarden:	De gehalten zoals die op dit moment voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden waarvoor geldt dat er geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen.
Streefwaarden:	Waarden, die het niveau aangeven, waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. Gebruikt symbool: S. De streefwaarde wordt alleen voor grondwater gebruikt.
Interventiewaarden:	Waarden, die aangeven wanneer de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, dier en plant, ernstig zijn of dreigen te worden verminderd. Gebruikt symbool: I.
Tussenwaarde:	Gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- of streefwaarde en de interventiewaarde, dus (A+I)/2 (grond) of (S+I)/2 (grondwater). Wanneer bij een verkennend onderzoek een component met concentratie boven deze waarde wordt gevonden is in principe een nader onderzoek nodig. Gebruikt symbool: T.

Overige termen, die in dit rapport worden gebruikt, zijn als volgt te definiëren:

Niet verontreinigd:	Gehalte van elke component overschrijdt de achtergrond- of streefwaarde niet.
Zeer licht verontreinigd:	Gehalte van een component ligt boven de achtergrond- of streef-waarde, maar overschrijdt het dubbele van de achtergrond- of streefwaarde niet.
Licht verontreinigd:	Gehalte van een component is hoger dan het dubbele van de Achtergrond- of streefwaarde, maar overschrijdt de tussenwaarde niet.
Matig verontreinigd:	Gehalte van een component is hoger dan de tussenwaarde, maar overschrijdt de interventiewaarde niet.
Sterk verontreinigd:	Gehalte van een component is hoger dan de interventiewaarde, maar overschrijdt het tienvoud van de interventiewaarde niet.
Zeer sterk verontreinigd:	Gehalte van een component is hoger dan het tienvoud van de interventiewaarde.
NEN5740:	Nederlandse norm "Bodem. Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek." Een verkennend onderzoek heeft tot doel met relatief beperkt onderzoek vast te stellen of er sprake is van een bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie.
Verdachte locatie:	Locatie, waarvan op basis van vooronderzoek of historische informatie wordt verwacht dat er verontreiniging aanwezig is.
Nulsituatie:	Huidige chemische kwaliteit van grond en grondwater ten aanzien van bodemverontreinigende stoffen.
Nader onderzoek:	Bodemonderzoek, waarin de ernst en de omvang van een eerder aangetoonde verontreiniging wordt vastgesteld.

Afkortingen

AMvB	Algemene Maatregel van Bestuur
BG	Bovengrond
BOOT	Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks
BSB	Stichting Bodemsanering Bedrijfsterreinen
BSB	Bouwstoffenbesluit
BTEX	Benzeen, Tolueen, Ethylbenzeen, Xylenen
BTEXN	Afkorting voor vluchtige aromaten (BTEX) en Naftaleen
BZV	Biologisch zuurstofverbruik
CZV	Chemisch zuurstofverbruik
EC	Elektrisch geleidingsvermogen
EOCl	Extraheerbare organochloorverbindingen
EOX	Extraheerbare organohalogeenverbindingen
GHG	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
GLG	Gemiddeld laagste grondwaterstand
GWS	Actuele grondwaterstand
HBO	Huisbrandolie
HCB	Hexachloorbenzeen
HCH	Hexachloorhexaan
MM	Mengmonster
MVR	Ministeriële Vrijstellingsregeling
NEN	Nederlandse norm
NNI	Nederlands Normalisatie Instituut
NPR	Nederlandse praktijkrichtlijn
NVN	Nederlandse voornorm
OCB's	Chloorpesticiden
OG	Ondergrond
OW-test	Olie/water-test
PAK's	Polycyclische aromatische koolwaterstoffen
PCB's	Polychloorbifenylen
pH	Zuurgraad
SUBAT	Stichting Uitvoering Bodemsanering Amovering Tankstations
VC	Vinylchloride
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
VROM	Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
VOCl	Vluchtige organochloorverbindingen, zoals per en tri
As	Arseen
Ba	Barium
Cd	Cadmium
Cr	Chroom
Co	Kobalt
Cu	Koper
Fe	IJzer
Hg	Kwik
Mn	Mangaan
Mo	Molybdeen
Na	Natrium
Ni	Nikkel
Pb	Lood
St	Tin
Zn	Zink

Bijlage 4 Briefnotitie geluidsbelasting gevels Rood voor Rood woning

adecs airinfra

NOTITIE

Adres:
WTC The Hague
Toren C | 8e etage
Prinses Beatrixlaan 542
2595 BM | Den Haag

+31 (0)85 00 711 00
info@airinfra.eu
www.airinfra.eu
KvK : 08092107

Btw : NL809492878B01
IBAN : NL72ABNA0595343457

Den Haag, 21 december 2017

Onderwerp :Geluidsbelasting gevels Rood-voor-Rood woning, update concept BP
Kenmerk :adt171212v2not/aH/kd
Opdrachtgever :Area Development Twente (ADT)
Opgesteld door :Ir. H.B.G. ten Have
Controle door :P.A. Heslinga BEng

Inleiding

Op het "Landgoed Oosterveld" worden mogelijkheden onderzocht voor de bouw van een woning in het kader van een rood-voor-rood regeling. De geprojecteerde locatie is gelegen binnen de geluidszone industrielawaai van Technology Base Twente (TecBT) zoals voorgesteld in het bestemmingsplan. Dit document is een update van een eerder opgestelde rapportage (ref. 3), nu op basis van het concept bestemmingsplan dat binnenkort zal worden vastgesteld (eind 2017/begin 2018), de variant wordt in dit document verder aangeduid als BP-3.

In dit onderzoek is de geluidsbelasting op de potentiele locatie berekend om eventueel een Hogere Grenswaarde (HGW) te kunnen onderbouwen.

Modellering en berekeningsmethode

Voor de locatie van de woning en toetspunten (tabel 1) is gebruik gemaakt van een figuur (Bijlage A) uit de rapportage "Rood-voor-Rood Landgoed Het Oosterveld", bureau Takkenkamp, van 23 januari 2015. Op deze locatie is de toekomstige woning gesimuleerd als een vierkant bouwblok van 20 bij 20 meter met een hoogte van 8 meter. De gevel aan de westzijde loopt ongeveer parallel aan de waterpartij aan de westzijde van het geprojecteerde bouwblok.

Op het geprojecteerde bouwblok zijn 8 toetspunten aangebracht, op iedere gevel 2. De toetspunten bevinden zich in het midden van de gevels op respectievelijk 1,5 en 5 meter hoogte. De ligging van het geprojecteerde bouwblok in het rekenmodel is opgenomen in bijlage 2.

Tabel 1 RD-coördinaten van de toetspunten op de gevel van de geprojecteerde bouwblok.

Toetspunt	X-coördinaat	Y-coördinaat
Bouwplan N	256.440	478.030
Bouwplan O	256.450	478.020
Bouwplan W	256.430	478.020
Bouwplan Z	256.440	478.010

Berekend zijn de geluidsbelastingen op de gevel van de volgende bronnen:

- Weg (L_{den})
- Spoor (L_{den})
- Luchtvaart (L_{den})
- Industrie (L_{etmaal})
- Gecumuleerde geluidswaarde (L_{cum})

De toegepaste rekenmethoden en uitgangspunten voor de verschillende geluidsbelastingen zijn toegelicht in het MER en aanvullende notitie (ref. 1 en 2). Afwijkend van het MER is gerekend met de meest recente versie van Geomilieu, versie 4.30. Ter referentie zijn de resultaten van de autonome ontwikkeling toegevoegd.

De geluidsbelastingen ten gevolge van het spoor en vliegverkeer zijn berekend zonder rekening te houden met de afschermende werking van de woning zelf en wordt er geen hoogte gehouden met de toetspunthoogte. Voor luchtvaart is het met het beschikbare en voorgeschreven model (L_{den}-tool) niet mogelijk om met afscherming rekening te houden.

Voor het wegverkeer zijn de niet-gecumuleerde resultaten gecorrigeerd conform artikel 110 van de Wet geluidhinder. In de gecumuleerde resultaten worden deze correcties niet meegenomen.

Resultaten berekeningen

In onderstaande tabel 2 zijn voor het BP-3 de berekende resultaten ter plaatse van het geprojecteerde bouwblok opgenomen. In tabel 3 zijn ter referentie de waarden opgenomen voor de autonome ontwikkeling.

Tabel 2 Berekende L_{etmaal}-waarden op de gevels van het geprojecteerde bouwblok (BP-3).

Toetspunt	Hoogte	Industrie BP-3 incl. bestaande industrie	Verkeer BP-3	Spoor*	Luchtvaart BP-3*	Cumulatie BP-3
		L_{etmaal}	L_{den}	L_{den}	L_{den}	L_{cum}
	m	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Bouwplan N	5	45	44	40	37	50
Bouwplan O	5	52	39	40	37	54
Bouwplan W	5	42	45	40	37	50
Bouwplan Z	5	52	41	40	37	54
Bouwplan N	1,5	44	43	40	37	49
Bouwplan O	1,5	51	38	40	37	53
Bouwplan W	1,5	41	44	40	37	49
Bouwplan Z	1,5	50	40	40	37	53

*Spoor- en vliegverkeer zijn berekend zonder de afschermende werking van de woning (geeft worst case).

Tabel 3 Berekende L_{etmaal}-waarden op de gevels van het geprojecteerde bouwblok (autonoom).

Toetspunt	Hoogte	Industrie Autonoom incl. bestaande industrie	Verkeer Autonoom	Spoor*	Luchtvaart Autonoom*	Cumulatie Autonoom
		L_{etmaal}	L_{den}	L_{den}	L_{den}	L_{cum}
	m	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Bouwplan N	5	41	44	40	26	48
Bouwplan O	5	41	39	40	26	45
Bouwplan W	5	40	45	40	26	48
Bouwplan Z	5	41	40	40	26	46
Bouwplan N	1,5	39	43	40	26	47
Bouwplan O	1,5	40	37	40	26	44
Bouwplan W	1,5	39	43	40	26	47
Bouwplan Z	1,5	40	39	40	26	45

*Spoor- en vliegverkeer zijn berekend zonder de afschermende werking van de woning (geeft worst case).

Geluidsbelasting ten gevolge industrie in plangebied

Op alle gevels is de waarde lager dan de grenswaarde van 55 dB(A) L_{etmaal}. Op de oost- en zuidgevel zijn de berekende niveaus het hoogst, namelijk 52 dB(A) deze gevels zijn naar het TechBT-plangebied gericht. Voor het bouwblok is indien nodig een HGW-waarde mogelijk.

De toetspunten op 5 meter hoogte zijn maatgevend aangezien het TechBT-plangebied gezoneerd wordt. De waarde in deze punten dient bij voorkeur maximaal 50 dB(A) te zijn, dit is 52 dB(A). Aangezien dit het geval is, zal voor het bouwblok een hogere waarde van in dit geval 52 dB(A), de maximale waarde, moeten worden vastgesteld. In onderstaande tabel 4 wordt dit verduidelijkt.

Tabel 4 Berekende geluidsbelastingen op de gevels van het bouwblok ten gevolge van uitsluitend het plangebied TecBT.

	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Letmaal
Voorkeurswaarde:		50	45	40	
Toetspunten	m	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Bouwplan Landgoed Noord	5	44	38	33	44
Bouwplan Landgoed Oost	5	52	43	38	52
Bouwplan Landgoed West	5	37	32	27	37
Bouwplan Landgoed Zuid	5	51	42	37	51

Overige geluidsbelastingen

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer is het hoogst op de noord- en westgevel, en is voor BP-3 identiek aan de autonome ontwikkeling. Zowel in de BP-3 als in de autonome ontwikkeling is hier geen sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB(A) L_{den}. Op de westgevel is de maximale belasting 45 dB(A) L_{den}. Op de zuid- en oostgevel neemt de geluidsbelasting door verkeer in de BP-3 situatie met maximaal 1 dB(A) toe ten opzichte van de autonome ontwikkeling. De belasting op deze gevels is maximaal 41 dB(A) L_{den} en voldoet daarmee ook ruim aan de voorkeurswaarde.

De belasting van het spoor zal, gezien de ligging van het spoor, voornamelijk op de noordgevel plaatsvinden. De belasting is zonder de afschermende werking van de woning berekend en is op die noordgevel maximaal 40 dB(A) L_{den}. Daarmee is de bijdrage van het spoor aan de geluidsbelasting in alle toetspunten verwaarloosbaar.

De belasting van de luchtvaart zal voornamelijk op de zuid- en oostgevel plaatsvinden. De belasting is zonder de afschermende werking van de woning berekend, omdat het voorgeschreven rekenmodel dit niet mogelijk maakt. De bijdrage van de luchtvaart is maximaal 37 dB(A) L_{den} en zal net als spoorweglawaai een verwaarloosbare bijdrage leveren aan de gecumuleerde geluidsbelastingen. De geluidsbelasting ten gevolge van luchtvaart blijft ruim onder de 48 dB(A) L_{den} en daarmee ver buiten de 48 dB(A) L_{den} contour.

Geluidscumulatie en de cumulatiebijdragen op de gevels

De gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels voor BP-3 en de autonome ontwikkeling en het verschil daartussen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 5 Gecumuleerde geluidsbelastingen van de autonome ontwikkeling en voor de variant BP-3.

Toetspunt	Hoogte m	Cumulatie Autonoom L_{cum} dB(A)	Cumulatie BP-3 L_{cum} dB(A)	Verschil dB(A)
Bouwplan N	5	48	50	+2
Bouwplan O	5	45	54	+9
Bouwplan W	5	48	50	+2
Bouwplan Z	5	46	54	+8
Bouwplan N	1,5	47	49	+3
Bouwplan O	1,5	44	53	+9
Bouwplan W	1,5	47	49	+2
Bouwplan Z	1,5	45	53	+8

Uit tabel 5 blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting op de oost- en zuidgevel met circa 8 à 9 dB(A) toeneemt door de realisatie van het plangebied Noord conform het nieuwe bestemmingsplan BP-3, oorzaak is voornamelijk de toename van industriegeluid en een kleine toename van weggeluid. De belasting op de noord- en westgevel neemt licht toe, met circa 2 dB(A), dit komt voornamelijk door de toename in industrielawaai. De bijdrage van spoor en luchtvaart is in alle cumulatieresultaten verwaarloosbaar.

Op alle gevels van het bouwblok is de gecumuleerde geluidsbelasting aanzienlijk minder dan 60 dB(A). Daarnaast zijn 2 van de gevels geluidsluw (in het MER gedefinieerd als: alle bijdragen van de verschillende soorten geluid voldoen aan de voorkeurswaarde).

Conclusie

Voor de woning dient voor industriegeluid ten gevolge van het plangebied-TecBT een hogere waarde te worden vastgesteld van 52 dB(A).

De geluidsbelastingen door wegverkeer op de gevels voldoen aan de voorkeurswaarde voor weggeluid.

Op alle gevels van het bouwblok is de gecumuleerde geluidsbelasting aanzienlijk minder dan 60 dB(A). Daarnaast zijn 2 van de gevels geluidsluw.

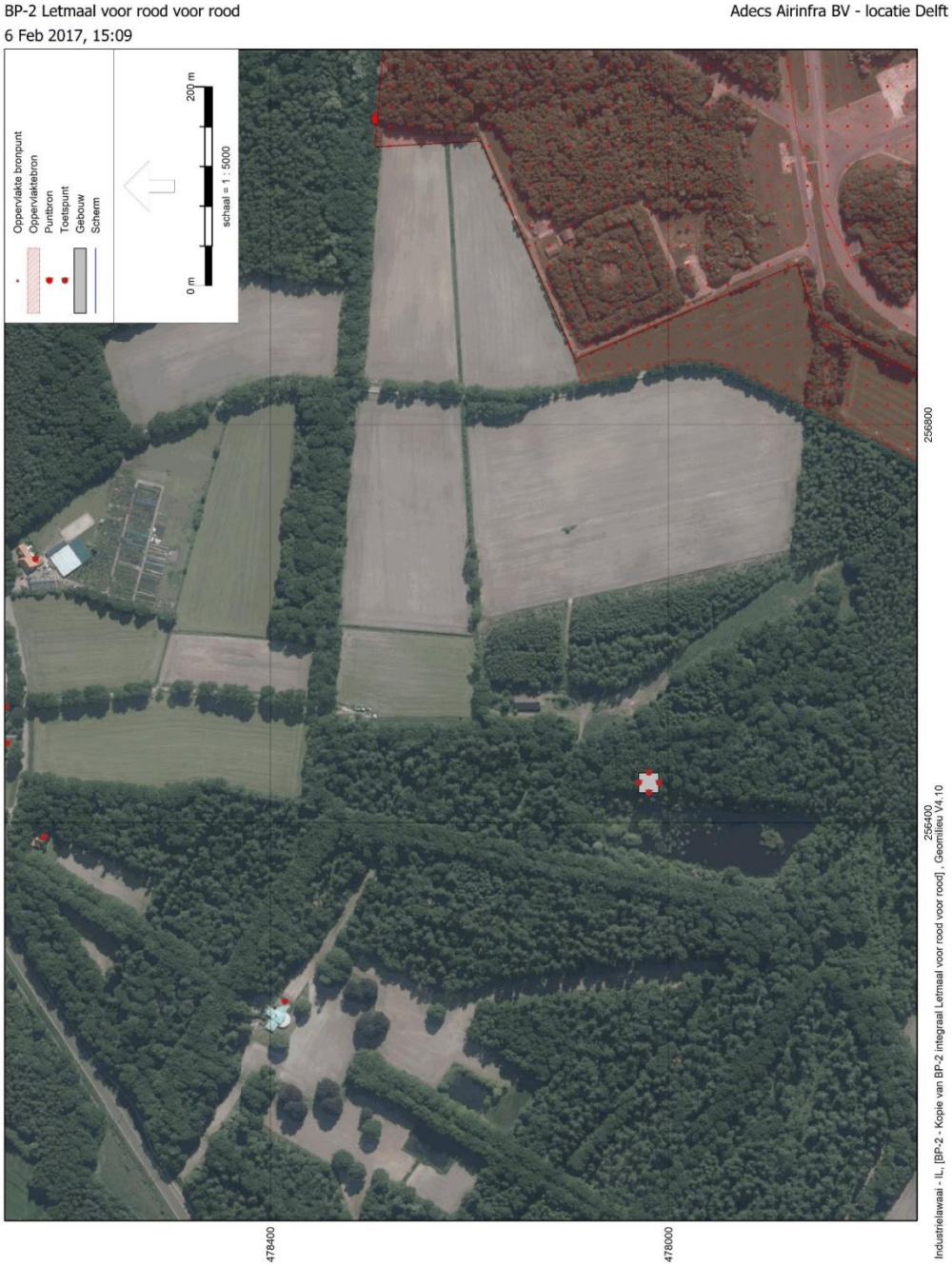
Referenties

1. *Deelonderzoek geluid MER Gebiedsontwikkeling luchthaven Twente*, kenmerk ar160114.rap, 9 juni 2016, Adecs Airinfra.
2. *Gevoeligheidsanalyse optimaliseren TSC-categorie 4.1 in plaats van 3.1.,* kenmerk adt160734.not, 2 augustus 2016, Adecs Airinfra.
3. *Geluidsbelasting gevels rood-voor-rood woning*, kenmerk adt170204.not, 7 februari 2017, Adecs Airinfra.

Bijlage A Locatie Rood-voor-Rood woning

Figuur 1 Weergave van de toekomstige locatie voor een Rood-voor-Rood woning.

Bijlage B Geomilieu ligging geprojecteerde woning



Figuur 2 Ligging van de geprojecteerde woning in het rekenmodel.

Bijlage 5 Watertoets Rood voor Rood Landgoed Het Oosterveld

datum 7-7-2017
dossiercode 20170707-63-15619

Geachte heer/mevrouw M.F.J. ter Horst,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website http://www.dewatertoets.nl//. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf uit dit document toepast.

STANDAARD WATERPARAGRAAF

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).

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan **17JA070 RvR Landgoed Het Oosterveld**.

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 Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (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 Waterbeheerplan 2010-2015. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

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

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

Afvalwaterketen
Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding
Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m2. Het plangebied bevindt zich niet binnen een

beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer
In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via (de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja):
een gemengd stelsel
een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geinfiltreerd. **ja**
een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. **ja**
hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

Aanleghoogte van de bebouwing
Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geinformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

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 heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

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

De WaterToets 2014

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Landgoed Het Oosterveld Deurningen - Rood voor Rood" met identificatienummer NL.IMRO.1774.BUIBPOOSTERVELDRVR-VG01 van de gemeente Dinkelland;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 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;

1.4 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);

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 bassin:
een mest- of waterbak voor de opslag van mest of water ten behoeve van agrarische en glastuinbouwactiviteiten;

1.8 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 bed-and-breakfast:
het bieden van, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

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

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

1.12 bestaand:
a. 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 het bestemmingsplan;

1.13 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 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;

1.16 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.17 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

1.19 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

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

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

1.23 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

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

1.25 Ecologische Hoofdstructuur:
een samenhangend netwerk van natuur- en landbouwgebieden met bestaande en potentiële natuurwaarden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van soorten en ecosystemen;

1.26 erf:
een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een woning en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van de woning;

1.27 extensief dagrecreatief medegebruik:
een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat on-dergeschikt 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;

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

1.29 geomorfologische waarden:
de waarden van een gebied die uitdrukking geven aan de vormen van het aardoppervlak in verband met de wijze van hun ontstaan;

1.30 (hoek)erker:
een uitbouw met beperkte omvang, gerealiseerd voor een naar de weg of openbaar groen gekeerde gevel van het hoofdgebouw;

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

1.32 kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.33 landschappelijke waarden:
waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

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

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

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

1.37 peil:
a. indien op het land wordt gebouwd:
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien over of in het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.38 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

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

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

1.41 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.42 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 scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de afstand tussen de zijdelingse perceelgrenzen en het punt van het op dat bouwperceel voorkomend 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos - Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos - Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. natuur, bosbouw en houtproductie;
b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, de natuurlijke en de landschappelijke waarden van de bos- en natuurgebieden;
c. beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of –partijen, al dan niet mede bestemd voor waterberging;

met daaraan ondergeschikt:

d. het extensief agrarisch medegebruik;
e. het extensief dagrecreatief medegebruik en educatief medege-bruik;
f. wegen en paden;
g. openbare nutsvoorzieningen;
h. terreinen voor evenementen;

met de daarbijbehorende:

i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

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

a. de hoogte van overige bouwwerken ten behoeve van vogelobservatie zal ten hoogste 15,00 m bedragen.
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
b. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
c. het scheuren, het omzetten en/of anderszins ingrijpend wijzigen van gronden ten behoeve van een permanent ander gebruik;
d. het dempen van beken, plassen, sloten en/of andere watergan-gen en/of -partijen.

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

3.4.1 Vergunningsplicht

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

a. het af- en/of vergraven en/of ophogen van gronden;
b. het verwijderen van bomen en/of houtgewas, alsmede de verwijdering van bodem- en oevervegetaties;
c. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;
d. het dempen, graven, baggeren en/of verbreden van beken, plassen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen;
e. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
f. het aanleggen van fiets- en voetpaden;
g. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
h. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.

3.4.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

c. uitgevoerd worden ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de Bijlage investeringen Rood voor Rood - Landgoed Het oosterveld;
d. dienen ter uitvoering en realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur, ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie'.

3.4.3 Voorwaarden vergunningverlening

a. De in lid 4.4.1 genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen.

Voor de in 4.4.1 onder a tot en met d genoemde activiteiten zullen uitsluitend vergunningen worden verleend als de activiteiten worden uitgevoerd in het kader van bos- en natuurbeheer.

Artikel 4 Wonen

4.1 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd, waarbij deze bouwregels eveneens van toepassing zijn voor functies die na afwijking van de gebruiksregels aan de woonfunctie zijn toegevoegd;
b. een hoofdgebouw zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van een bestemmingsvlak;
c. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één woonhuis met één woning worden gebouwd;
d. de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw zal ten hoogste 750 m³ bedragen;
e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen;

4.2.2 aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

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;
b. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zullen ten hoogste op een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
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;
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.

4.2.3 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.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder b 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 4.2.2 onder g en toestaan dat aangebouwde bijbehorende bouwwerken 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.

c. het bepaalde in lid 4.2.1 onder d en toestaan 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 en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

d. het bepaalde in lid 4.2.2 onder c 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 ontheffingsbevoegdheid 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;

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 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, bijbehorende bouwwerken 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 bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
d. het gebruik van een hoofdgebouw voor 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 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.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting sloop

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de sloop van de in Bijlage 1 aangeduide bouwwerken.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de sloop van de in Bijlage 1 aangeduide bouwwerken.

4.4.3 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 bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 2 opgenomen investeringen, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming 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 conform de in Bijlage 2 opgenomen investeringen, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 4.4.1 onder d en toestaan dat een hoofdgebouw wordt gebruikt door meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning, mits:
   1. deze afwijkingsbevoegdheid 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 4.4.1 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;
c. het bepaalde in 4.4.3 lid a indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 2 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
   1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 2 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in Bijlage 2 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
   2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Artikel 5 Waarde - Ecologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

6.1 Geluidzone - industrie

a. Ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie" mogen op gronden gelegen binnen deze zone, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd en geen geluidgevoelige terreinen worden aangelegd.
b. Het onder a genoemde verbod geldt niet:
   1. voor het vernieuwen, veranderen of vergroten van woningen, andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige terreinen overeenkomstig de regels van dit plan, mits daarbij de afstand tot het industrieterrein niet wordt verkleind, de bouwhoogte van het gebouw niet toeneemt, het aantal woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen niet toeneemt en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit;
   2. indien burgemeester en wethouders ten behoeve van de bouw van de woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen of aanleg van geluidsgevoelige terreinen een hogere grenswaarde hebben vastgesteld en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit;
   3. indien door middel van akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat door het treffen van een maatregel een situatie kan worden gecreëerd, waardoor wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde;
   4. indien de naar het gezoneerde industrieterrein gekeerde gevel van de woning of van het andere geluidsgevoelige gebouw voldoet aan de voorwaarden, zoals vermeld in artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder en door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond, dat minimaal sprake is van één geluidluwe gevel (geluidsbelasting minder dan 50 dB(A)).
c. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:
   1. het wijzigen van de geluidzone, waarbij aangetoond dient te worden dat de geluidsbelasting in het gebied dat ophoudt deel uit te maken van de geluidzone lager is dan 50 dB(A);
   2. het opheffen van de geluidzone, met dien verstande dat opheffing uitsluitend kan plaatsvinden wanneer de bestemming van het betrokken terrein zodanig is gewijzigd dat het geen zoneplichtig industrieterrein meer is.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 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, en 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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat enige bestemming wordt gewijzigd voor wat betreft de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten voor de telecommunicatie, mits:

1. de antenne niet geplaatst kan worden op een bestaand hoog bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een reclamemast, een torensilo, of een daarmee gelijk te stellen hoog bouwwerk;
2. de antenne niet geplaatst kan worden op een bedrijventerrein;
3. de antenne vervolgens geplaatst moet worden in aansluiting op grote infrastructuurlijnen;
4. de mast radiografisch noodzakelijk is;
5. de hoogte van een mast ten hoogste 45,00 m zal bedragen;
6. het aantal masten binnen de gemeente niet meer mag bedragen dan strikt noodzakelijk is voor de realisatie van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit;
7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Artikel 11 Overige regels

11.1 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, zódanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

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

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

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

d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Landgoed Het Oosterveld Deurningen - Rood voor Rood van de gemeente Dinkelland.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 sloopopgave Rood voor Rood - Landgoed Het Oosterveld

Te slopen opstallen

Op het perceel aan Knollerveldweg 1a te Deurningen staat een werktuigenberging en een voormalige stierenstal die reeds voor een groot deel is afgebroken vanwege de aanwezigheid van asbest. Daarnaast staat iets verderop, nabij de Schniedersveldweg, een voormalige woning die ook gesloopt zal worden in het kader van dit rood voor rood plan. In totaal is ongeveer 1.024 m² aan landschap ontsierende bedrijfsbebouwing aanwezig. Op onderstaande afbeelding zijn de te slopen opstallen weergegeven.

Te slopen opstallen

Bijlage 2 investeringen Rood voor Rood - Landgoed Het oosterveld

HOOFDSTUK 4

Investeringen ruimtelijke kwaliteit

Het basisprincipe van de regeling schrijft voor dat de getaxeerde waarde van de te verkrijgen compensatiekavel, na aftrek van kosten, dient te worden geïnvesteerd in maatregelen die de ruimtelijke kwaliteit verbeteren.
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

4.1 Investeringen

Verbeteren toegangsweg
Voor de ontsluiting van het nieuwe erf zal het bestaande bospad worden verbeterd door halfverharding aan te brengen. De weg heeft een lengte van ca. 250 meter met een rijstrook van 3 meter breed, hiermee komt de totale oppervlakte van de weg op 750 m2. Kosten voor het verbeteren van de weg worden geschat op € 15,-/m2, dit bestaat uit het verwijderen en afvoeren van de onderlaag à € 2,50/m2 en € 12,50 voor het aanbrengen van halfverharding. De totale kosten voor het opknappen van de toegangsweg worden geschat op € 11.250,- exclusief btw, kosten inclusief btw komen dan op ca. € 13.600,-.

Opsnoeien bomen langs ontsluitingsweg
De bomen langs de toegangsweg naar het nieuwe erf dienen te worden opgesnoeid, evenals de bomen langs het bestaande bospad. Het gaat om ongeveer 500 meter houtwal/bosrand. Kosten voor het opsnoeien worden geraamd op € 6.500,-.

Inrichting van het bestaande erf
De schuren en de verharding op de bestaande locatie worden verwijderd. De vrijkomende ruimte wordt bij de bestaande situatie betrokken, en wordt als grasland ingezaaid. Door de ruimte open te houden komt tevens de bomenrij, die opgesnoeid wordt, tot zijn recht. De totale oppervlakte die wordt ingezaaid met gras is ongeveer 0,45 hectare, waarbij de kosten voor het inzaaien worden geschat op € 1.000,-

Opsnoeien bomen oprijlaan villa
De laanstructuur langs de oprijlaan naar de villa zal worden verbeterd. De monumentale bomen worden opgesnoeid. De oprijlaan wordt op de kaart op de volgende pagina weergegeven. In totaal gaat het om ca. 520 bomen, de kosten voor het opsnoeien bedragen € 65,- per boom. Totale kosten voor het opsnoeien worden geraamd op € 33.800,-.

Herstel zichtassen
De zichtlijnen zijn behoorlijk dichtgegroeid met rododendrons. Het herstellen en verbreden van de zichtlijnen kost ca. € 9,- per strekkende meter. In totaal gaat het om ca. 1485 meter, waarmee de totale kosten worden geschat op € 13.365,-. De zichtlijnen worden op onderstaande kaart weergegeven.

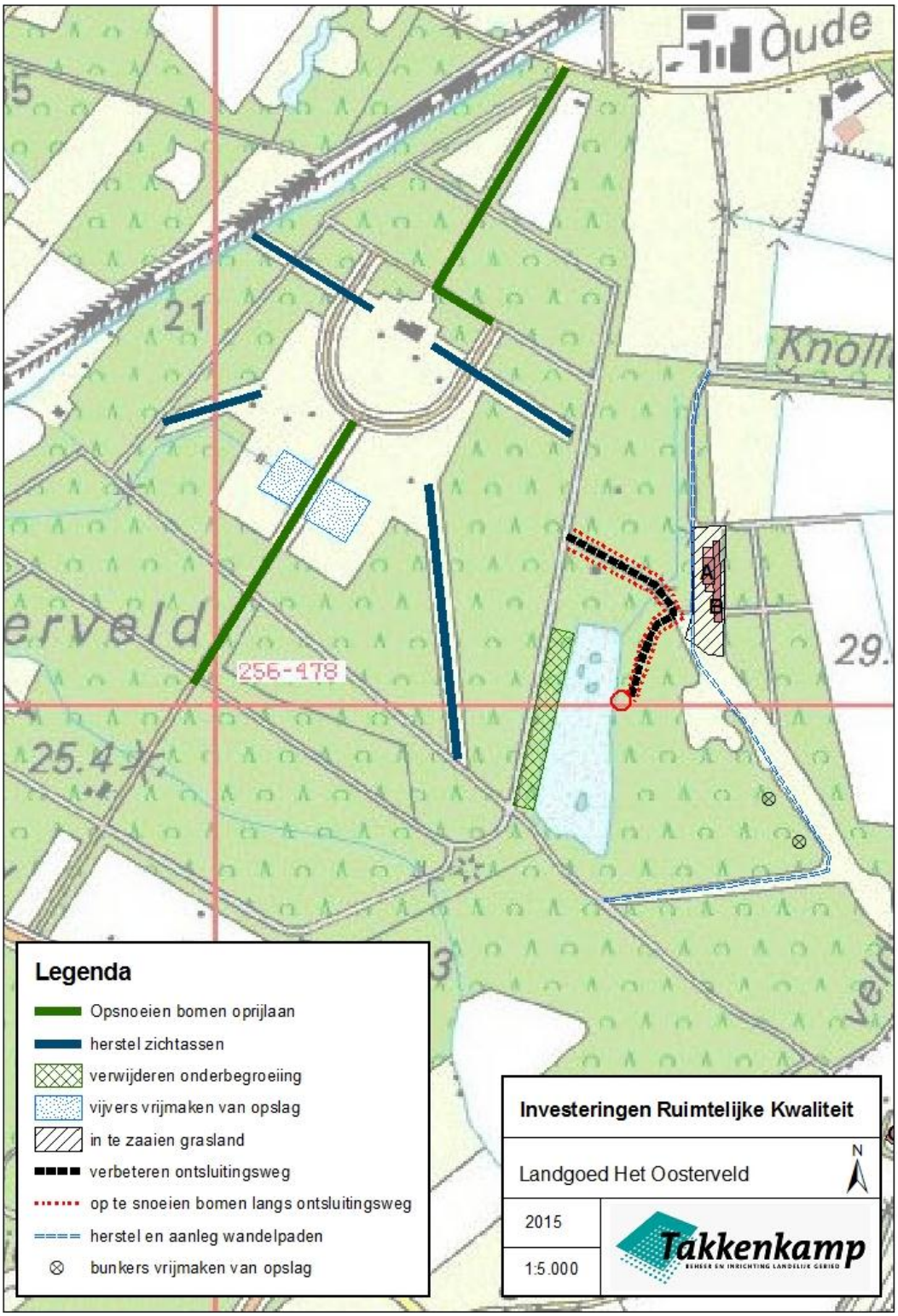
Opslag rondom de vijvers verwijderen
De vijvers zijn onderdeel van de oorspronkelijke parkaanleg, door de wilgenopslag zijn deze alleen niet meer goed zichtbaar. De wilgenopslag zal worden verwijderd, kosten hiervoor bedragen ca. € 7.000,-. Onderstaande foto's geven een beeld weer van de huidige situatie.

Verwijderen onderbegroeiing rondom het meer
Door zijn relatief grote omvang en het feit dat het natuurlijke meer, samen met het omringende bos, fraai is om naar te kijken, is het meer een aantrekkelijk landschapselement op het landgoed. De statige beukenlaan heeft alleen een dikke laag van onderbegroeiing waardoor het meer vanaf de laan onzichtbaar is. Het meer is niet beleefbaar en wordt niet bij het landgoed betrokken. Door de onderbegroeiing van de beukenlaan waarlangs het meer ligt op enkele plekken te verwijderen zal het ensemble van het meer, de woning en het achterliggende bos in zicht komen. Omdat de beukenlaan opengesteld is voor publiek zal het aantrekkelijke ensemble duidelijk beleefbaar zijn. Het landgoed krijgt hierdoor een zichtbare nieuwe impuls. De kosten voor het verwijderen van de onderbegroeiing worden geschat op ca. € 1.250,-.

Bunkers vrij maken van begroeiing
De bunkers uit de Tweede Wereldoorlog liggen verspreid over de oostkant van het landgoed. Hoewel ze een belangrijk deel van de geschiedenis van het landgoed bepalen, liggen ze momenteel vaak vergeten en overwoekerd door het bos. Door deze vrij te maken van begroeiing te maken komen ze beter in zicht, kosten hiervoor worden geraamd op ca. € 2.500,-.

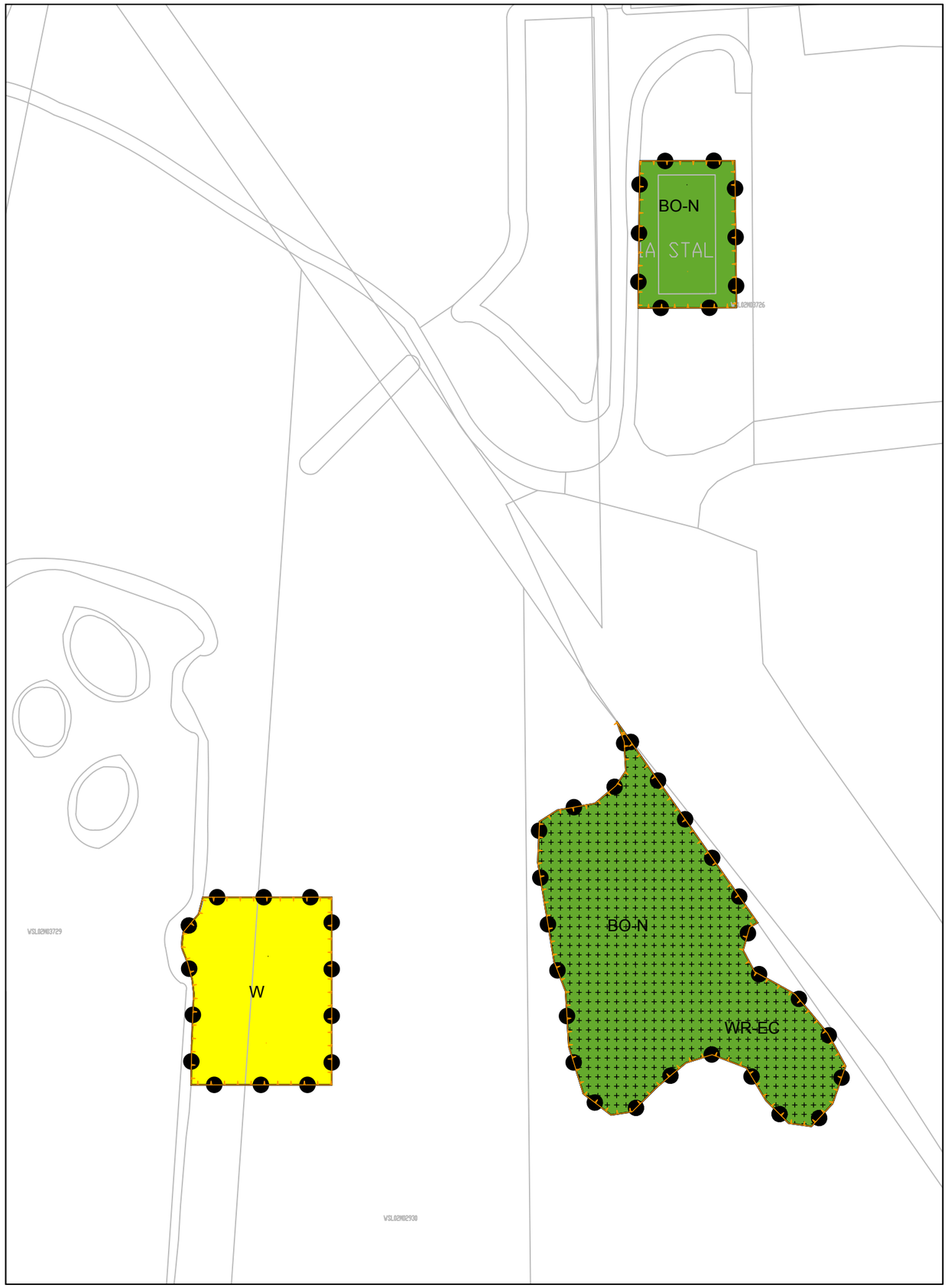
Herstel/aanleg wandelpaden
De slooplocatie, wat nu een vergeten hoek is, wordt beter bij het landgoed betrokken door de verdwenen zandpaden te herstellen als herkenbare

wandelpaden. Deze paden liggen zowel in verbinding met het stelsel lanen van de kern van het landgoed, als met de zandwegen in de verdere omgeving. Het landgoed wordt hierdoor beter bij zijn omgeving betrokken. Bovendien, loopt één van de paden langs de twee ontplofte bunkers waardoor de geschiedenis van dit gedeelte van het landgoed beter beleefbaar zal worden. Kosten van het herstel en/of de aanleg van de wandelpaden worden geschat op € 1.500,-.



Gemeente Dinkelland
Nicolaasplein 5
7591 MA Denekamp
tel. 0541-854100
info@dinkelland.nl
www.dinkelland.nl

noaber kracht
DINKELLAND TUBBERGEN



LEGENDA

Plangebied

Bestemmingsplan
Landgoed Het Oosterveld Deurningen

Bestemmingen

Enkelbestemmingen

BO-N — Bos - Natuur

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-EC — Waarde - Ecologie

Aanduidingen

Gebiedsaaduidingen

geluidzone - industrie

Verklaring

Topografische gegevens en bestaande ondergrond

Ligging plangebied

GEMEENTE DINKELLAND

Bestemmingsplan:
Landgoed Het Oosterveld Deurningen - Rood voor Rood

status:	datum:	tervisielegging:	get:
vastgesteld	16-05-2018		MM
ontwerp	08-03-2018		MM
voorontwerp			
concept			

code: 17JA070	schaal 1:1000	formaat: A3	NL.IMRO.1774.BUIBPOOSTERVELDRVR-VG01	kaart: ---

ad fontem
JURIDISCH BOUWADVIES

Hoofdstraat 43
7625 PB Zenderen
tel: 074- 255 70 20

fax: 074- 266 99 67
email: info@ad-fontem.nl
internet: www.ad-fontem.nl