

Bestemmingsplan

**Buitengebied,  
Loodijk 2 Saasveld**



**ad fontem**  
RUIMTELIJK ADVIES

## Plangegevens

Naam: **Buitengebied, Loodijk 2 Saasveld**  
Plantype: **Bestemmingsplan**  
IMRO: NL.IMRO.1774BUIBPLOODIJK2-VG01  
Status: Vastgesteld

Datum: 9 november 2017

Projectnummer: 16JA061

Opdrachtgever: **Wegenbouw Lansink**  
Mevrouw M.G.M. Kleizen  
Loodijk 2  
7597 NV Saasveld

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**  
Hoofdstraat 43  
7625 PB ZENDEREN  
T) 074 – 255 7020  
E) [info@ad-fontem.nl](mailto:info@ad-fontem.nl)



## **Buitengebied, Loodijk 2 Saasveld**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 De bij het plan behorende stukken	7
1.5 Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>8</b>
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Landschapsplan	10
<b>Hoofdstuk 3 Beleid</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid Overijssel	13
3.3 Gemeentelijk beleid	20
<b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>	<b>25</b>
4.1 Algemeen	25
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	26
4.3 Waterhuishouding / watertoets	27
4.4 Externe Veiligheid	28
4.5 Geluid	29
4.6 Archeologie	30
4.7 Flora en fauna	30
4.8 Verkeer en vervoer	31
4.9 Luchtkwaliteit	33
4.10 Bodem	34
<b>Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels</b>	<b>36</b>
5.1 Inleiding	36
5.2 Opzet regels	36
<b>Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid</b>	<b>37</b>
<b>Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>38</b>
7.1 Vooroverleg	38
7.2 Zienswijzen	39
<b>Bijlagen</b>	<b>41</b>
Bijlage 1 KGO-plan Bedrijfsontwikkeling Wegenbouw Lansink, Loodijk 2 te Saasveld	42
Bijlage 2 Casco cheque Loodijk 2 Saasveld	86
Bijlage 3 Uitgangspuntennotitie watertoets Loodijk 2 Saasveld	93
Bijlage 4 Quickscan Natuurwaardenonderzoek en pré-toets	96
Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek Loodijk 2 te Saasveld	117
<b>Regels</b>	<b>159</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>160</b>
Artikel 1 Begrippen	160
Artikel 2 Wijze van meten	165
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>166</b>
Artikel 3 Bedrijf	166
Artikel 4 Bos - Natuur	170
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>172</b>
Artikel 5 anti-dubbelregel	172
Artikel 6 Algemene bouwregels	173



Artikel 7	Algemene gebruiksregels	174
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	175
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	176
Artikel 10	Overige regels	177
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>178</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	178
Artikel 12	Slotregel	179
<b>Bijlage</b>		<b>181</b>
Bijlage 1	KGO-plan Bedrijfsontwikkeling Wegenbouw Lansink, Loodijk 2 te	
Saasveld		182



# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Wegenbouw Lansink is een bedrijf met de nodige geschiedenis en is een begrip in Saasveld en omgeving. Reeds ruim voor de 2e wereldoorlog is de grondlegger van het huidige wegenbouwbedrijf, Dieks Loohuis, naast zijn boerderij in Albergen begonnen in de wegenbouw en met de aanneming van grondverbeteringen, rioleringen en wegverhardingen.

De werkzaamheden van Wegenbouw Lansink zijn heden ten dage divers:

- het bouw- en woonrijp maken van uitbreidingsplannen;
- het vervangen van rioleringen;
- diverse grondwerkzaamheden;
- de reconstructies van wegen en/of wijken;
- het inrichten van 30 cq. 60 km-zones;
- de revitalisering van bedrijventerreinen;
- de aanleg van sportvelden;
- diverse bestratingwerkzaamheden;
- diverse asfalteringswerkzaamheden.

Voor al deze bovengenoemde werkgebieden heeft het bedrijf de benodigde specialisaties in huis. Daarnaast beschikt het over een modern wagen- en materieelpark met een volledig uitgeruste asfaltset.

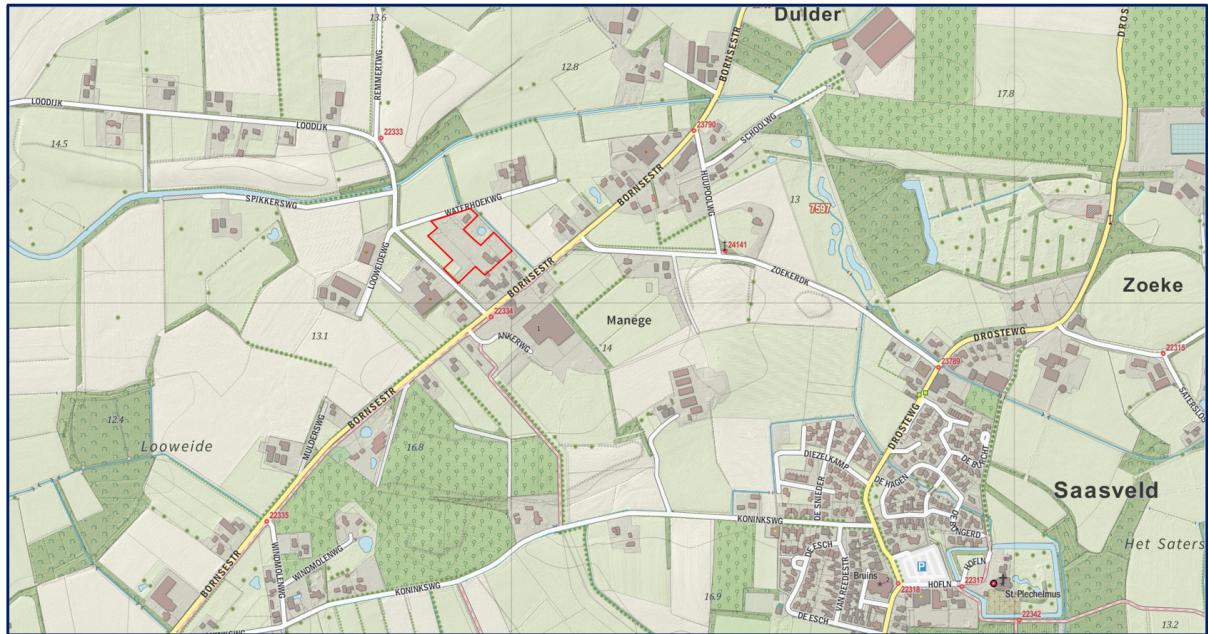
Op het perceel is in de huidige situatie echter te weinig ruimte voor een efficiënte en veilige inrichting van het bedrijfsp perceel. Het huidige kantoorpand is onlogisch gesitueerd ten opzichte van de erftoegangsweg vanaf de Loodijk (sinds 2008 in gebruik). Daarnaast biedt dit kantoorpand niet voldoende ruimte, waardoor men ter plaatse niet over vergaderruimte beschikt en kantoorpersoneel in tijdelijke units ondergebracht is. Ook voor opslag biedt het huidige bedrijfsp perceel onvoldoende ruimte. Materieel wordt gedwongen buiten gestald, wat schadelijk is voor de levensduur. Uitbreidings- en nieuwbouwmogelijkheden zijn daarom gewenst.

Hiervoor wordt beroep gedaan op de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO-beleid), waarmee ontwikkelingsruimte onder voorwaarden geboden wordt. Voor de geboden ontwikkelingsruimte moet in dat geval gecompenseerd worden in de groene omgeving.

Op 19 oktober 2016 is het KGO-plan, welke als KGO-plan Bedrijfsontwikkeling Wegenbouw Lansink, Loodijk 2 te Saasveld aan deze toelichting is gekoppeld, akkoord bevonden. In vervolg hierop kan met een herziening van het bestemmingsplan worden gestart. In het voorliggende plan wordt uitbreiding van het bedrijfsp perceel van Wegenbouw Lansink mogelijk gemaakt en wordt aangetoond dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de gronden aan de Loodijk 2 in Saasveld. De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Dinkelland, op korte afstand van Saasveld en ten noorden van Borne. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Weerselo, sectie T nummers 1392/1363/1088/1362/1259. In figuur 1.1 is het plangebied rood omkaderd weergegeven. Zie de verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.



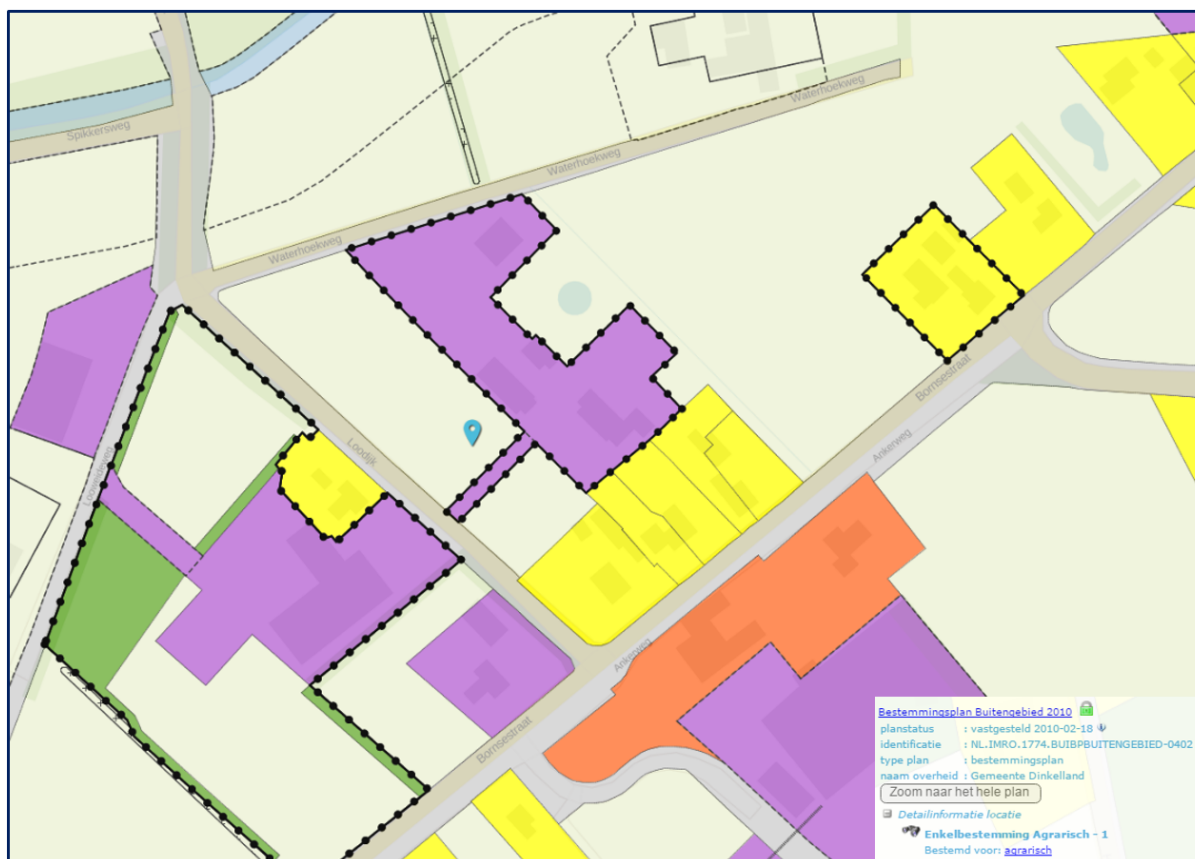
Figuur 1.1: Ligging plangebied ten opzichte van Saasveld (bron: opentopo.nl)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'veeherziening Verbeelding Buitengebied 2010' en 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland. Het bestemmingsplan 'veeherziening Verbeelding Buitengebied 2010' is op 3 juni 2014 gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is door de gemeenteraad van Dinkelland op 18 februari 2010 gewijzigd vastgesteld en is op 26 juli 2010 in werking getreden. Op 20 april 2012 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Het bestaande bedrijfsperceel aan de Loodijk 2 valt binnen de veeherziening. De omliggende gronden zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Aan het plangebied, ter plaatse van de nieuw te bouwen kantoorgebouw en de opslagruimte, is de bestemming 'Agrarisch -1' toegekend. Voor het bestaande bedrijfsperceel geldt de bestemming 'Bedrijf'. Zie figuur 1.2 voor een uitsnede van de geldende verbeelding.

De gronden waarop de uitbreiding plaats moet vinden zijn daarmee in eerste instantie bestemd voor het agrarisch gebruik. Het gebruik van de gronden ten behoeve van het niet-agrarische bedrijf en het realiseren van bedrijfsgebouwen is op de betreffende locaties niet toegestaan, waardoor de beoogde ontwikkeling niet binnen de vigerende bestemming past. Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk.



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

#### 1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Buitengebied, Loodijk 2 Saasveld' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding, schaal 1:1000 (tek. nr. NL.IMRO.1774.BUIBPLOODIJK2-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 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 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is er in het plangebied sprake van een niet-agrarisch bedrijf dat al geruime tijd gesitueerd is aan de Loodijk 2 in Saasveld. Op het perceel is een kantoorgebouw met tijdelijke kantoorunits, een tweetal opslaghallen en de nodige buitenopslag aanwezig. Daarnaast is aan de noordzijde van het bedrijfsperceel - aan de Waterhoeksweg - een bedrijfswoning gelegen. De situering van die bedrijfswoning en de rest van het bedrijfsperceel is in figuur 2.1 weergegeven, eveneens inzichtelijk gemaakt in figuur 2.3.



Figuur 2.1: huidige situatie bedrijfsperceel (bron: Atlas van Overijssel)

Op deze luchtfoto is te zien dat het bedrijfsperceel van Wegenbouw Lansink volledig benut wordt voor de aanwezige functies, zoals het kantoor, t.b.v. parkeren en stalling en diverse opslaglocaties. Het geheel is omgeven door diverse groenstructuren en wallen. De ontsluiting van het perceel verloopt sinds 2008 via de Loodijk in plaats van de Bornsestraat. Dit heeft uiteraard gevolgen gehad voor de manier waarop het bedrijfsperceel benut wordt. In de huidige situatie moeten bezoekers en werknemers eerst het perceel oversteken om het kantoor te bereiken. Ook de parkeerplaats ligt aan de oostzijde van het bedrijfsperceel en is daarmee onlogisch gesitueerd.

Omliggend aan het bedrijfsperceel van Wegenbouw Lansink liggen agrarische gronden. Aan de zijde van de Bornsestraat en aan de Loodijk zijn burgerwoningen gelegen. Daarnaast zijn aan de overzijde van de Loodijk diverse bedrijven en eveneens burgerwoningen gesitueerd.

## 2.2 Toekomstige situatie

Wegenbouw Lansink ligt in het landelijk gebied van Saasveld. Uitbreidingen van niet-agrarische bedrijven waren tot voor kort niet of nauwelijks mogelijk; sinds 8 oktober 2013 is er echter gemeentelijke beleidsruimte aanwezig om, indien wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit, onder voorwaarden dergelijke uitbreidingen vergund te krijgen. Dit is het gemeentelijke beleid met betrekking tot de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Op de genoemde datum van 8 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Dinkelland namelijk het zogenaamde 'Gemeentelijk beleidskader Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO)' vastgesteld. Dit gemeentelijke beleidskader, dat is opgesteld binnen de kaders die de provincie Overijssel hiertoe heeft afgegeven, biedt ruimte aan grootschalige uitbreidingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.



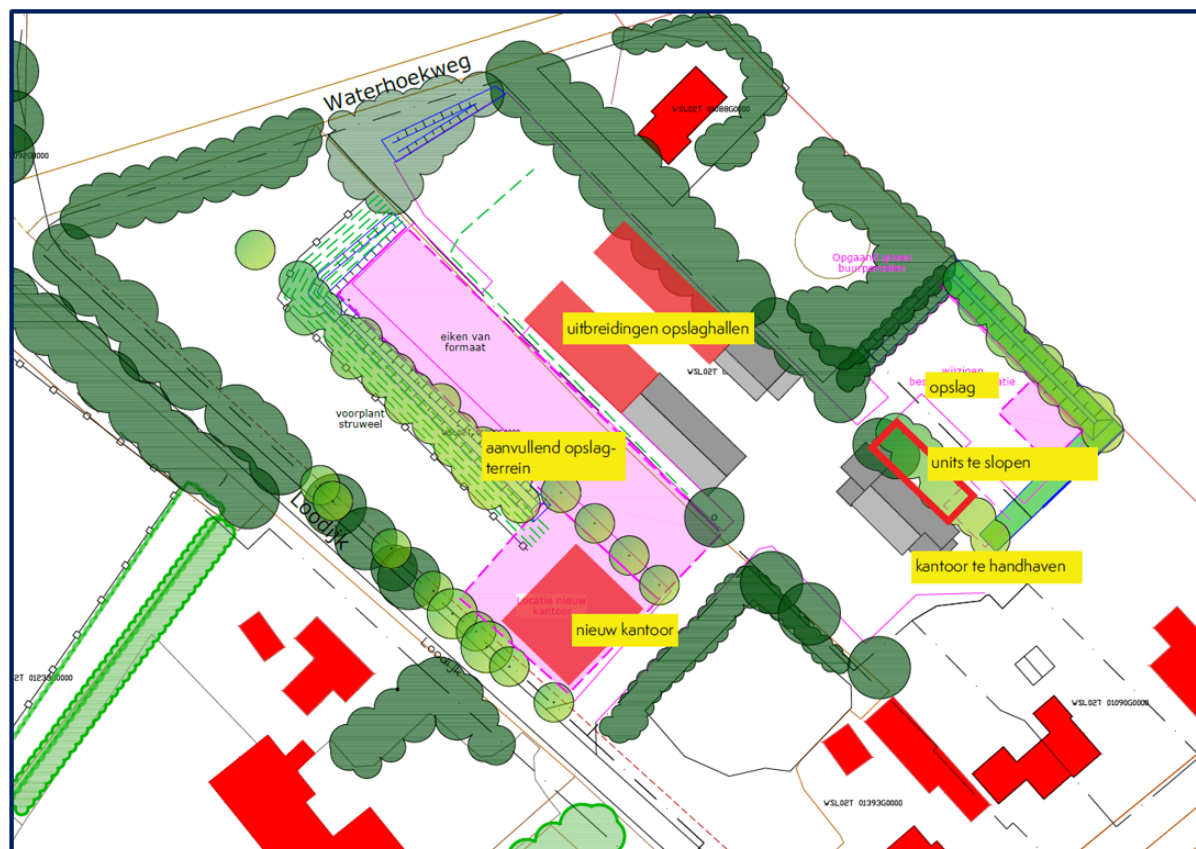
Figuur 2.2: toekomstige situatie kantoor Wegenbouw Lansink (bron: Building Design Architectuur)

In de toekomstige situatie wordt een nieuw kantoor gerealiseerd nabij de Loodijk, zoals is aangeduid in figuur 2.2 en 2.3. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat het bedrijfsperceel van Wegenbouw Lansink een aantrekkelijke entree verkrijgt. Daarnaast draagt deze hersituering bij aan het veiligheidsaspect, doordat bezoekers en werknemers niet meer het bedrijfsperceel over moeten steken om het kantoor of parkeerplaats te bereiken. Naast de realisatie van het kantoorgebouw is Wegenbouw Lansink voornemens om de bestaande opslaghallen op het perceel uit te breiden, zodat materiaal en materieel zo nodig overdekt en droog kan worden opgeslagen. De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing komt daarmee in de toekomstige situatie op circa 1.450 m<sup>2</sup>. Ook wordt het bedrijfsperceel vergroot ten behoeve van buitenopslag. De kantoorunits die momenteel gebruikt worden als kantoorruimte, worden verwijderd. Zie voor een overzicht van de beoogde ontwikkelingen figuur 2.3.

Voor wat betreft de maatvoering voor het kantoor wordt uitgegaan van de oppervlakten in figuur 2.2. Het bedrijfsgebouw krijgt een oppervlakte van 280 m<sup>2</sup>. Hiervan wordt 200 m<sup>2</sup> benut ten behoeve van kantoorruimte, daarbij wordt een kantine van circa 80 m<sup>2</sup> gerealiseerd.

Zowel het nieuwe kantoor als het gehele bedrijfsperceel worden landschappelijk ingepast. Hierdoor wordt er niet alleen een positieve impuls aan de herkenbaarheid van het bedrijf gegeven, maar ook aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. In de paragraaf 'Landschapsplan' wordt bondig ingegaan op de landschappelijke inrichting.

Wanneer aan het vorenstaande invulling wordt gegeven, leidt dit in combinatie met een invulling van de kwaliteitsimpuls groene omgeving tot het volgende beeld (figuur 2.3).



Figuur 2.3: indicatieve toekomstige situatie Loodijk 2 Saasveld (bron: Bijkerk c.s.)

### 2.3 Landschapsplan

Door Bijkerk c.s. tuin- en landschapsarchitecten is een landschapsplan (zie figuur 2.3) opgesteld. Uit dat plan blijkt dat het perceel van Wegenbouw Lansink op basis van het aanwezige landschapstype landschappelijk wordt ingepast. In het bijgevoegde KGO-plan (Bijlage 1) is het volledige landschapsplan opgenomen, waarin een uiteenzetting is gegeven van de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving.

De inrichting van het landschap is gebaseerd op een studie van de omgeving in combinatie met de gebiedskenmerken op basis van de provinciale omgevingsvisie en het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan. Zowel de basisinspanning als de investering in ruimtelijke kwaliteit is op de gebiedskenmerken afgestemd.

Binnen het plangebied zijn momenteel al wallen aangelegd die het bedrijfsperceel omzomen. Deze wallen zijn echter niet landschappelijk correct ingepast. De landschappelijke inpassing van Bijkerk c.s. ziet dan ook toe op een hernieuwde vormgeving van de wallenstructuur rondom het bedrijfsperceel van Wegenbouw Lansink. Wallen zullen eventueel worden verwijderd, of worden verhoogd of verlaagd. Ook worden landschapseigen beplantingstructuren aangeplant en bestaande beplanting wordt bovendien waar nodig aangevuld.



## 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 Rijnakken (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.

#### **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 van duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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.

#### Onderhavig plan

Voor onderhavig plan geldt dat de toetsing aan de ladder reeds is geformuleerd voordat de aangepaste ladder van duurzame verstedelijking per 1 juli 2017 in werking is getreden. De treden en de begrippen 'actuele' en regionale zijn zodoende nog toepast voor wat betreft de onderbouwing. Hoewel de treden en begrippen 'actuele' en regionale' inmiddels niet meer van toepassing zijn, volstaat de onderstaande motivering nog steeds voor wat betreft toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking. Het resultaat van de toetsing is ongewijzigd. De toetsing luidt dan ook als volgt:

#### *Toetsing trede 1: actuele regionale behoefte*

In deze eerste trede moet worden beoordeeld of er concreet behoefte bestaat aan de betreffende vorm van verstedelijking van de betreffende kwaliteit. Daarbij moet de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) in ogenschouw worden genomen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Bij aanbod elders kan worden gedacht aan al geplande woningbouw- of werklocaties, een binnen stedelijke herstructurering, of bijvoorbeeld leegstand.

Dit bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van het bedrijfsperceel en de oppervlakte bedrijfsgebouwen gelegen aan de Loodijk 2 in Saasveld. Dit bedrijf is al meer dan 40 jaar gevestigd aan de Loodijk 2 in Saasveld. Het bedrijf beschikt daartoe op deze locatie reeds over bestaande bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 745 m<sup>2</sup>. Op deze locatie zijn de planologische mogelijkheden voor de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen geheel ingevuld. Er zijn reeds tijdelijke units aanwezig om te kunnen voorzien in voldoende kantoorruimte, voor overige functies (vergader- en archiefruimte) is geen plaats. In de toekomstige situatie vindt er een uitbreiding van de hoeveelheid bedrijfsgebouwen plaats. Er wordt een nieuw kantoor gerealiseerd en aanwezige opslaghallen worden uitgebreid om materialen overdekt op te kunnen slaan. Hiermee wordt de toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen met 705 m<sup>2</sup> vergroot, zodat in totaliteit 1.450 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen is toegestaan. Bijkomend hieraan is een uitbreiding van de verharding met circa 2.000 m<sup>2</sup>. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze verharding grotendeels bestaand is.

#### *Toetsing trede 2: bestaand stedelijk gebied*

In deze tweede trede moet worden beoordeeld of, indien er een regionale behoefte aan een stedelijke ontwikkeling is, de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: het bestaande stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;

Zoals reeds uit de toetsing aan trede 1 bleek, voorziet dit bestemmingsplan in een specifieke behoefte van het bedrijf Wegenbouw Lansink BV. Daarbij kan geconstateerd worden dat er in de directe omgeving van het bedrijf geen leegstaande bedrijfspanden aanwezig zijn die kunnen voorzien in deze behoefte.

Op bestaande bedrijventerreinen in de omliggende plaatsen is weliswaar ruimte voor de realisatie van de uitbreidingswens, maar dit is vanuit meerdere opzichten niet haalbaar. Zo geldt dat splitsing van de bedrijfsactiviteiten voor Wegenbouw Lansink niet tot de mogelijkheden behoort. Het voorliggende plan is gericht op een uitbreiding van de opslagmogelijkheden en de realisatie van een nieuw kantoor. Bedrijfsmatig gezien zou splitsing van de opslaglocaties negatief uitpakken. Voor bepaalde materialen moet in dat geval de ene vestiging aangedaan worden, terwijl het ook voor kan komen dat men voor andere materialen op de andere vestiging moet zijn. Dit zorgt voor onnodig veel extra verkeersbewegingen, wat ook weer tijdsverlies en een vermindering van efficiëntie met zich meebrengt. Voor het kantoor geldt dat vanuit deze locatie de aansturing van het bedrijf plaatsvindt. Tevens vervult het kantoor een toezichtsrol voor het bedrijfsperceel. Splitsing van deze functies is dan ook ongewenst.

Verplaatsing van het gehele bedrijf (zowel bestaande bebouwing en voorzieningen als de gewenste uitbreiding) is vanuit financieel oogpunt niet haalbaar, omdat de gewenste voordelen van de uitbreiding dan teniet worden gedaan door de extra kosten die verplaatsing van het bestaande bedrijf met zich meebrengt. De reeds verrichte (recente) investeringen voor het bedrijfsperceel aan de Loodijk 2 worden in dat geval te gronde gericht, terwijl het bedrijfsperceel specifiek is ingericht op de werkzaamheden en bedrijvigheid van het Wegenbouwbedrijf Lansink. Al met al zou gehele verplaatsing leiden tot een onevenredige kapitaalsvernietiging voor het bedrijf.

Ten slotte zou de verplaatsing van het bedrijf naar bestaand stedelijk gebied in de omliggende plaatsen leiden tot leegstand op de locatie aan de Loodijk 2. Zoals voorgaand al is aangegeven is het bedrijfsperceel specifiek ingericht op de werkzaamheden van een wegenbouwbedrijf en is het toegespitst op de bedrijfsvoering van Wegenbouw Lansink. Voor de locatie betekent dit dan ook een aanzienlijke leegstand bij gehele verplaatsing. Deze leegstand zal naar verwachting niet op de korte termijn een hernieuwde invulling kunnen krijgen, waardoor verval optreedt en er forse investeringen noodzakelijk zijn om de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit op deze locatie te waarborgen.

Derhalve wordt geconcludeerd dat de behoefte van het bedrijf Wegenbouw Lansink BV niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Conform het provinciale en gemeentelijke beleidskader 'Kwaliteitsimpuls groene omgeving' betekent dit wel dat het bedrijf ter compensatie voor de uitbreidingsruimte dient te investeren in de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied (zie hiervoor het gemeentelijke beleid).

#### *Toetsing trede 3: ontsluiting/bereikbaarheid*

In de derde trede moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten (zogenaamd multimodaal ontsloten) op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling.

Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een bestaand bedrijfsperceel in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Uit de vorige treden is gebleken dat verplaatsing van het bedrijf niet haalbaar is. De bestaande ontsluiting is bij dit bestemmingsplan dan ook leidend. Het perceel ligt aan de Loodijk, nabij de Bornsestraat. De Bornsestraat is een ontsluitingsweg voor Saasveld en omgeving. De ontsluiting voor gemotoriseerd (zowel personenwagens als vrachtverkeer) is daarmee goed te noemen. Daarnaast ligt langs deze weg een gescheiden fietsstrook, waardoor een deel van de werknemers ook per fiets naar het bedrijf kan. Ook is de omgeving te bereiken door middel van het openbaar vervoer in de vorm van een buurtbus. Voor een ontwikkeling van deze schaal is daarmee sprake van een ontsluiting door voldoende modaliteiten.

## **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 het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing 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, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

### Ontwikkelingsperspectieven

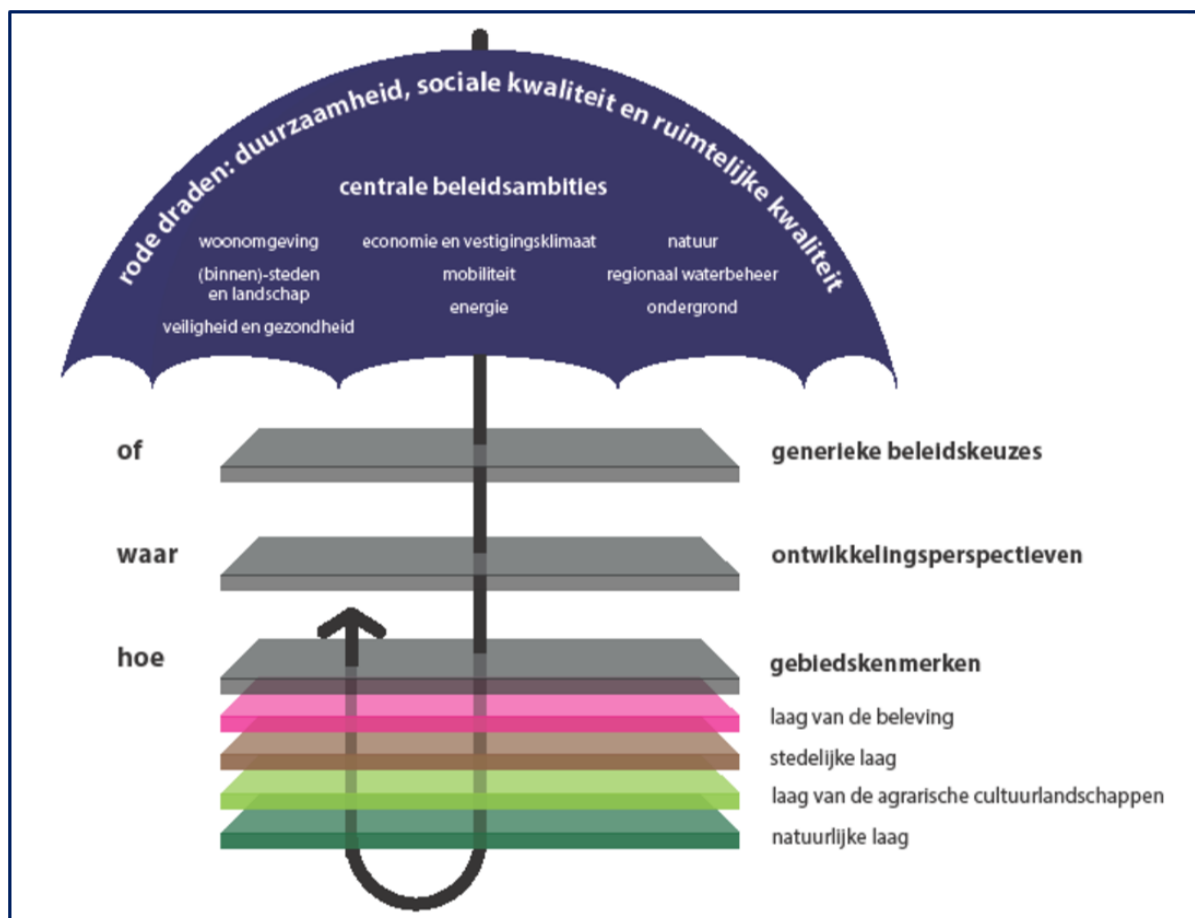
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel)

### **Generieke beleidskeuzes**

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. 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' (artikel 2.1.3) van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing en stedelijk gebied wordt benut, voordat er nieuwbouw in de groene omgeving plaatsvindt.

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, Nationaal Natuurnetwerk en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

#### Toets

In Hoofdstuk 2 is al aangegeven dat in huidige situatie problemen ondervonden worden in de bedrijfsvoering. De veiligheid van werknemers en bezoekers kan door de huidige situatie in het geding komen. Daarnaast is er sprake van ruimtegebrek voor kantoorpersoneel en de opslagruimte is niet toereikend. Een vergroting van het bedrijfsperceel is daarom noodzakelijk. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het bestaande bedrijfsperceel. Bovendien wordt de ontwikkeling landschappelijk verantwoord ingepast, een nadere onderbouwing hiervan is ook opgenomen in Bijlage 1. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is om het ruimtebeslag in de groene omgeving zo klein mogelijk te houden. Mede gelet op de kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving (conform het gemeentelijk KGO-beleid, zie paragraaf 3.3.6) is het beoogde ruimtegebruik aanvaardbaar.

Het plangebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn: het samenhangende complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen; de grote mate van kleinschaligheid; en tot slot het groene karakter.

Voorliggend plan staat weliswaar een 'rode' ontwikkeling toe, maar deze ontwikkeling wordt ruimschoots vergoed/gecompenseerd door te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarbij is rekening gehouden met de kenmerken van het landschap en is zoveel mogelijk daarop aangesloten.

Voor het overige zijn er in het kader van de 'generieke beleidskeuzes' geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

#### **Ontwikkelingsperspectieven.**

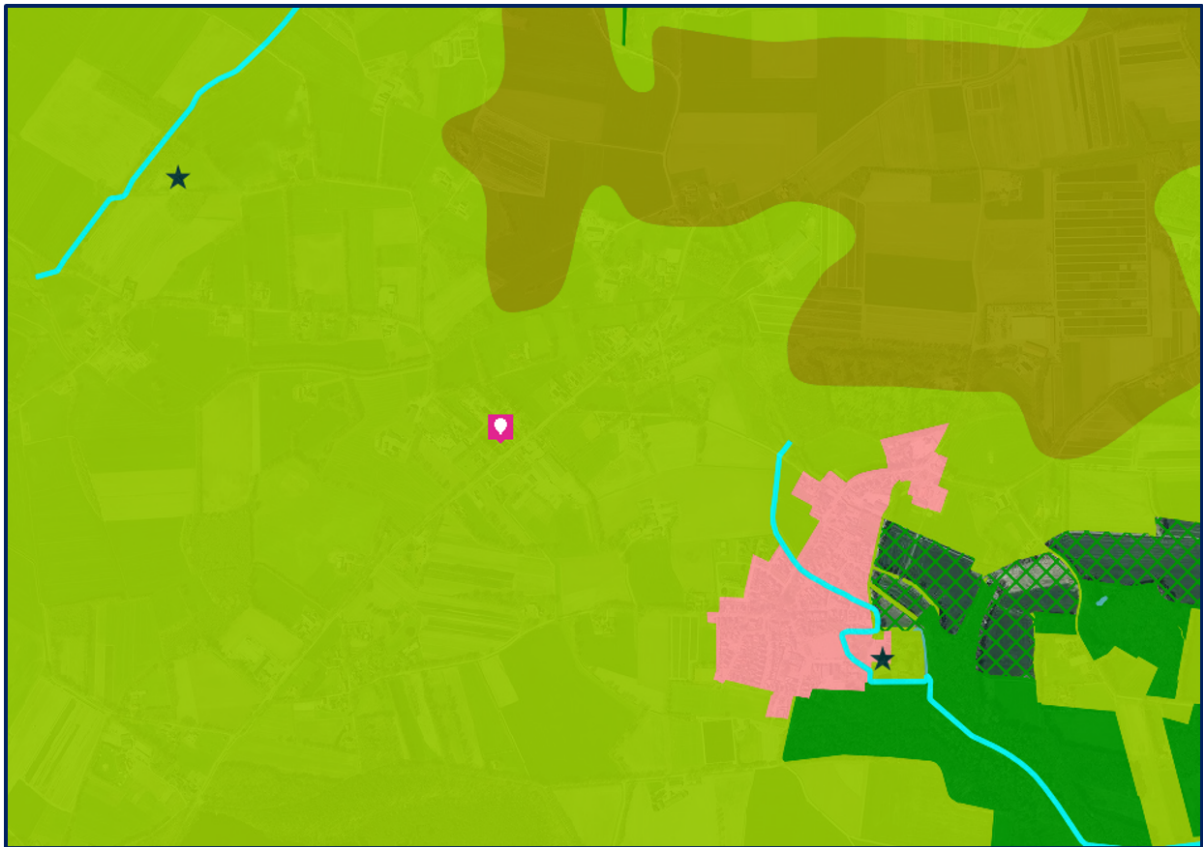
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

#### Toets

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief voor de groene omgeving 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (zie ook figuur 3.2). In het ontwikkelingsperspectief 'mixlandschap' is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De herontwikkeling van het bedrijfsperceel van Wegenbouw Lansink past binnen dit ontwikkelingsperspectief en draagt bij aan de diversiteit van functies binnen het perspectief.





Figuur 3.2 Ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: provincie Overijssel)

### 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.

#### De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Loodijk 2 te Saasveld is op de gebiedskenmerkenkaart bij de 'Natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstype 'dekzandvlakte en ruggen' (zie figuur 3.3).



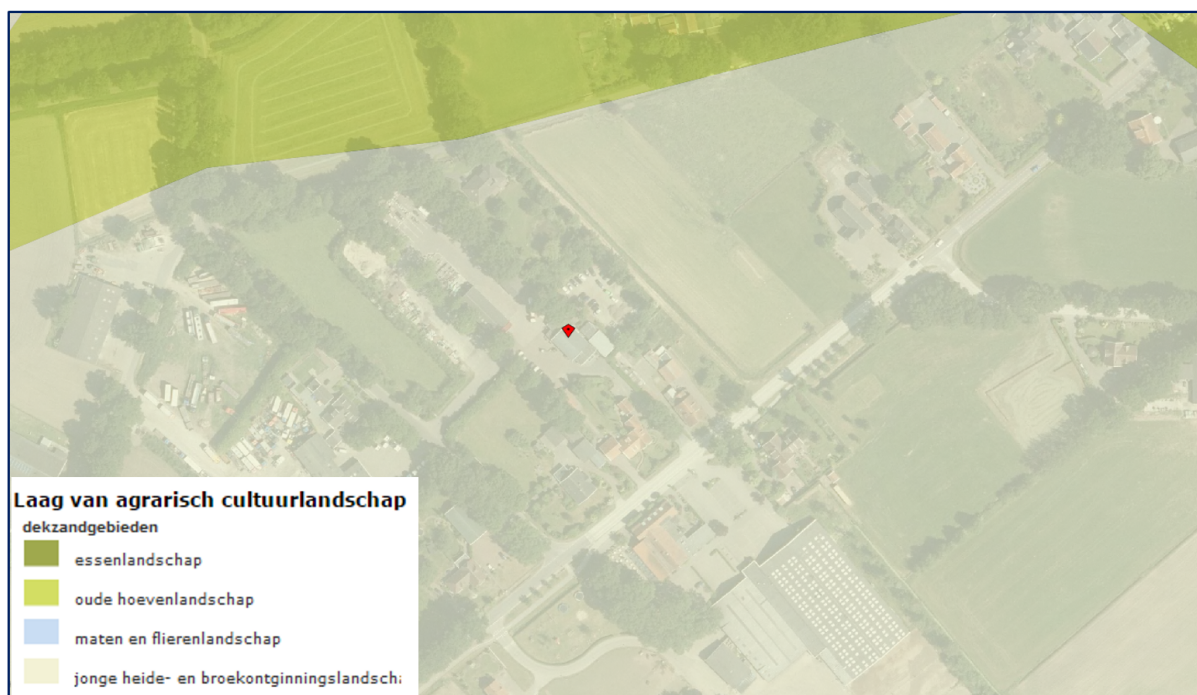
*Figuur 3.3: Fragment van de gebiedskenmerkenkaart: natuurlijke laag (bron: Atlas van Overijssel)*

Het landschapsplan dat opgesteld is om de bedrijfsuitbreiding mogelijk te maken heeft zoveel mogelijk rekening gehouden met de gebiedskenmerken. Dit geldt ook voor de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Hierdoor kunnen specifieke kenmerken weer teruggebracht worden. Geconcludeerd wordt dat dit plan geen afbreuk doet aan de natuurlijke laag.

*De 'Laag van het agrarisch cultuur landschap'*

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen. Hierdoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Het plangebied is in de 'laag van het agrarisch cultuur landschap' aangeduid als 'jonge heide- en broekontginningslandschap' (zie figuur 3.4).





*Figuur 3.4: Fragment van de gebiedskenmerkenkaart: laag van het agrarisch cultuur landschap (bron: Atlas van Overijssel)*

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. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door bos. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidingslandschappen' met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

De ambitie is gericht op een stevige impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Bij voorliggend plan is sprake van een uitbreiding van een bedrijfsperceel, waarbij in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving ook wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en rekening is gehouden met de kenmerken van het landschap. Er is geen sprake van afbreuk van de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

#### *De 'stedelijke laag'*

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Dit gebiedskenmerk kan daarom buiten beschouwing worden gelaten.

#### *De 'lust- en leisurelaag'*

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'lust- en Leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Dit gebiedskenmerk kan eveneens buiten beschouwing worden gelaten.

### **Conclusie**

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

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Algemeen

Het ruimtelijke beleid voor de onderhavige locatie ligt vast in het bestemmingsplan voor het buitengebied. Met de vaststelling van het gemeentelijke beleidskader 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' op basis van de door de provincie geformuleerde kaders, is ontwikkelingsruimte ontstaan voor bedrijven in het buitengebied. Van deze ruimte kan alleen gebruik gemaakt worden, wanneer geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Hiervoor is maatwerk noodzakelijk. Dit maatwerk is beschreven in het KGO plan welke in paragraaf 3.3.6 nader wordt belicht. Voor hier kan worden gesteld dat het voorliggende plan in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid van de gemeente Dinkelland.

#### 3.3.2 Geluidsbeleid

Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleid is het behouden van de goede kwaliteiten en het benutten van kansen om voor de verschillende gebieden binnen de gemeente de geluidskwaliteit te verbeteren. De gemeente Dinkelland is hiervoor opgedeeld in verschillende gebieden. Voor ieder gebied is in het geluidsbeleid voor de thema's bedrijven en verkeer een passende geluidskwaliteit opgenomen. De gewenste ambities zijn verder uitgewerkt tot concrete beleidsuitspraken. De beleidsuitspraken geven aan wat de randvoorwaarden zijn met betrekking tot geluid voor de thema's bedrijven en verkeer. Het gemeentelijk geluid bestaat uit drie nota's, een nota geluidsbeleid, een nota hogere grenswaarden en een nota geluid en evenementen. In de onderhavige situatie speelt de nota geluid en evenementen geen rol.

De locatie Loodijk 2 te Saasveld ligt volgens de geluidskaarten in het 'gemengd gebied' van de gemeente Dinkelland. Dit gebied kent van een sterke menging van de functie wonen en werken. Deze gebieden zijn gelegen in het zuiden (Bornsestraat) en het noorden van de gemeente (Rammelbeek) van de gemeente. De milieukwaliteitswaarde van dit gebied is voornamelijk afhankelijk van gevestigde bedrijven en de (spoor)wegen die door het gebied heen lopen.

De algemene kwalificatie voor de geluidsambitie in dit gebied met gemengde functies is 'redelijk rustig' voor wat betreft verkeerslawaai en geluid van bedrijven. Hiervoor geldt een ambitiewaarde van maximaal 50 dB(A). Deze ambitiewaarde wordt als uitgangspunt gehanteerd voor ontwikkelingen in het onderhavig plan.

#### 3.3.3 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.

Op de structuurvisiekaart voor het buitengebied ligt de Loodijk 2 binnen het deelgebied 'West'. Voor dit deelgebied gelden de volgende uitgangspunten:

- Verweving natuur en landschap. Ruimte voor de agrariër met restricties nabij de
- beekdalen en ecologische verbindingzones;
- Herstellen en versterken beekdalenstructuur;
- Versterken en ontwikkelen ecologische verbindingzone;
- Aanwijzing Natura 2000 gebied in procedure Lemselermaten (56 hectare);
- Versterken toeristische trekker Weerselo ('t Stift) en toeristische trekker natuurlijke omgeving Weerselo en Saasveld.

In de Structuurvisie is opgenomen dat verplaatsing van milieuhinderlijke en ruimtebehoevende bedrijven (uit kernen en buitengebied) naar bedrijventerreinen gestimuleerd moet worden. In onderhavig geval zal, gezien de reeds gedane investeringen ter plaatse, sprake zijn van onevenredige kapitaalvernietiging in het geval van verplaatsing naar een bedrijventerrein. Verplaatsing is daarmee geen reële optie.

Wegenbouw Lansink ligt in het landelijk gebied van Saasveld. Uitbreidingen van niet-agrarischebedrijven waren tot voor kort niet of nauwelijks mogelijk; sinds 8 oktober 2013 is er echter gemeentelijke beleidsruimte aanwezig om, indien wordt geïnvesteerd in de

ruimtelijke kwaliteit, onder voorwaarden dergelijke uitbreidingen vergund te krijgen. Dit is het gemeentelijke beleid met betrekking tot de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Op de genoemde datum van 8 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Dinkelland namelijk het zogenaamde 'Gemeentelijk beleidskader Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO)' vastgesteld. Dit gemeentelijke beleidskader, dat is opgesteld binnen de kaders die de provincie Overijssel hiertoe heeft afgegeven, biedt ruimte aan grootschalige uitbreidingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Met voorliggend plan wordt de mogelijkheid geboden aan een niet-agrarisch bedrijf om, onder voorwaarde van forse investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, uit te breiden. Dit teneinde het doel dat de bedrijfsvoering optimaal kan worden geoptimaliseerd. Met de gekozen situering van het nieuwe kantoor wordt er een duidelijkere entree van het bedrijfspereel gecreëerd. Daarnaast moet deze situering bijdragen aan een verbeterde veiligheid en werkomstandigheden voor personeel. Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan niet in strijd is met het beleid uit de structuurvisie.

### 3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Dinkelland is vastgesteld op 2 september 2008 en is een gemeentelijke uitwerking van het LOP Noordoost Twente en Twenterand.

Het LOP heeft geen juridische status en beschrijft alleen de mogelijkheden. Het stelt geen randvoorwaarden of beperkingen aan bestaande functies in het gebied. Het LOP kan gebruikt worden als toetsingsinstrument voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het Landschapsontwikkelingsplan is één van de uitvoeringsplannen van het Reconstructieplan Noordoost Twente. De gemeentelijke uitwerking schetst het gewenste landschappelijk streefbeeld voor de gemeente Dinkelland voor de komende 10 jaar.

De doelstelling van het plan is richtlijnen te formuleren voor de inrichting van het landschap. Het plan mag daarmee geen belemmeringen voor de landbouw opleveren. Het landschapsontwikkelingsplan kan worden gezien als handreiking voor landschappelijke inpassing. Het plan is mede richtinggevend om te beoordelen of ontwikkelingen landschappelijk aanvaardbaar zijn.

De ontwikkelingsrichting in het LOP wordt bepaald door:

- de verschillen tussen de landschapstypen;
- de gaafheid, kenmerkendheid of potenties van de landschapstypen;
- het reconstructiebeleid Noordoost Twente (streefbeeld 2015) en de zoneringen;
- wel of geen onderdeel van de PEHS (inclusief ecologische verbindingzones);
- de mate van verstedelijkingsdruk.

De ontwikkelingsrichtingen zijn beschreven per landschappelijke eenheid. Deze gebieden vormen eenheid door overeenkomsten in de geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige situatie. Onderhavig plangebied ligt in het gebied: 'Bekken van Hengelo'.

Het 'Bekken van Hengelo' is een gebied waar herstel van de beken, de beekdalen en de beekdalranden speciale aandacht vragen vanwege de hoge hydro-ecologische potenties, zoals kwelrijke situaties, sterke gradiënten, aangrenzende natuurgebieden en kleinschalige afwisseling van kwelgebieden (beken) en infiltratiegebieden. Het toekomstbeeld is een landschap met houtwallen, singels en extensieve graslanden langs de beken. Dit vraagt om aangepast (agrarisch) gebruik van de gronden langs de beekdalen.

Op de hogere dekzandruggen tussen de oost-westgerichte beekdalen is ruimte voor ontwikkeling van grondgebonden landbouw. De verschillen tussen dekzandruggen en beekdalen zijn versterkt en de lengterichting in het landschap is benadrukt.

Bij het oude cultuurlandschap rond Saasveld-Gammelke en Weerselo staat behoud en herstel van de landschapswaarden voorop, zoals de ensembles van grote open essen en kampen, de compositie van landschapselementen en de verspreide oude erven langs de randen van deze essen en kampen.

Binnen het gebied 'Bekken van Hengelo' zijn diverse deelgebied beschreven. De onderhavige locatie ligt binnen het deelgebied 'Saasveld-Weerselo'. Voor dit deelgebied gelden de volgende uitgangspunten:

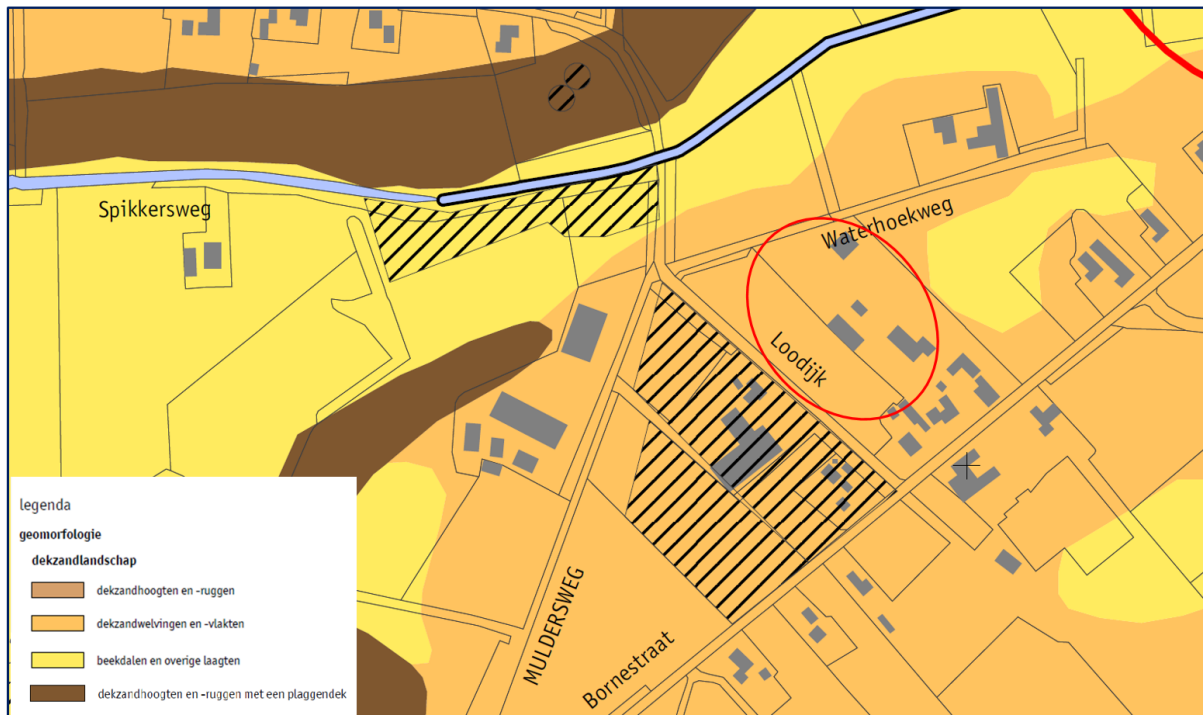
- Actief herstel van kleine landschapselementen, erfbeplantingen en steilranden.
- Stimuleren grondgebonden landbouw (akkerproducten) op de essen en kampen.

- Aanleg recreatieve paden, herstel en/of openstellen kerkepaden.
- Ruimte bieden aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met aanleg van landschapselementen en groenstructuren langs de randen van de grote escomplexen.
- Aansluiten bij de uitwerkingsopgave rond 't Stift.
- Gebiedsspecifieke kwaliteiten sturend laten zijn bij de ruimtelijke uitbreiding van kernen (o.a. Weerselo).

Met de realisatie van het KGO-plan wordt zo veel mogelijk invulling gegeven aan een goede landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten en de gebiedskenmerken. De gemeente heeft op 19 oktober 2016 ingestemd met het KGO-plan. Het onderhavig plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het LOP.

### 3.3.5 Archeologie

De gemeente Dinkelland beschikt over archeologiebeleid. De locatie heeft een middelmatige verwachtingswaarde voor archeologische resten (zie figuur 3.5).



Figuur 3.5: Fragment archeologische verwachtings- en advieskaart gemeente Dinkelland

Ter plaatse van de aanduiding 'dekzandwelingen en -vlakten' bestaat een verhoogde kans op archeologische resten uit de Steentijd op de hoogste delen van deze welingen en op resten uit de Late Middeleeuwen langs randen van dekzandhoogten en ruggen met een plaggendek. Archeologische resten vlak onder het maaiveld zijn kwetsbaar voor bodemingrepen en daardoor vaak minder goed geconserveerd.

Het beleidsadvies voor gronden met de aanduiding 'dekzandwelingen en -vlakten' luidt als volgt: 'archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 5000 m<sup>2</sup> bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 5000 m<sup>2</sup> geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek'.

#### Conclusie

De voorziene ontwikkeling op het bedrijfsperceel van Wegenbouw Lansink overschrijdt de 5.000 m<sup>2</sup> niet. Derhalve is geen archeologisch onderzoek nodig.

### 3.3.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Zoals reeds aan bod is gekomen in paragraaf 3.2 is op provinciaal niveau de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel van toepassing. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving maakt hier onderdeel van uit. Op basis van het provinciaal beleid ten aanzien van dit instrument is het mogelijk om op gemeentelijk niveau beleidskaders vast te stellen. De gemeente Dinkelland heeft op 8 oktober 2013 KGO-beleid vastgesteld. Het KGO-proces voorziet in veel flexibiliteit en mogelijkheden voor maatwerk. Per ontwikkeling dient beoordeeld te worden of de voorgestane ontwikkeling past in de omgeving. Hiervoor vindt toetsing plaats aan het generieke beleid.

Als hoofdregel voor de toepassing van KGO geldt dat de waardestijging die het bedrijf ondervindt als gevolg van de realisatie van de ontwikkelingsplannen geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van de gemeentelijke beleidsnota is bepaald welk bedrag gehanteerd moet worden voor de waardebeoordeling en welk bedrag dus in de ruimtelijke kwaliteit moet worden geïnvesteerd.

Door Ad Fontem Juridisch Bouwadvies is in samenwerking met Bijkerk c.s. Tuin- en landschapsarchitecten een KGO-plan opgesteld, waarin niet alleen de basisinspanning is opgenomen, maar waarin ook een deel van extra investering in de ruimtelijke kwaliteit is vertaald. Dit plan is op 19 oktober 2016 geaccordeerd en als Bijlage 1 aan deze toelichting gekoppeld. De KGO investering wordt, naast deels de landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel aan de Loodijk, ingebracht in het project: "Twente te beleven door te verbinden". Conform het KGO-beleid is de gemeente met initiatiefnemer een overeenkomst aangegaan om de uitvoering van de kwaliteitsimpuls te borgen.

### 3.3.7 Nota 'De casco benadering in Noordoost-Twente'

De gemeente Dinkelland heeft in samenwerking met andere gemeente in Noordoost Twente de beleidsnota 'De casco-benadering in Noordoost-Twente' vastgesteld. Het Nationaal Landschap Noordoost Twente is een gebied met zeldzame en unieke landschapskwaliteiten. Het is een gebied met stuwwallen, bronnen, beken en fraaie cultuurlandschappen. Kernkwaliteit is het waardevolle cultuurlandschap met een variatie in open en een kleinschalig besloten landschap. Schaalvergroting in de grondgebonden landbouw staat op gespannen voet met deze kleinschaligheid. Het verdwijnen van landschapselementen op perceelsgrenzen tast het kleinschalige groene karakter aan en leidt tot een afname van landschapsdiversiteit. De gemeente Dinkelland heeft samen met de provincie Overijssel en de gemeenten Lossler, Tubbergen en Oldenzaal de ambitie uitgesproken om de tendens van schaalvergroting in de grondgebonden landbouw zodanig vorm te geven dat deze niet ten koste gaat van de kwaliteit van het landschap.

Om vorm en inhoud te geven aan deze ambitie is een generieke methode ontwikkeld: de casco benadering. Voor de gemeente is de casco-benadering te gebruiken als beoordelingskader voor ingrepen in het landschap.

Aan de hand van de casco-kaart (figuur 3.6, bedrijfsperceel Wegenbouw Lansink is zwart omkaderd) is het KGO-plan mede ingevuld.





Figuur 3.6: Fragment casco-kaart (bron: [www.overijssel.nl/cascokaart](http://www.overijssel.nl/cascokaart))

Op basis van de casco-kaart kan vastgesteld worden of een landschapselement tot het casco behoort of niet; daaruit volgen drie mogelijke aanvragen op basis van het casco, dit zijn:

1. Regulier casco: het te verwijderen element is geen casco en de initiatiefnemer compenseert op een lijn uit de cascokaart.
2. Afwijking van de compensatie: het te verwijderen element is geen casco, maar de initiatiefnemer wil compenseren op een andere plek dan aangegeven op de cascokaart.
3. Afwijking van het casco: het te verwijderen element behoort tot het casco en het te compenseren element ligt of op de cascokaart, zo niet dan is de een aanvraag een combinatie met situatie 2 (afwijking compensatie).

Er is sprake van een afwijking van het casco als een aanvrager een verzoek doet tot het verwijderen van een casco element. Het is niet toegestaan om een casco element te verwijderen. Wanneer rekening wordt gehouden met de regels van compensatie kan het casco-element in de onderhavige situatie aangetast en gecompenseerd worden.

Het casco-beleid heeft alleen betrekking op lijnvormige elementen en niet op bijvoorbeeld bos groter dan 0,5 ha.

In onderhavig plan is er sprake van een te verwijderen element dat behoort tot het bestaande casco. Het betreft de centrale wal die aanwezig is ten zuidwesten van de bestaande bebouwing op het bedrijfsperceel. In samenhang met het verwijderen van dit lijnelement wordt compensatie toegepast. Ter onderbouwing is hiervoor door Bijkerk c.s. een rapportage opgesteld waarin het casco element en de daarvoor benodigde compensatie beschreven zijn. Zie hiervoor ook Bijlage 2.

### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid en levert bovendien een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Algemeen

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

- 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 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 'gemengd gebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie (bron: VNG 2007)	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk (in m)	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied (in m)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Wegenbouw Lansink is een bestaand bedrijf en ingevolge de gemeente Dinkelland te rangschikken binnen de categorie 'aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1.000 m<sup>2</sup>'. Het bedrijf wordt daarmee aangemerkt als een categorie 3.1 bedrijf. De omgeving van het plangebied is aan te merken als gemengd gebied door een vervlechting van verschillende functies. Dit gebied kent daarbij meer specifiek een sterke menging van de functie wonen en werken. Op basis van gemengd gebied geldt in onderhavig geval een richtafstand van 30 m voor het aspect geluid.

### Conclusie

#### *externe werking*

Het bedrijfsperceel van Wegenbouw Lansink wordt in de toekomstige situatie uitgebreid richting een omliggende woonbestemming. Tegenover het bedrijfsperceel is namelijk de burgerwoning, Loodijk 1a, aanwezig (zie figuur 1.2). Bij de uitbreiding van het bedrijfsperceel wordt rekening gehouden met de minimale richtafstand van 30 m ten opzichte van de gevel van de woning aan de Loodijk 1a. Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' dient een hoofdgebouw conform de woonbestemming uitsluitend te worden gebouwd ter plaatse van de situering van het bestaande hoofdgebouw. De uitbreiding van het bedrijfsperceel ligt buiten deze zone van 30 m van de woning aan de Loodijk 1a, hiermee wordt voldaan aan de benodigde richtafstand.

In aanvulling hierop worden de gronden die het dichtst bij de Loodijk 1a liggen in de toekomstige situatie gebruikt ten behoeve van het nieuwe kantoor. Er is derhalve sprake van een lichtere milieubelastende activiteit ter plaatse van deze gronden. Hiermee wordt in milieutechnisch opzicht voldaan aan de aangegeven richtafstanden; de ontwikkeling is in lijn met een goede ruimtelijke ordening.

#### *Interne werking*

Onder de interne werking wordt bekeken of de in dit plan opgenomen nieuwe functie hinder ondervindt van omliggende functies. In het onderhavige geval betreft de nieuwe functie het nieuwe kantoor en een tweetal opslaghallen. Deze functies worden niet aangemerkt als een milieugevoelige functie. De voorgenomen ontwikkeling wordt niet gehinderd door de omgeving.

Vanuit het aspect milieuzonering blijft er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

## **4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst is niet toereikend. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen:

- belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of;
- belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.- beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

In lijst D van het Besluit milieueffectrapportage is onder nummer 11.2 aangegeven dat bij een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en meer dan 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer een onderzoek verricht dient te worden naar de gevolgen voor het milieu. Van een dergelijk grootschalige stedelijke ontwikkeling is geen sprake.

Verder is in het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. De onderzoekslocatie ligt op grote afstand (> 5 km) van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Lemselermaten'. Door de grote afstand en de bestaande invulling van het tussenliggende gebied heeft de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.



## **Conclusie**

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

### **4.3 Waterhuishouding / watertoets**

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 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.

#### **Watertoetsproces**

Via de digitale watertoets is onderzocht welke waterbelangen bij dit bestemmingsplan spelen. Uit de op 14 november 2016 verrichtte watertoets is gebleken dat bij de verdere planontwikkeling rekening gehouden dient te worden met de uitgangspunten van het waterschap Vechtstromen (zie Bijlage 3).

Het vuile water wordt via het bestaande aanwezige rioolstelsel afgevoerd. De nieuwbouw wordt eveneens aangesloten op de bestaande drukriolering. Met de afvoer van het huishoudelijk afvalwater naar de drukriolering wordt voldaan aan het Lozingenbesluit wet Bodembescherming. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. De ruimte rondom het bedrijfsperceel biedt hiervoor voldoende mogelijkheden.

Volgens de Atlas van Overijssel ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen de 40 en 80 cm. Eventuele overlast door hoge grondwaterstanden kunnen geminimaliseerd worden door te bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken. Bij de bouwplanontwikkeling zal hier rekening mee worden gehouden.

Naar aanleiding van de watertoets heeft op 20 juni 2017 overleg plaatsgevonden met het waterschap. Het waterschap Vechtstromen geeft aan zich te kunnen vinden in de voorgenomen ontwikkeling, aangezien deze niet of nauwelijks invloed heeft op de waterhuishouding. De uitbreiding van verhard oppervlak vindt plaats buiten de keurzone van de watergang, bovendien kan het van het verhard oppervlak afstromend hemelwater in het groen worden geïnfiltreerd en vertraagd afgevoerd. De toename van verhard oppervlak is bovendien dermate gering dat er geen bergingsvoorziening hoeft te worden aangelegd.

### **Conclusie**

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermings of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied of een invloedszone zuiveringstechnisch werk.

De aandacht vanuit de hemelwaterafvoer is voornamelijk gericht op het verbeteren van de waterkwaliteit en de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering. Dit is alleen mogelijk wanneer gelijktijdig voldoende ruimte wordt gerealiseerd ten behoeve van waterberging. In het voorliggende plan is er sprake van voldoende mogelijkheid om water op omliggende gronden te laten infiltreren.

Daarnaast is in voorliggend geval sprake van uitbreiding van opslaglocatie en realisatie van een nieuw kantoor. De toename aan verhard oppervlak in de vorm van bedrijfsgebouwen en bestrating (circa 2.500 m<sup>2</sup>) kan ter plaatse worden opgevangen. Overigens is een groot deel van deze verharding reeds aanwezig, waarbij het betreffende oppervlak met behulp van dit plan binnen de bedrijfsbestemming gebracht wordt. Het hemelwater zal dan ook niet worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringstelsel, maar op eigen percelen worden afgehandeld door middel van infiltratie. Een vertraagde afvoer naar omliggende waterlopen is ook mogelijk. Onderhavig plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van het waterschap. Er blijft sprake van een aanvaardbare situatie ten aanzien van het waterschap.

## **4.4 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:

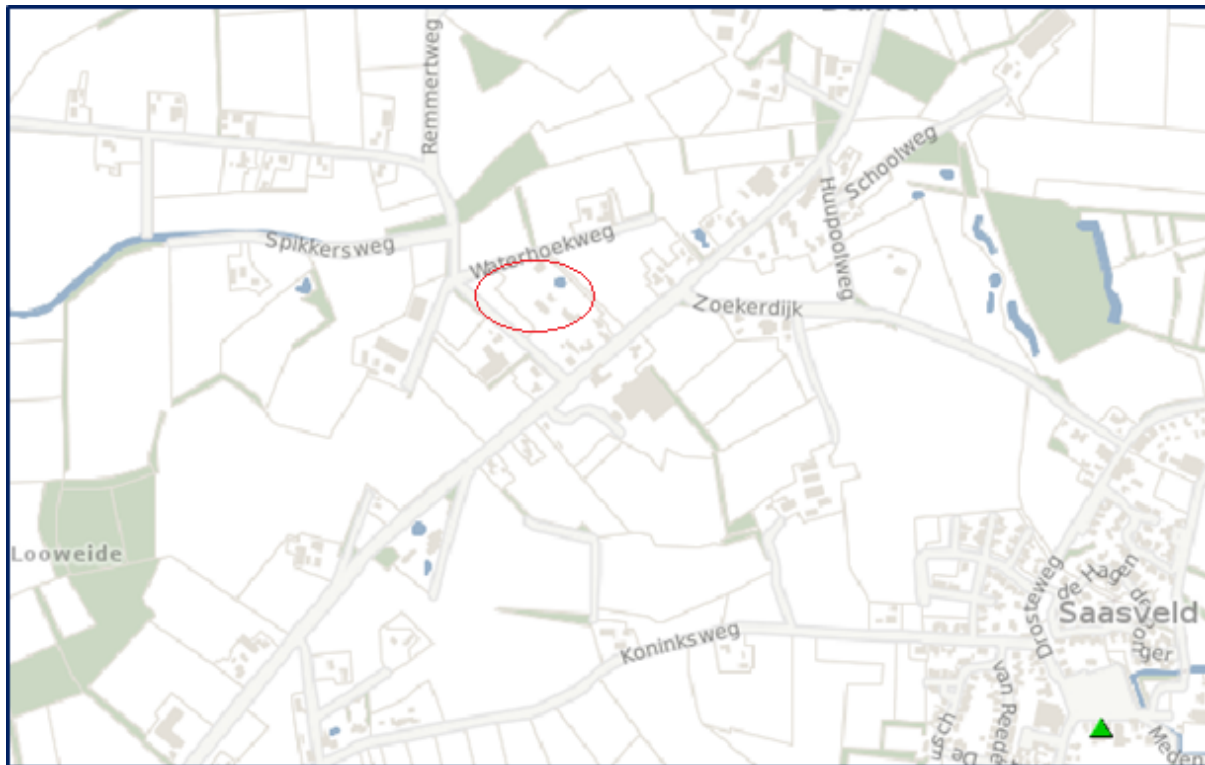
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

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 het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de 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.

Aan hand van de Risicokaart Overijssel (figuur 4.2) is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Het perceel van Wegenbouw Lansink aan de Loodijk 2 is daarin rood omcirkeld.



Figuur 4.2: Fragment risicokaart provincie Overijssel

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

### Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## 4.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect 'geluid'. In de wet geluidhinder (Wgh) is een zonering van een industrieterrein, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden opgesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan de milieugevoelige functies.

In paragraaf 3.3.2 is stilgestaan bij het geluidbeleid van de gemeente. Daarbij is gesteld dat sprake van is van een gemengd gebied en dat de geluidsambitie 'redelijk rustig' is, waardoor een ambitiewaarde van 50 dB(A) geldt.

De werkzaamheden vinden hoofdzakelijk tussen 07.00 uur en 18.00 uur plaats. In de nachtelijke uren vinden geen werkzaamheden meer plaats. De uitbreiding van bedrijfsperceel ten behoeve van opslag en de realisatie van het nieuwe kantoor heeft geen nadelig effect op de werkzaamheden op het bedrijfsperceel als het gaat om het aspect geluid, waardoor er geen sprake is van een situatie die dusdanig nadelige gevolgen heeft voor de dichtstbijgelegen burgerwoning.

De uitbreiding van het bedrijfsperceel ten opzichte van omliggende geluidsgevoelige objecten voldoet bovendien aan de richtafstanden voor het aspect geluid die gesteld zijn op basis de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Omgekeerd betreft het nieuwe kantoorgebouw zelf geen geluidsgevoelige functie, waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

### **Conclusie**

Het onderhavig plan voldoet voor wat betreft het aspect geluid aan de gestelde wet- en regelgeving.

## **4.6 Archeologie**

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 Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

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

In paragraaf 3.3.5 is ingegaan op het gemeentelijk archeologiebeleid. Daarbij is geconcludeerd dat voor het plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is omdat de ondergrens van 5000 m<sup>2</sup> niet wordt overschreden.

### **Conclusie**

Een archeologisch onderzoek is niet nodig.

## **4.7 Flora en fauna**

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Verder is het verboden om plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op basis van de grote afstand tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Lemselermaten' (> 5 kilometer) kan, mede gelet op de aanleg van bosplantsoen, worden geconcludeerd dat aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van Natura 2000-gebieden niet aan de orde is. Het dichtstbijzijnde EHS-gebied (bestaande natuur) ligt op een afstand circa 1,4 km. Ook hiervoor geldt dat er door de aard van de ontwikkeling, de grote

afstand en het tussenliggende gebied het betreffende gebied niet negatief wordt beïnvloed.

Vanwege de uitbreiding in het agrarische gebied is door Natuurbank Overijssel een flora en faunaonderzoek gedaan. De bevindingen van dat onderzoek zijn beschreven in de rapportage van 5 december 2016 (projectnummer 923, versie 1.0). Deze rapportage is als Bijlage 4 aan de toelichting gekoppeld. Hier wordt volstaan met de beschrijving van de conclusies.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdier-, amfibieën-, vogel- en vleermuissoorten. Sommige vleermuis- en amfibieënsoorten benutten het plangebied als foerageergebied, zij bezetten er geen vaste rust- of verblijfplaatsen. Deze functie wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast en heeft daarom ook geen wettelijke consequenties.

Er nestelen vermoedelijk ieder voortplantingsseizoen vogels in het plangebied. Van de in het plangebied nestelende soorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaatsen. Voor het vernielen van bezette nesten kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd 'belang' wordt beschouwd. De meest geschikte periode om beplanting te rooien en bebouwing te slopen is september-februari. Sommige grondgebonden zoogdiersoorten bezetten een vaste rust- of voortplantingslocatie in het plangebied of benutten het plangebied als foerageergebied. De functie als foerageergebied wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteit niet aangetast en heeft daarom geen wettelijke consequenties voor deze soorten. Voor de soorten die in het plangebied een vaste rust- of voortplantingslocatie bezetten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen, hierdoor geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'verstoren, verwonden en doden' als gevolg van activiteiten die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequenties voor die soorten. Mits rekening wordt gehouden met de bescherming van bezette vogelnesten, heeft de voorgenomen activiteit geen wettelijke consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming.

Het plangebied behoort niet tot het Nationaal Natuurnetwerk of Natura2000-gebied. Vanwege de lokale invloedssfeer, heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op beschermd gebied buiten het plangebied. De Wet natuurbescherming en Omgevingsverordening Overijssel vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

### **Conclusie**

Wetgeving m.b.t. beschermde soorten en gebieden vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit.

## **4.8 Verkeer en vervoer**

### **4.8.1 Verkeer**

De ontsluiting van het bedrijfsperceel zal in de nieuwe situatie niet veranderen. De toerit vanaf de Loodijk blijft overeenkomstig de huidige situatie gehandhaafd. Het betreft een overzichtelijke toerit, breed genoeg om zowel inrijdend als uitrijdend verkeer te kunnen verwerken. Het creëren van extra ontsluitingen is bovendien gezien de totaliteit aan verkeersbewegingen niet noodzakelijk.

Gezien het feit dat het bedrijfsperceel in de huidige situatie reeds gebruikt wordt voor de kantoor- en opslagfunctie, zal een vergroting van de oppervlakte bedrijfsgebouwen voor de reeds aanwezige functies niet leiden tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen. Een lichte toename wordt hierin wel voorzien, hierbij moet gedacht worden aan maximaal (worst-case) 50 extra verkeersbewegingen per dag.

De Loodijk betreft een 60 km/u asfaltweg voor verkeer in beide richtingen. Aan de Loodijk en Bornsestraat is ruimte voor fietsverkeer en tevens is er sprake van OV in de vorm van een buurtbus. Ter plaatse van de Loodijk is sprake van relatief lage verkeersintensiteiten. De Loodijk ontsluit ten zuiden van het plangebied op de Bornsestraat, de ontsluitingsweg voor Saasveld en omgeving. Deze wegen zijn voldoende berekend om een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken.

### **Conclusie**

Het onderhavig plan voorziet in een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen rondom het plangebied. Deze wegen zijn echter voldoende berekend op deze verkeersaantallen. Van eventuele belemmeringen op basis van het aspect verkeer is dan ook

geen sprake.

#### 4.8.2 Parkeren

Het aspect parkeren brengt door de voorliggende ontwikkelingen veranderen met zich mee. In plaats vanaf de toerit het gehele bedrijfsperceel over te steken om bij de parkeervoorzieningen te kunnen komen, worden er voor bezoekers en werknemers in de voorgenomen ontwikkeling parkeergelegenheden bij het nieuwe kantoor gerealiseerd.

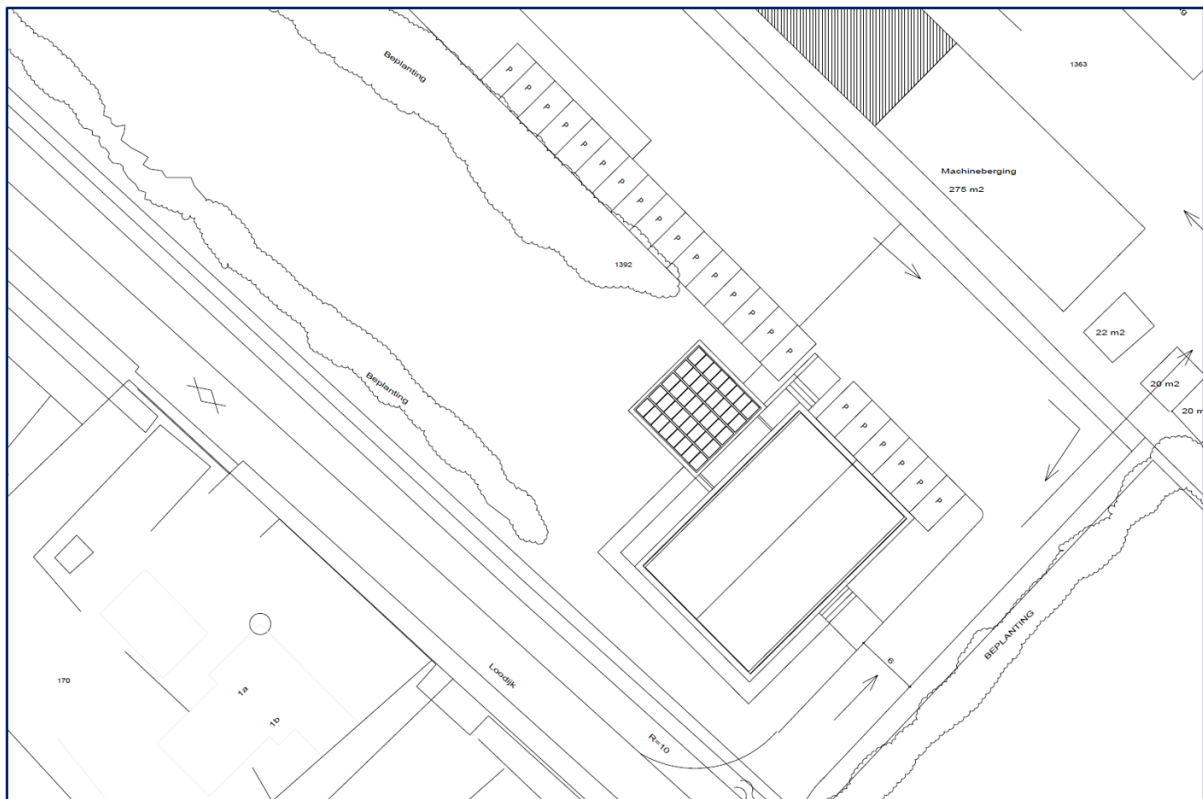
In het buitengebied wordt in de basis geparkeerd op het eigen erf of terrein. Hiervoor is geen specifiek beleid, maar kan gebruik gemaakt worden van de gemeentelijke beleidsnotitie voor parkeren in de bebouwde kom. Op basis van deze beleidsnotitie 'Beleidsnotitie Bouwen & Parkeren 2014' van de gemeente Dinkelland wordt de functie zoals vervat in dit bestemmingsplan niet specifiek benoemd. Daarom wordt een onderscheid gemaakt tussen de functies kantoor zonder baliefunctie, opslag en werkplaats.

Voor de functie 'kantoor zonder baliefunctie' geldt een parkeernorm van 2,55 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO. In totaal is circa 280 m<sup>2</sup> aanwezig ten dienste van deze functie. Dit betekent een parkeerbehoefte van 7,14 parkeerplaatsen

Voor de functie 'werkplaats' geldt een parkeernorm van 2,35 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO. In totaal is circa 279 m<sup>2</sup> bebouwing aanwezig ten dienste van deze functie. Dit betekent een parkeerbehoefte van 6,56 parkeerplaatsen.

Voor de functie 'opslag' geldt een parkeernorm van 1,05 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO. In totaal is circa 788 m<sup>2</sup> bebouwing aanwezig ten dienste van deze functie. Dit betekent een parkeerbehoefte van 8,274 parkeerplaatsen.

In totaal betekent dit een parkeerbehoefte van 21,97, afgerond 22 parkeerplaatsen. Gezien de omvang van het bedrijfsperceel is er meer dan voldoende ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Onderstaand is een uitsnede van het bedrijfsperceel nabij het kantoor weergegeven, de benodigde parkeerplaatsen zijn hier ingetekend.



Figuur 4.3: inrichtingschets situatie parkeren nabij te realiseren kantoor (bron: Building Design)

Het benodigde aantal parkeerplaatsen van 22 wordt beoogd nabij het kantoor. De parkeerplaatsen zijn met name noodzakelijk ten behoeve van deze kantoorfunctie en zijn



daarom logischerwijs nabij dit gebouw en de erftoegangsweg gesitueerd. Deze opzet draagt bij een verbetering van de veiligheid op het bedrijfsperceel. Er blijft daarmee voldoende parkeerruimte voor de bezoekers en werknemers van het bedrijf aanwezig en wordt er voldaan aan een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft parkeren.

## Conclusie

Er zijn geen knelpunten op het gebied van verkeer en parkeren.

## 4.9 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<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

### 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.

Het aantal verkeersbewegingen zal vanwege de bouw van het nieuwe kantoor en vergroting van het opslagterrein ter plaatse mogelijk iets toenemen. Er wordt echter geen significante verhoging verwacht. Het bedrijfsperceel wordt momenteel al gebruikt voor dezelfde bedrijfsvoering. Hierin verandert niet veel ten opzichte van de toekomstige situatie. Voor het aspect luchtkwaliteit zijn de gevolgen nihil.

Wanneer uitgegaan wordt van een worst-case benadering (50 verkeersbewegingen per dag) dan zal dat extra aantal verkeersbewegingen geen nadelige effecten met betrekking tot de luchtkwaliteit met zich meebrengen. Het percentage extra vrachtverkeer is nihil. In figuur 4.3 is de worst-case berekening weergegeven met 50 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)		50
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,05
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 4.3: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

### Conclusie

Het voorliggende plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

### 4.10 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 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.

Door *Kruse Milieu* is daarom onderzoek gedaan naar de gesteldheid van de bodem. De bevindingen van dat onderzoek zijn beschreven in het rapport van 17 november 2016 (projectnummer 16054010). Het volledige rapport is als Bijlage 5 aan de toelichting van dit bestemmingsplan gekoppeld. Hierna wordt kort op het onderzoek ingegaan en wordt de uitkomst van het onderzoek beschreven.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek is uitgegaan van een onverdachte locatie. De op de locatie aanwezige grondwal maakt geen onderdeel uit van onderhavig bodemonderzoek.

#### Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 6 boringen verricht met behulp van een Edelmanboor waarvan er 2 zijn doorgezet in de ondergrond. Eén ondergrondboring is verder doorgezet in de ondergrond en afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem vanaf het maaiveld tot circa 2.5 m-mv bestaat uit zeer fijn zand dat in de bovengrond tevens zwak humeus en zwak siltig is. Van 2.50 tot 2.80 m-mv is donkergrijze leem aangetroffen waaronder zich tot einde boordiepte (3.30 m-mv) matig fijn zand bevindt. Er zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Het grondwater is aangetroffen op een diepte van 1.80 meter minus maaiveld.

#### Resultaten chemische analyses



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

- Bovengrondmengmonster BG is niet verontreinigd;
- Ondergrondmengmonster OG is niet verontreinigd;
- het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met barium en naftaleen.

#### *Hypothese*

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien er enkele (zeer) lichte verontreinigingen zijn aangetoond in het grondwater.

#### Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het bodemonderzoek. Nader onderzoek wordt niet nodig geacht. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. De onderzoekslocatie kan worden beschouwd als niet asbestverdacht.

#### **Conclusie**

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw, aangezien de vastgestelde (zeer) lichte verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (kantoorgebouw). De uitvoerbaarheid van het plan is hiermee voldoende gewaarborgd.

## Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

### 5.1 Inleiding

Met betrekking tot de regels is aansluiting gezocht bij de geldende regels voor de bestemming 'Bedrijf'. De regels komen overeen met het Handboek van de gemeente Dinkelland voor wat betreft de regels voor het buitengebied en sluiten voor zover van toepassing aan op het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. De regels zullen verder voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

### 5.2 Opzet regels

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten, respectievelijk artikel 1 en 2), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en procedureregels, hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4), zijn er twee bestemmingsregels. Deze bestemmingsregels betreffen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Bos en natuur'.

#### *'Bedrijf' (Artikel 3)*

Onder deze bestemming vallen de niet-agrarische bedrijven. Het gaat om bestaande legale bedrijven. In beginsel is het bedrijf bestemd overeenkomstig de aard van het aanwezige wegebouwbedrijf. De bestemming biedt bebouwingmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen tot een maximale oppervlakte van 1450 m<sup>2</sup>. De extra bedrijfsruimte is mogelijk omdat gelijktijdig in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Om de investering in de ruimtelijke kwaliteit veilig te stellen, is in de gebruiksbepalingen een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

#### *'Bos - Natuur' (Artikel 4)*

De bestemming 'Bos - Natuur' betreft in dit plan de groenelementen rondom het bedrijfsperceel zoals de inpassing van de uitbreiding en de houtwallen die versterkt, hersteld of aangelegd worden. Deze gebieden worden in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving specifiek bestemd. Het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden van deze gebieden staan voorop.

## Hoofdstuk 6 Financiële 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. Hiervoor is tevens met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a geen exploitatieplan nodig.

## 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.

#### Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Mits een uitbreiding van een bestaand en bestemd niet-agrarisch bedrijf als kleinschalig kan worden aangemerkt, is vooroverleg niet nodig. Omdat sprake is van een functiewijziging en uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied is vooroverleg in dit geval op zijn plaats.

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening is via een elektronische kennisgeving op de provinciale eenheid Ruimte en Bereikbaarheid de provincie verzocht te adviseren over het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Loodijk 2 Saasveld'.

Op 1 februari heeft de provincie geadviseerd. Het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid. Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht ziet de provincie vanuit het provinciaal belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure. Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

#### 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 coördinerende rol 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.

#### 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. Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met de energie-infrastructuur, waardoor vooroverleg met dit ministerie niet vereist is.

#### Waterschap Vechtstromen

Op 14 november 2016 is een digitale watertoets uitgevoerd. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap Vechtstromen, onder voorwaarde van de normale procedure een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

## 7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 15-09-2017 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.



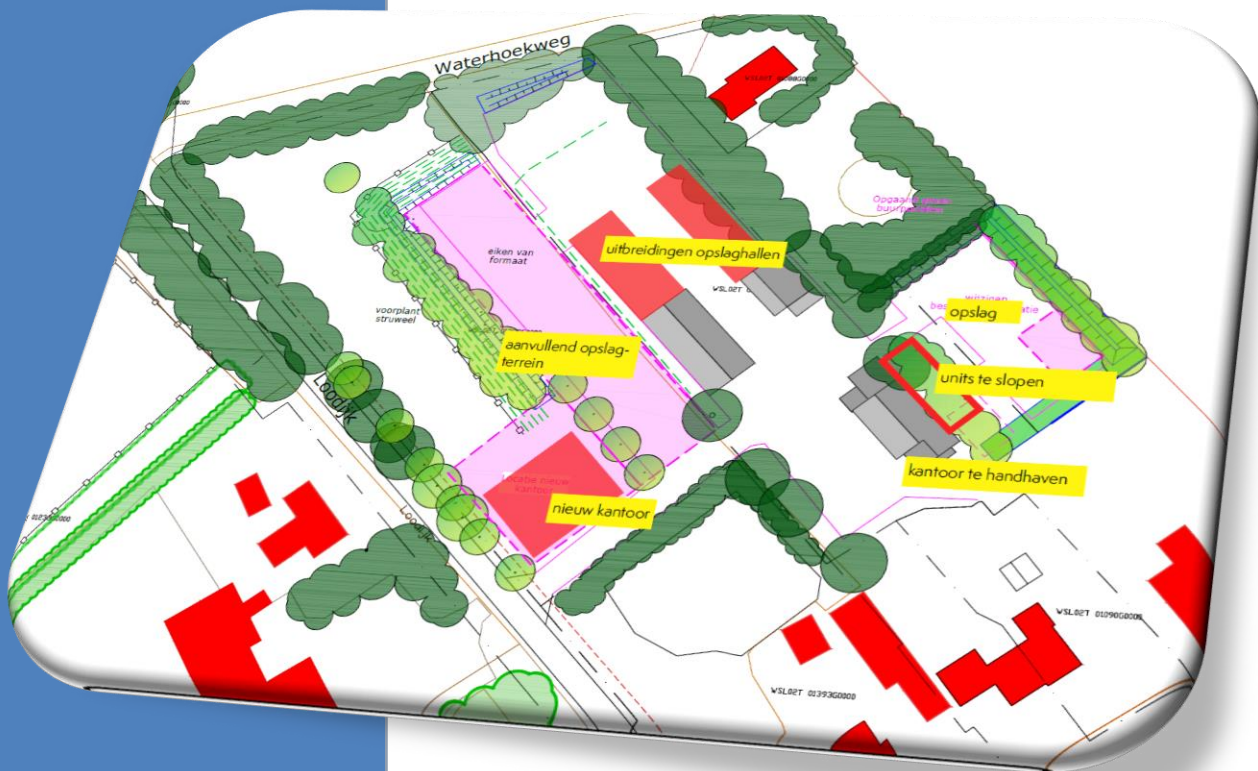


## Bijlagen

## **Bijlage 1 KGO-plan Bedrijfsontwikkeling Wegenbouw Lansink, Loodijk 2 te Saasveld**

KGO-plan

# Wegenbouw Lansink Loodijk 2, Saasveld



Datum: 7 juni 2017



**ad fontem**

JURIDISCH BOUWADVIES

## Plangegevens

Naam: **Wegenbouw Lansink Loodijk 2, Saasveld**  
Plantype: **KGO-plan**

Datum: 7 juni 2017

Projectnummer: 16JA061

Opdrachtgever: **Wegenbouw Lansink**  
Mevrouw M.G.M. Kleizen  
Loodijk 2  
7597 NV Saasveld

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**  
Hoofdstraat 43  
7625 PB ZENDEREN  
T) 074 – 255 7020  
E) [info@ad-fontem.nl](mailto:info@ad-fontem.nl)

Contactpersoon: M. ter Horst, MSc



**ad fontem**

JURIDISCH BOUWADVIES

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Aanleiding</b> .....	<b>4</b>
	Bedrijfsprofiel .....	4
	Voornemen .....	5
	Leeswijzer.....	6
<b>2</b>	<b>Het ontwikkelingsplan</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving</b> .....	<b>8</b>
	Generiek beleid.....	8
	Basisinspanning en kwaliteitsimpuls .....	9
	Toetsing aan beleidskader.....	10
<b>4</b>	<b>Berekening KGO-investering</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Conclusie en invulling KGO</b> .....	<b>13</b>
	<b>Bijlagen</b> .....	<b>14</b>

# 1 Aanleiding

## *Ontstaan en bedrijfsprofiel*

Wegenbouw Lansink is een bedrijf met de nodige geschiedenis en is een begrip in Saasveld en omgeving. Reeds ruim voor de 2e wereldoorlog is de grondlegger van het huidige wegenbouwbedrijf, Dieks Loohuis, naast zijn boerderij in Albergen begonnen in de wegenbouw en met de aanneming van grondverbeteringen, rioleringen en wegverhardingen. Veelal gebeurde dit met paard en wagen, kiepkarren, draglines, stoomwalsen en veel handwerkkrachten. Veel van de werkzaamheden gebeurden handmatig en een personeelssterkte van 60 tot 80 werknemers was meer regel dan uitzondering.

De beide zonen van oprichter Loohuis voelden niets voor het wegenbouwbedrijf en in de jaren rond 1955 kwam schoonzoon Jan Lansink, die als opzichter bij de Grontmij werkte, in het bedrijf. Onder zijn leiding zijn vele gronden in cultuur gebracht en tevens veel zandwegen in Twente handmatig voorzien van een draagkrachtige fundering. Na verloop van tijd trok oprichter Loohuis zich helemaal terug uit het bedrijf.

In 1958 nam Jan Lansink het bedrijf over waarbij ook de naam Loohuis verdween en het bedrijf werd voorgezet onder de huidige naam Wegenbouw Lansink. De vestigingsplaats van het bedrijf werd toen Saasveld in plaats van Albergen. De hydrauliek had inmiddels zijn intrede gedaan, evenals de verwerking van beton en asfalt.

In de jaren rond 1980 namen zoon Henk, dochter Fien en schoonzoon Bertie het bedrijf over. De vernieuwing deed zijn intrede. Toepassen van nieuwe technische ontwikkelingen en de invoer van kwaliteitssystemen. Machines en vervoersmiddelen moesten voldoen aan de Europese norm- en regelgeving. Computers deden tevens hun intrede in de maatschappij evenals de Europese ISO normering met daarnaast de VCA. Vanaf 1996 is het bedrijf ISO en VCA gecertificeerd en wordt er gewerkt volgens deze normen en regelgeving; sinds juni 2016 heeft het bedrijf bovendien niveau 5 van de CO2 prestatieladder behaald, het hoogst haalbare niveau.

Tegenwoordig is de 4e generatie werkzaam in het familiebedrijf. Het bedrijf is uitgegroeid tot een betrouwbare en financieel gezonde onderneming met ongeveer 45 personeelsleden in vaste dienst. Ontwikkelingen op het gebied van communicatie, informatica en techniek gaan enorm snel, maar daarnaast blijven waarden en normen heel belangrijk evenals tevreden klanten. Martine en Frank, de kleinkinderen van opa Lansink zetten het familiebedrijf voort, ieder met hun eigen inbreng, ervaring en kennis. Martine als directeur (directielid) en Frank in de (asfalt)uitvoering. Hierbij worden ze bijgestaan door Bertie en Fien Kleizen, die met hun jarenlange ervaring de nieuwe generatie van veel kennis en ervaring voorzien.

Met behulp van een hecht team van gemotiveerde mensen werkt ieder om de kwaliteit van de werken te waarborgen en zo ook de orderportefeuille gevuld te houden. Daarnaast is het onderhouden van goede contacten met de verschillende opdrachtgevers zeer belangrijk; de klanten moeten immers tevreden zijn over het uitgevoerde werk. Het stimuleren van de ontwikkeling (o.a. d.m.v. opleidingen) van de medewerkers is een belangrijk speerpunt van Wegenbouw Lansink. Om met het bedrijf mee te groeien de toekomst in wordt ook van hen verwacht dat ze zich actief ontplooiën. Wegenbouw Lansink is sterk regionaal/lokaal gebonden. In het personeelsbestand zitten veel werknemers uit Saasveld. De overige werknemers zijn veelal afkomstig uit de kerkdorpen rondom Saasveld (Tubbergen, Weerselo, Denekamp etc.).

Daarnaast tracht Wegenbouw Lansink bij werkzaamheden die worden uitbesteed zoveel mogelijk gebruik te maken van bedrijven in en rondom Saasveld. Hierbij denkt het bedrijf aan de plaatselijke loonbedrijven, installatiebedrijven en diverse andere bedrijven. Dit gebeurt mede om de lokale economie en leefbaarheid zoveel mogelijk te steunen.



Voornaamste opdrachtgevers zijn de overheid (gemeenten voor 80%) en in mindere mate bedrijven, instellingen en particulieren (20%). Het werkgebied van Wegenbouw Lansink bevindt zich in de regio Twente en de Achterhoek (gemeenten Enschede, Hengelo, Borne, Dinkelland, Hof van Twente, Tubbergen, Oldenzaal en Berkelland). Ook een aantal woningstichtingen in deze regio worden tot de klantenkring gerekend. Bij de particuliere klanten vindt voornamelijk het leveren en aanbrengen van asfaltverhardingen plaats.

De werkzaamheden van Wegenbouw Lansink zijn divers:

- het bouw- en woonrijp maken van uitbreidingsplannen;
- het vervangen van rioleringen;
- diverse grondwerkzaamheden;
- de reconstructies van wegen en/of wijken;
- het inrichten van 30 cq. 60 km-zones;
- de revitalisering van bedrijventerreinen;
- de aanleg van sportvelden;
- diverse bestratingwerkzaamheden;
- diverse asfalteringswerkzaamheden.

Voor al deze bovengenoemde werkgebieden heeft het bedrijf de benodigde specialisaties in huis. Daarnaast beschikt het over een modern wagen- en materieelpark met een volledig uitgeruste asfaltset.

## **Probleemstelling & voornemen**

Op het perceel is in de huidige situatie te weinig ruimte voor een efficiënte en veilige inrichting van het bedrijfsperceel. Het huidige kantoorpand is onlogisch gesitueerd ten opzichte van de erftoegangsweg vanaf de Loodijk (sinds 2008 in gebruik). Daarnaast biedt dit kantoorpand niet voldoende ruimte, waardoor men ter plaatse niet over vergaderruimte beschikt en kantoorpersoneel in tijdelijke units ondergebracht is. Ook voor opslag biedt het huidige bedrijfsperceel onvoldoende ruimte. Materieel wordt gedwongen buiten gestald, wat schadelijk is voor de levensduur. Uitbreidings- en nieuwbouwmogelijkheden zijn daarom gewenst.

Wegenbouw Lansink ligt in het landelijk gebied van Saasveld. Uitbreidingen van niet-agrarische bedrijven waren tot voor kort niet of nauwelijks mogelijk; sinds 8 oktober 2013 is er echter gemeentelijke beleidsruimte aanwezig om, indien wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit, onder voorwaarden dergelijke uitbreidingen vergund te krijgen. Dit is het gemeentelijke beleid met betrekking tot de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Op de genoemde datum van 8 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Dinkelland namelijk het zogenaamde 'Gemeentelijk beleidskader Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO)' vastgesteld. Dit gemeentelijke beleidskader, dat is opgesteld binnen de kaders die de provincie Overijssel hiertoe heeft afgegeven, biedt ruimte aan grootschalige uitbreidingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

In het onderhavige KGO-plan wordt invulling gegeven aan dat beleid. De doelstelling van dit plan is om vast te stellen welke investering ruimtelijke kwaliteit is vereist voor de gewenste ontwikkeling en om te bepalen op welke wijze de investering in ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. In dit document wordt daartoe ingegaan op de gevraagde 'uitbreidingsruimte' oftewel het ontwikkelingsplan, het beleid inzake KGO, de berekening van de vereiste KGO-investering als de wijze waarop invulling wordt gegeven aan die investering in ruimtelijke kwaliteit.

## **Leeswijzer**

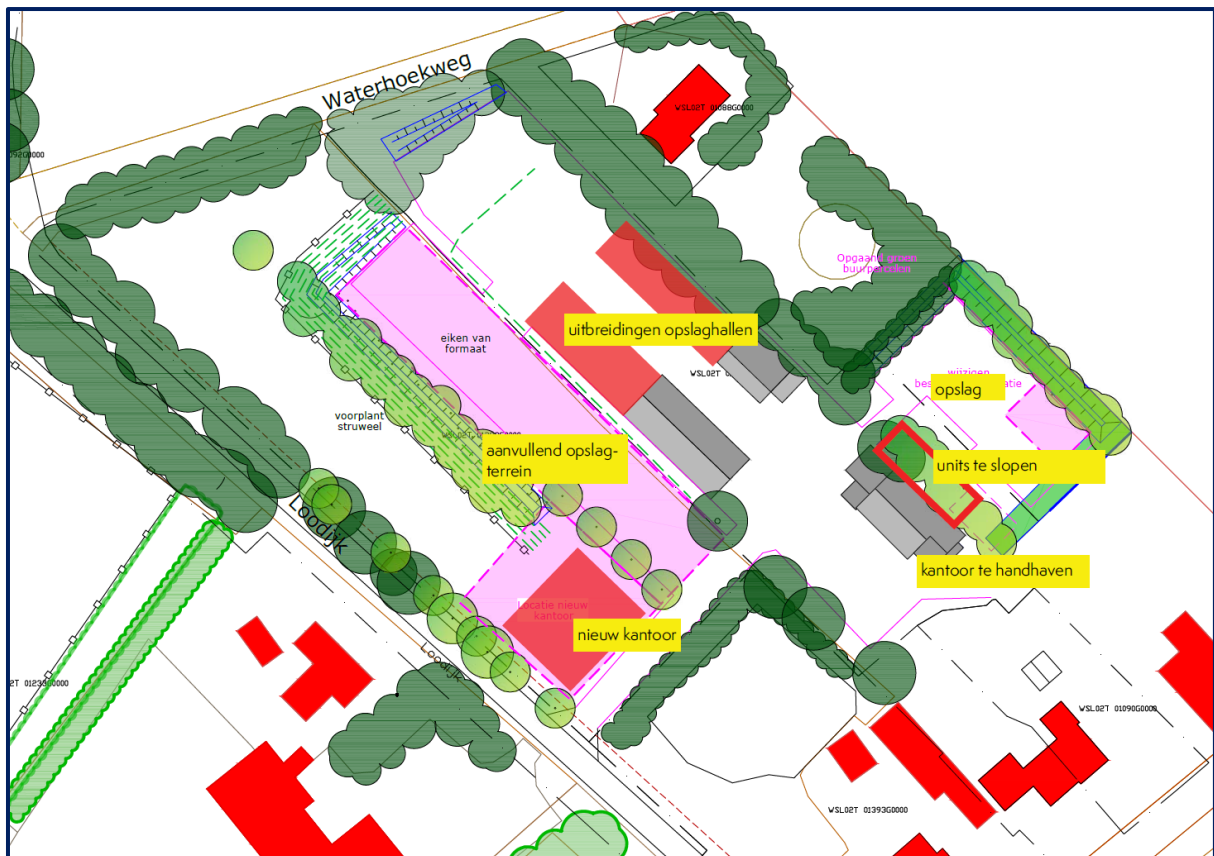
In de volgende hoofdstukken is het project nader toegelicht. In eerste instantie wordt ingegaan op het uitbreidings-/ontwikkelingsplan zelf (hoofdstuk 2). Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 stilgestaan bij het provinciale en gemeentelijke beleid inzake de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In hoofdstuk 4 wordt op basis van het plan en het beleidskader bepaald wat de hoogte van de vereiste KGO-investering is. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de KGO-investering.

## 2 Het ontwikkelingsplan

Wegenbouw Lansink aan de Loodijk 2 te Saasveld is voornemens een reconstructie van het bedrijfsperceel uit te gaan voeren. Er wordt een nieuw kantoorpand aan de zijde van de Loodijk voorgesteld. Er worden tijdelijke units verwijderd. Het opslagterrein wordt vergroot en er worden overdekte opslaglocaties gerealiseerd. Omdat er als gevolg van deze plannen sprake is van een waardevermeerdering op de locatie is compensatie van de achteruitgang in groene ruimte noodzakelijk.

De gemeente Dinkelland werkt mee aan de beoogde ontwikkeling onder voorwaarde dat er een gedegen plan komt en voldoende compensatiemaatregelen worden uitgevoerd in de sfeer van het KGO-beleid. Deze kunnen gedeeltelijk op eigen terrein worden uitgevoerd. Deze compensatiemaatregelen worden in het rapport van *Bijkerk c.s. Tuin- en Landschapsarchitecten* nader beschreven (bijlage). Ook wordt hier ingegaan op de kenmerkende elementen in het landschap ter plaatse.

Het gedeelte van een KGO-investering dat niet op eigen terrein kan worden uitgevoerd wordt elders, in overleg met de gemeente Dinkelland, gerealiseerd, waaronder een bijdrage in het project 'Twente te beleven door te verbinden'. Onderstaande indicatieve situatieschets geeft de uitbreiding van het bedrijfsperceel weer (paarse vlakken), daarbij is ook de beoogde nieuwe bebouwingsstructuur weergegeven (rood aangeduid en in gele vlakken benoemd).



Figuur 1: Indicatieve inrichtingsschets nieuw bedrijfsperceel Wegenbouw Lansink (bron: Bijkerk c.s. Tuin- en Landschapsarchitecten)

### 3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt ruimte aan grootschalige uitbreidingen en ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De kwaliteitsimpuls is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen. KGO is een instrument om ruimtelijke kwaliteit te realiseren en meer mogelijkheden te bieden tot maatwerk. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen een basisinspanning en de kwaliteitsimpuls. Dit onderscheid komt voort uit de omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Hierin staat het volgende: "Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning)". Deze investering in de omgevingskwaliteit moet in evenwicht zijn met de verkregen waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkelingsplannen.

Bij elke ontwikkeling op een bestaand bouwblok waarbij meer dan 500 m<sup>3</sup> bebouwing wordt toegevoegd, geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en het gemeentelijke beleid, de noodzaak tot landschappelijke inpassing. Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling, geldt een meer gebiedsgerichte benadering. De KGO is dan van toepassing, náást de basisinspanning. Dat geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied.

In het KGO-beleid is bepaald wanneer er sprake is van een kleinschalige of een grootschalige ontwikkeling. In de gevallen waarbij medewerking kan worden verleend aan een ontwikkeling welke in het bestemmingsplan zijn geregeld, hetzij bij recht, hetzij met toepassing van een afwijking, dan geldt deze ontwikkeling in principe als een ontwikkeling met een kleinschalige impact en hoeft er geen KGO te worden geleverd en kan er worden volstaan met de basisinspanning. Is er wél een bestemmingsplanprocedure nodig dan is er sprake van een ontwikkeling met een grootschalige impact. Hierbij is opgemerkt dat partiële wijzigingen evenwel dusdanig beperkt zijn qua impact dat het reëel is deze niet onder de reikwijdte van de KGO te laten vallen, tenzij hogere regelgeving anders voorschrijft.

#### **Generiek beleid**

##### *Generieke beleidskeuzes*

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Hierbij is de 'SER-ladder' van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing wordt benut, voordat nieuwbouw plaatsvindt. Op het bedrijfsperceel is de bestaande bebouwing reeds volledig in gebruik. Er zijn momenteel al tijdelijke units geplaatst om werkzaamheden in te kunnen verrichten. Ook de locaties voor overdekte opslag van materieel zijn volledig benut. Uitbreiding van de bebouwing op het perceel is daarom noodzakelijk voor een verbeterde bedrijfsvoering. De locatie van de nieuwe bebouwing bevindt zich op, of sluit direct aan op het bestaande bedrijfsperceel. Met een andere situering van het kantoorgebouw wordt een verbeterde stedenbouwkundige opzet voorzien. Door nieuwe opslagbebouwing direct aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing wordt de bebouwingstructuur zo compact mogelijk gehouden. Ruimtelijk gezien is daarmee sprake van een kwalitatieve verbetering. De plannen van Wegenbouw Lansink doen geen afbreuk aan het gehanteerde principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

##### *Ontwikkelingsperspectieven*

In de omgevingsvisie van de provincie Overijssel heeft de provincie haar ambities op het vlak van ruimtelijke kwaliteit vastgelegd. Ze wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Om verder invulling te geven aan deze doelen heeft de provincie aan haar grondgebied

ontwikkelingsperspectieven toegekend. Met betrekking tot de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving is het perceel van Wegenbouw Lansink aan de Loodijk 2 gelegen in een gebied met de aanduiding 'Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte'. Dit zijn gebieden waarbinnen gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatiezorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus naast elkaar kunnen en die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. De plannen van Wegenbouw Lansink doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor (agrarische) bedrijven in de omgeving. De gronden van Wegenbouw Lansink zijn daarnaast niet gelegen in de nabijheid van beschermde natuurgebieden zoals EHS en Natura 2000.

#### *Gebiedskenmerken*

De gronden aan de Loodijk 2 zijn volgens de omgevingsvisie gelegen in de natuurlijke laag 'dekzandvlakte en ruggen' en 'heideontginningslandschap' voor wat betreft de laag van het agrarisch cultuurlandschap. De dragende structuren in dit soort gebieden worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Ter bescherming van het bestaande landschap heeft de gemeente Dinkelland het casco beleid waarin is vastgelegd welke landschapselementen in principe niet verwijderd mogen worden. In de bijlage van *Bijkerk c.s. Tuin- en Landschapsarchitecten* wordt verder ingegaan op de gebiedskenmerken en de invulling van de percelen van Wegenbouw Lansink in het kader van de kwaliteitsimpuls groene omgeving.

### **Basisinspanning en kwaliteitsimpuls**

Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling is KGO van toepassing en moet er zowel landschappelijke inpassing plaatsvinden als een extra investering in de groene omgeving. De catalogus gebiedskenmerken, de KGO en het landschapsonwikkelingsplan worden als basis gebruikt om te beoordelen of de betreffende activiteit geen afbreuk doet aan de landschapstypologie en waarden.

#### *Basisinspanning*

Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing ten aanzien van vorm en situering van gebouwen, erfbeplanting etc. De basisinspanning aan de Loodijk 2 voorziet in de landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel van Wegenbouw Lansink en de te realiseren bedrijfswoning. Zie voor de volledige landschappelijke inpassing en een uitgebreidere onderbouwing van basisinspanning en extra KGO-investering de KGO-rapportage van *Bijkerk c.s. Tuin- en Landschapsarchitecten* (bijlage).

#### *Kwaliteitsimpuls*

In onderhavige situatie is vastgesteld dat er sprake is van grootschalige ontwikkeling die niet functioneel aan het buitengebied gebonden is. Dit betekent dat 100% van de waardevermeerdering van de betreffende gronden moet worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Specifieke omstandigheden kunnen van invloed zijn op dat percentage. Het gaat hierbij dan om aspecten zoals sociale kwaliteit, werkgelegenheid, veiligheid, ruimtegebrek en logistiek als item ter onderbouwing om (per item) het percentage te verlagen met 5% (met een maximum van 25%). Dit wordt aangeduid als de zogenaamde 'maatwerkclausule'.

Voor Wegenbouw Lansink geldt dat aantoonbaar sprake is van een viertal omstandigheden die een verlaging van het toe te passen percentage rechtvaardigen, namelijk ruimtegebrek, veiligheid, sociale kwaliteit en logistiek. De bedrijfsvoering van Wegenbouw Lansink brengt met zich mee dat het volledige bedrijfsperceel gebruikt moet kunnen worden. Voor het manoeuvreren van het materieel en met de opgeslagen bedrijfsinventaris is ruimte nodig. Mede gelet op het veilig gebruik van het bedrijfsperceel is het verplaatsen van de kantoorruimte gewenst. Het kantoor bevindt zich nu namelijk midden op het terrein, waar ook werkzaamheden en bewegingen plaatsvinden. Qua logistiek levert de verplaatsing van het kantoor en de herindeling van het bedrijfsperceel eveneens

voordelen op. Bezoekers en personeel hoeven in dat geval niet het bedrijfsperceel over te rijden en kunnen aan de zijde van de erftoegangsweg parkeren. Deze inrichting van het bedrijfsperceel brengt tevens duidelijkheid in het gebruik met zich mee, waar de veiligheid mee is gediend. Wegenbouw Lansink is een in de samenleving geworteld bedrijf, met veel lokale werknemers en klanten; bovendien met een grote sociale betrokkenheid door de sponsoring van tal van lokale activiteiten en verenigingen. Door dit alles is een verlaging van het toe te passen percentage KGO-investering naar 80% gerechtvaardigd.

### ***Toetsing aan beleidskader***

De ontwikkeling van Wegenbouw Lansink bestaat uit het vergroten van het huidige bedrijfsperceel en het realiseren van extra bebouwingsmogelijkheden. Een bestemmingsplanprocedure is noodzakelijk om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen het gemeentelijk KGO-beleidskader en dient te worden uitgewerkt in overeenstemming met dit beleidskader. Hiertoe is dit KGO-plan opgesteld, waarin in de volgende hoofdstukken en bijlagen de vereiste investering wordt bepaald, de landschappelijke inpassing kenbaar wordt gemaakt en het geheel nader is toegelicht. Na overeenstemming vanuit de gemeente Dinkelland moeten de maatregelen vanuit dit KGO-plan opgenomen worden in een nieuw planologisch kader voor het bedrijfsperceel van Wegenbouw Lansink.



## 4 Berekening KGO-investering

Bij het bepalen van de hoogte van de KGO-investering wordt – zoals eerder gezegd - uitgegaan van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkelingsplannen. Op basis van de gemeentelijke beleidsnota resulteert dit in dit geval voor Wegenbouw Lansink in een bedrag van € 50,00 per m<sup>2</sup>. Het bouwblok van Wegenbouw Lansink wordt met 2.751 m<sup>2</sup> uitgebreid. Dit impliceert een bruto waardestijging van de betreffende ondergrond voor Wegenbouw Lansink van € 50,00 x 2.751 m<sup>2</sup> = € 137.550,00.

Waardevermindering als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld de omzetting van agrarische grond naar bos en natuur of landschap, mag worden meegenomen in de berekening. In dit geval wordt 1062 m<sup>2</sup> bedrijfsperceel omgezet naar natuur, wat een waardedaling voor Wegenbouw Lansink van € 54,00 x 1062 m<sup>2</sup> = € 57.348,00 impliceert. Daarnaast vindt een waardedaling plaats door de omzetting van 482 m<sup>2</sup> grond van Agrarisch – 1 naar Bos – Natuur, wat resulteert in € 1.928,00 waardedaling.

In zijn totaliteit ondergaan de percelen van Wegenbouw Lansink als gevolg van de realisatie van de plannen dus een waardestijging van € 137.550,00 minus € 59.276 = € 78.274,00. Dit is de netto waardestijging van de percelen van Wegenbouw Lansink en staat gelijk aan de bruto KGO-investering. Dit bedrag dient zoals hierboven aangegeven in principe volledig (100%) te worden aangewend voor ruimtelijke kwaliteit.

Met betrekking tot de bruto KGO-investering zijn er een aantal aftrekposten van toepassing. Zoals hierboven aangegeven is het gerechtvaardigd voor een viertal aspecten (te weten ruimtegebruik, veiligheid, sociale kwaliteit en logistiek) de maatwerkclausule toe te passen, waarmee dit bedrag met 20% (i.c. 5% voor elk aspect) mag worden verlaagd. Daarbij mogen ten aanzien van deze vereiste kwaliteitsimpuls KGO bijdrage ook reële, werkelijke kosten voor het opstellen van het KGO-plan (tot een percentage van 10% van het berekende KGO bedrag) worden afgetrokken van deze investering. Na vermindering van deze kosten komt de netto KGO-investering voor Wegenbouw Lansink op een bedrag van **€ 54.791,80**

Bovenstaande is in onderstaand schema weergegeven.

<b>Waardestijging wegens uitbreiding bedrijfsbestemming</b> (Agrarisch naar Bedrijf)	2.751 m <sup>2</sup>	€ 50,-	€ 137.550,-
<b>Afwaardering wegens omzetting gronden</b> (Bedrijf naar Bos-Natuur)	1062 m <sup>2</sup>	€ 54,-	-/- € 57.348,-
(Agrarisch – 1 naar Bos – Natuur)	482 m <sup>2</sup>	€ 4,-	-/- € 1.928,-
			_____
			Bruto waardestijging percelen Wegenbouw Lansink <b>€ 78.274,-</b>

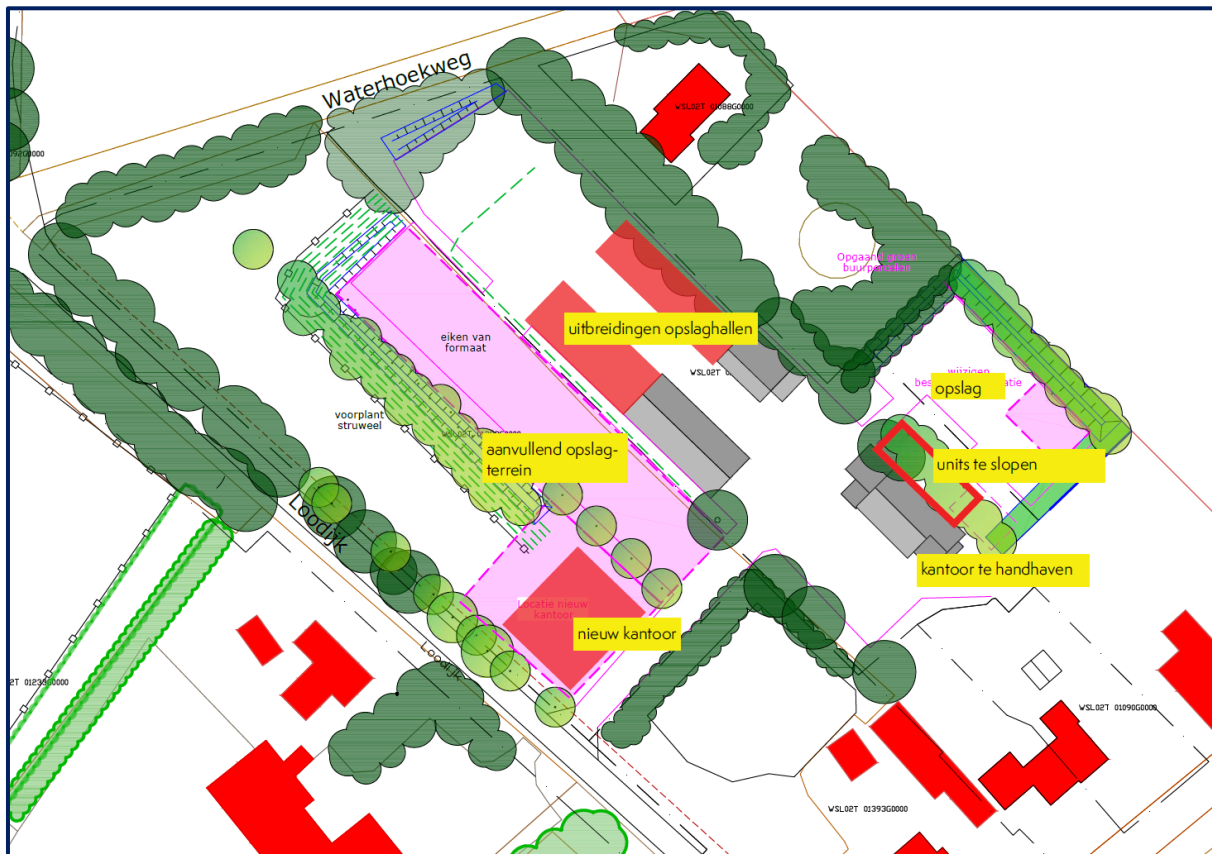
De netto waardestijging is gelijk aan de Bruto-KGO-investering. In verband met specifieke omstandigheden kan maximaal 25% nog in mindering worden gebracht op grond van de maatwerkclausule. Voor de onderhavige locatie spelen de aspecten ruimtegebruik, veiligheid, sociale kwaliteit en logistiek een rol, zoals gezegd elk voor 5%.

**Van toepassing zijnde KGO-percentages: 100%**



## 5 Conclusie en invulling KGO

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreidingsplannen van Wegenbouw Lansink op het perceel aan de Loodijk 2 te Saasveld kunnen worden gerealiseerd met toepassing van het KGO-beleid van de gemeente Dinkelland. Het bedrijfsuitbreidingsplan draagt zowel bij aan de optimalisatie van de bedrijfsvoering van Wegenbouw Lansink als aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.



Figuur 4.1: Indicatieve inrichtingsschets met landschappelijke inpassing (bron: Bijkerk c.s. Tuin en Landschapsarchitecten)

De invulling van de landschappelijke inpassing en de uitwerking van de KGO-investering wordt nader belicht in het rapport van Bijkerk c.s. Tuin- en Landschapsarchitecten, dat tevens als bijlage is toegevoegd. Samenvattend heeft het plan door toepassing van de landschapsmaatregelen geen negatieve invloed op de natuur- en landschappelijke waarden ter plaatse van het perceel Loodijk 2. Met behulp van de KGO-ontwikkeling wordt het bedrijfsperceel zo goed als mogelijk ingepast in het omliggende landschap. Er wordt gebruik gemaakt van de reeds aanwezige waarden en wordt – waar nodig – versterkt. Het eindresultaat is een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Omliggende functies worden niet extra gehinderd en deze invulling draagt bij aan een groene inpassing van het geheel. De landschappelijke inpassing past bovendien binnen de gebiedskenmerken en versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Ter plaatse van het bedrijfsperceel van Wegenbouw Lansink is voor het overgrote deel sprake van basisinspanning. Enkel de boomsingel nabij de Loodijk wordt aangemerkt als KGO-investering, zodat een bedrag van € 4.791,80 van deze extra investering in de directe omgeving geïnvesteerd wordt. Omdat de KGO-investering niet volledig benut kan worden op en om het perceel van Wegenbouw Lansink, worden er tevens mogelijkheden voor kwaliteitsinvesteringen in de omgeving gezocht. Hiervoor wordt het restbedrag geïnvesteerd in het project 'Twente te beleven door te verbinden'.

## Bijlagen

- “Wegenbouw Lansink Saasveld, Verantwoording KGO” door Bijkerk c.s. Tuin- en Landschapsarchitecten

# Wegenbouw Lansink Saasveld Verantwoording KGO

Tuin- en landschapsarchitecten

Versie 19 april 2017

Onderbouwing van de KGO-inspanningen door middel van een landschappelijke inpassing van de voorgenomen herinrichting van het bedrijfsterrein aan de Loodijk 2 te Saasveld.

<b>INHOUDSOPGAVE</b>	
<b>1 INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2 LANDSCHAPSANALYSE</b>	<b>6</b>
2.1 Landschapstypologie	6
2.2 Stedenbouwkundige ontwikkeling en landschap	7
<b>3 LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE 2016</b>	<b>8</b>
3.01 Parkeren met wal aan het landschap (1)	9
3.02 Achtergrond kantoor en wasplaats (1) en (11)	9
3.03 Zware eikensingel	10
3.04 Bos langs Waterhoekweg inclusief wallichaam (4)	11
3.05 Centrale wal (5)	12
3.06 Omwalling opslagterrein (6)	13
3.07 Entreesituatie en kantoor (7)	14
3.08 Singel langs de Loodijk (8)	15
3.09 Wal langs de Waterhoekweg doorloop naar 04 (9)	16
3.10 Weitje (10)	16
3.11 Locatie kantoorunits (11)	16
<b>4 CONCLUSIE EN UITGANGSPUNTEN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT</b>	<b>17</b>
4.1 Algemeen beeld	17
4.2 Uitgangspunten	17
<b>5 LOCATIE NIEUWE KANTOOR</b>	<b>17</b>
<b>6 GROENE INPASSING</b>	<b>18</b>
6.1. Nieuwe versterkte landschapsstructuur.	18
6.2 Basisinspanning	18
6.3 Plangebied 01 en 11	19
6.4 Plangebied 04, bosje langs Waterhoekweg en wallichaam	19
6.5 Plangebied 05, De centrale wal	20
6.6 Plangebied 06, Omwalling opslagplaats	20
6.7 Plangebied 07, Entreesituatie en kantoor	20
6.8 Plangebied 08, Singel langs de Loodijk	21
<b>7 FINANCIËLE VERANTWOORDING</b>	<b>21</b>
<b>8 BIJLAGE 01 CALCULATIES</b>	<b>21</b>
<b>9 OVERZICHT BEPLANTINGEN</b>	<b>21</b>

## COLOFON

Opdrachtgever,  
Wegenbouw Lansink Saasveld  
Loodijk 2,  
7597 NV Saasveld

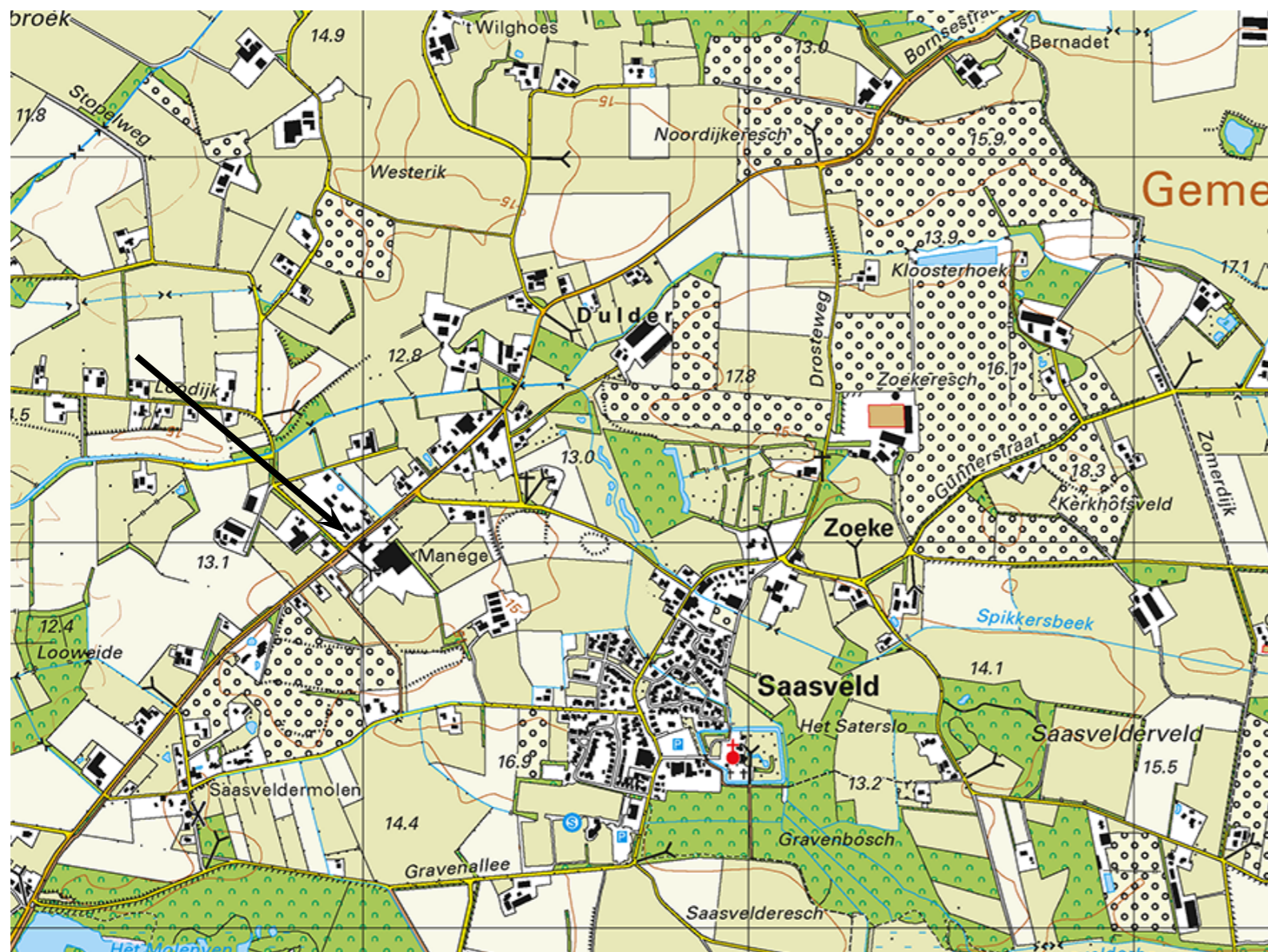
## ONTWERP

Ing. André Bijkerk, tuin- en landschapsarchitect BNT.  
Hengelosestraat 791  
7521 PA Enschede  
T 053 4359956  
E andre@bijkerkcs.eu  
www.bijkerkcs.eu

**bijkerk c.s.**  
Tuin- en Landschapsarchitecten

P:\SERVER\_PROJECTEN\LANSINK\_WEGB\LANSINK\_WEGB\_INDD\LANSINK\_KGO\_11.indd





Plangebied Lansink wegenbouw

## 1 INLEIDING

Wegenbouw Lansink aan de Loodijk 2 te Saasveld is voornemens een reconstructie van het bedrijfsterrein uit te gaan voeren. Er wordt een nieuw kantoorpand aan de Loodijk voorgesteld. Er worden enkele tijdelijke units verwijderd. Het opslagterrein wordt vergroot. Omdat er als gevolg van deze plannen sprake is van een waardevermeerdering op de locatie is compensatie van het minder worden van groene ruimte noodzakelijk.

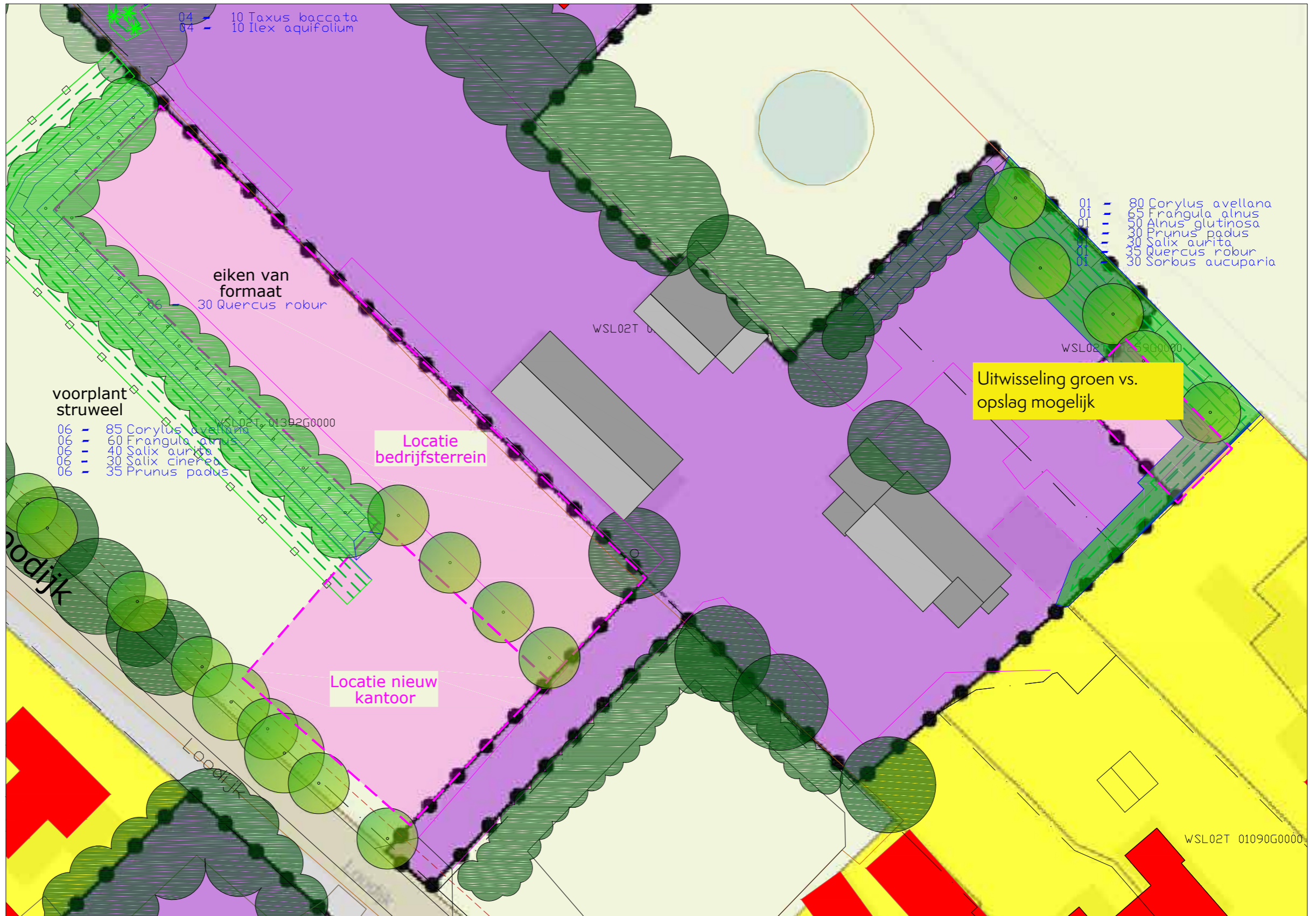
De gemeente Dinkelland werkt mee aan de ontwikkeling onder voorwaarde dat er een gedegen plan komt en voldoende compensatiemaatregelen worden uitgevoerd in de sfeer van het KGO-beleid. Deze kunnen gedeeltelijk op eigen terrein worden uitgevoerd. Dit wordt in dit rapport beschreven. Het gedeelte dat niet op eigen terrein kan worden uitgevoerd wordt elders, in overleg met de gemeente Dinkelland, gerealiseerd. In eerste instantie wordt bijgedragen in het project 'Via essen & beekdalen tussen de vlinderpunten in Noord-Oost Twente'.

Het voorliggende plan beschrijft deze mogelijkheden. Op de volgende pagina wordt een overzicht weergegeven van de voorgenomen maatregelen in relatie tot een wijziging van de bestemmingen en mogelijke aanpassingen in opstelling en maatvoering van gebouwen. Op de pagina daarop volgend wordt het huidige bestemmingsplan met de voorgenomen plannen verbeeld.

In de loop van 2016 is de 10-meter-norm geïntroduceerd. Dat wil zeggen dat de voorgenomen investeringen in ruimtelijke kwaliteit die binnen 10 meter van de contouren van het bedrijfsterrein vallen als basisinspanning worden gezien.











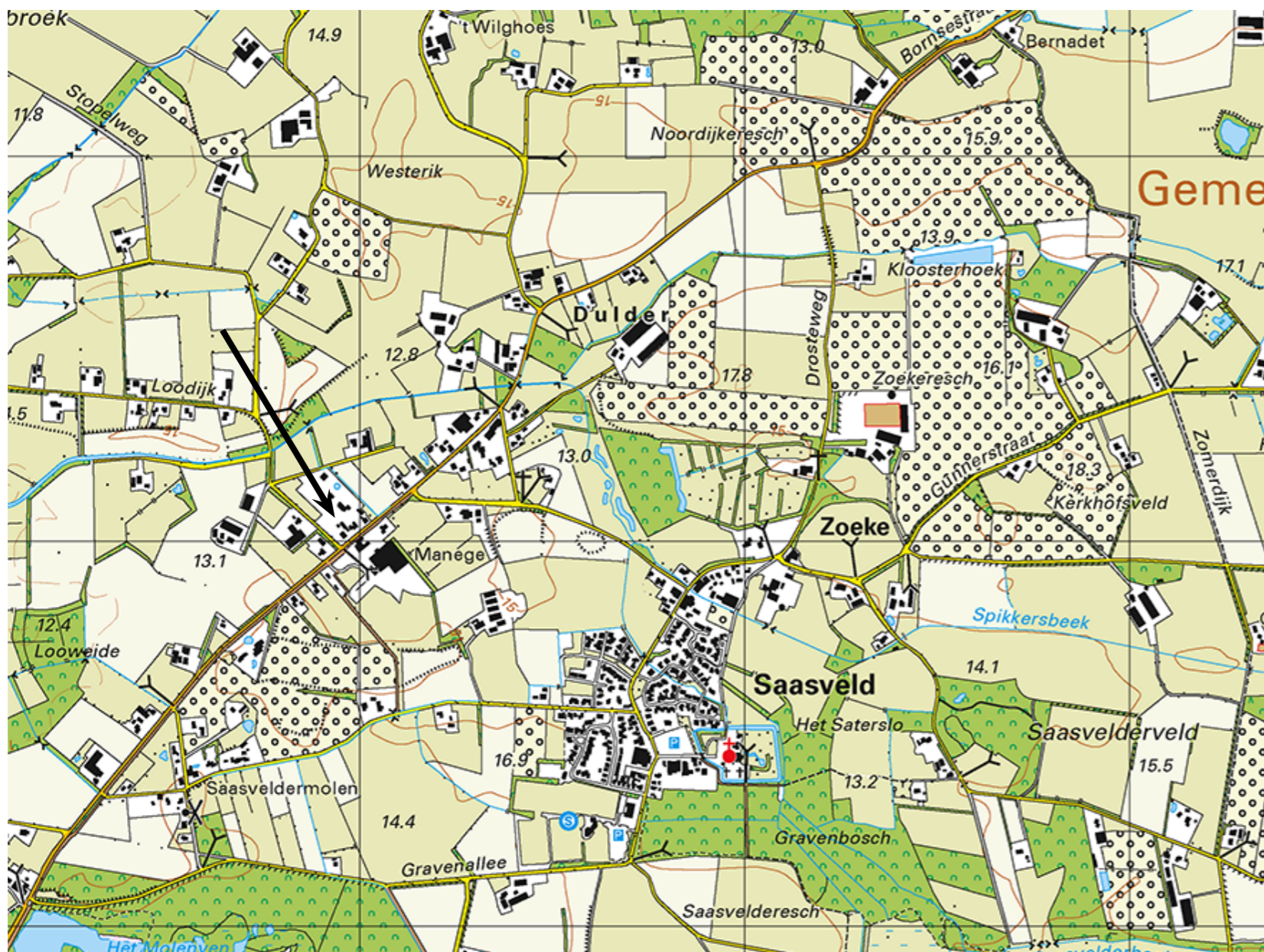
Topografie eind 19e eeuw

## 2 LANDSCHAPSANALYSE

### 2.1 Landschapstypologie

Het landschap is een agrarisch cultuurlandschap van het type Oude Hoevenlandschap. Dit landschapstype heeft wellicht vier tot vijfhonderd jaar bestaan en is in de loop van de negentiende eeuw tot op de dag van vandaag in een geleidelijke transformatie gekomen. Hiernaast wordt de situatie van de topografie rond 1890 van dit landschap weergegeven. Aan de noordzijde van de Bornsestraat, waar het plangebied is gelegen, is rond deze tijd al een ontginningpatroon zichtbaar. Deze ontginning ging tot het matenslandschap aan weerszijden van de Spickersbeek en de vroegere Looweide aan de westzijde van Saasveld. Het landschapje bestond uit een kleinschalige verkaveling met het idee van een klein slagenlandschap.



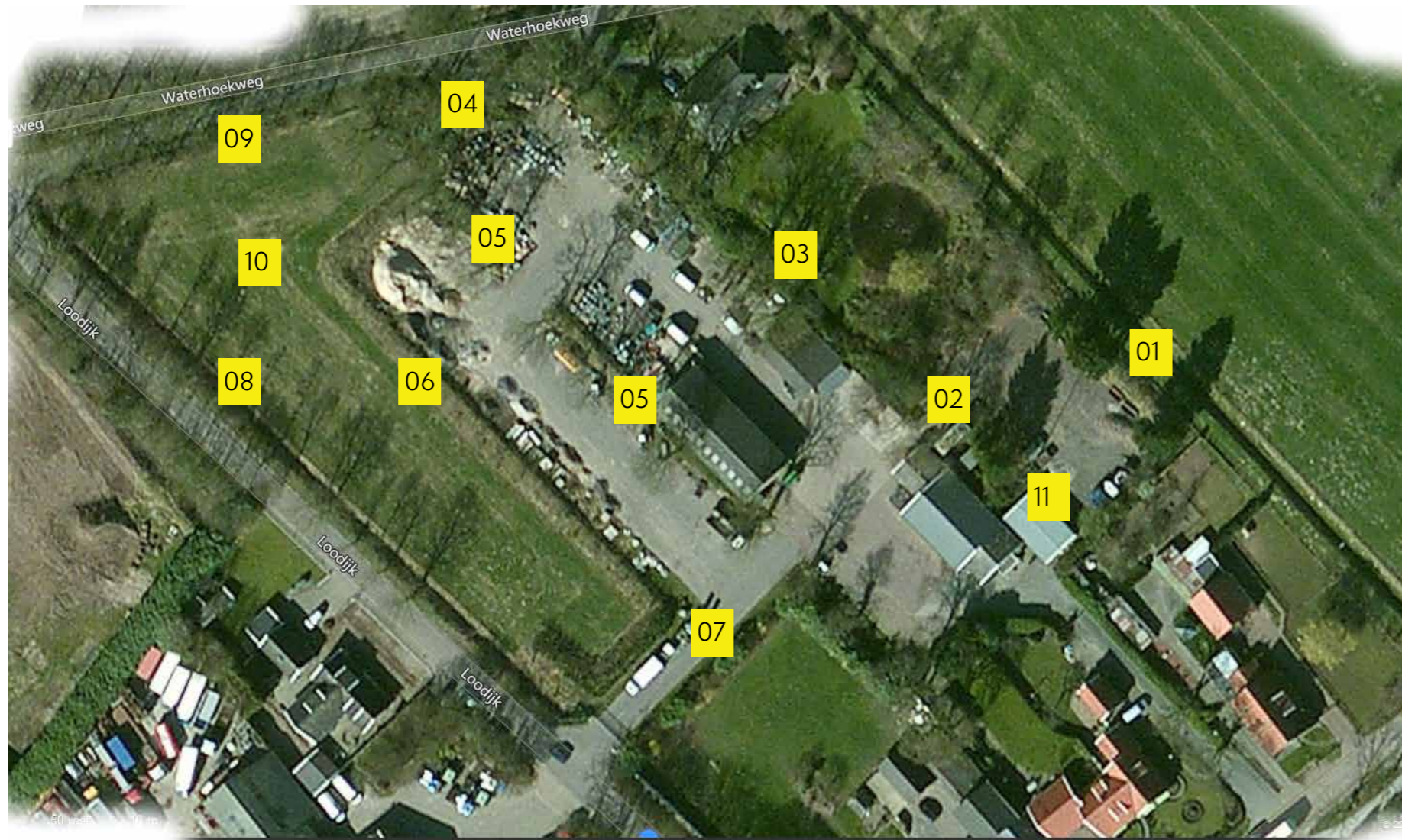


## 2.2 Stedenbouwkundige ontwikkeling en landschap

Op de actuele topografische kaart is zien dat er stedenbouwkundige ontwikkeling langs de Bornsestraat heeft plaatsgevonden. Deze ontwikkeling heeft zich min of meer geschikt in de ontginningsrichtingen. Enkele groene elementen zoals wallen singels lijken te verwijzen naar de ontginningen. Er is sprake van een lichte vorm van lintbebouwing. Het bedrijf, Wegenbouw Lansink, heeft zich ontwikkeld aan een weg die over de Spikersbeek voert, de Loodijk. Het bedrijfsterrein ligt tussen de sfeer van de lintbebouwing en het achterliggende landschap. Het gebruik van het terrein is niet landschapseigen waarbij een poging is ondernomen e.e.a. aan het oog te onttrekken door de aanleg van walachtige structuren met beplantingen die niet echt 'uit de verf' zijn gekomen.

Topogische kaart rond 2014





### 3 LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE 2016

Op bijgaande luchtfoto is een overzicht van de meest essentiële landschappelijke elementen weergegeven. Deze worden aansluitend benoemd en beoordeeld op hun kwaliteit en mogelijkheden.

1. Parkeren met wal aan het landschap
2. Achtergrond kantoor en wasplaats
3. Zware eikensingel
4. Bosje langs waterhoekweg inclusief wallichaam
5. Centrale oude wal
6. Omwalling opslagplaats
7. Entreesituatie en kantoor
8. Singel langs de Loodijk
9. Wal langs de waterhoekweg doorloop naar 04
10. Weitje
11. Locatie kantoorunits

Het landschap op de locatie rond 2014  
met dank aan Google Maps





### 3.01 Parkeren met wal aan het landschap (1)

Het betreft een rommelig gebiedje dat aan de oostzijde wordt begrensd door een droge wal onder meer beplant met een aantal oudere sparren. Landschappelijk is dit beeld niet passend in het beeld van Saasveld. Op bijgaande foto is dat aanzicht vanaf de Bornsestraat helder. Het valt op dat de wal als gevolg van een slechte bodemsituatie niet meer beplant is en de sparren het beeld bepalen.

Hoewel minder zichtbaar in het landschap is er aan de zuidzijde naar de burensprake van een tuinmuur met een kennelijk spontaan opgekomen beplanting van berk en wilg.

De naast het gebouwde kantoor aanwezige mobiele kantoorunits zullen verdwijnen als er een nieuw kantoorpand aan de Loodijk is gebouwd. De wens is om hier t.z.t. een opslagterrein aan te leggen. Het parkeren zal dan rond een nieuw te ontwikkelen kantoorlocatie aan de Loodijk worden uitgewerkt.

### 3.02 Achtergrond kantoor en wasplaats (1) en (11)

Achter het kantoor aan weerszijden van de entree naar het parkeren van 3.01 staan enkele eiken en een berk van redelijke kwaliteit. Achter het kantoor, waar de kantoorunits worden verwijderd kunnen enkele bomen worden geplant.







### 3.03 Zware eikensingel

Hoewel de eiken mogelijk niet op het terrein staan vormen ze wel een belangrijk kader als achtergrond en begrenzing van het terrein.







■  
■ **3.04 Bos langs Waterhoekweg inclusief wallichaam (4)**

- Aan de achterzijde van het terrein is een oude poort die buiten gebruik is.
- Ervoor ligt een grondwal zonder beplanting. De beplanting langs het de
- Waterhoekweg is een oude singel met landschappelijke kwaliteit.
-





3.05 Centrale wal (5)

Centraal in het terrein is een oude wal aanwezig. Deze wal werd als een belangrijk landschapselement gezien en is daarom steeds behouden. Helaas is het conflict met het gebruik van het terrein te groot gebleken en is de kwaliteit zo slecht dat herstel zinloos is. Aan de entreesituatie bevindt zich een solitaire eik die kan worden gehandhaafd.







■  
■ **3.06 Omwalling opslagterrein (6)**

■ Deze wal is beplant met een soort bosplantsoen dat wel redelijk dicht oogt  
■ maar vnl. uit opgaande berken bestaat. De kwaliteit voldoet voor de korte  
■ termijn maar op de langere termijn ontstaat hier een probleem in de hand-  
■ having van het nu nog redelijk intacte beeld. Het lijkt erop dat de beplanting  
■ aan de landschapszijde redelijk groeit en voldoet.





### 3.07 Entreesituatie en kantoor (7)

De entreesituatie geeft het beeld van een 'groene tunnel'. Aan de noordzijde is er een dichte structuur van portugese laurier en andere siergewassen. Aan de zuidzijde bestaat de beplanting uit een samenstelling van vnl. sierplantsoen dat ongekend slecht is gesnoeid. Het lijkt er op dat deze beplanting in feite aan de buurman behoort maar door Lansink wordt onderhouden. Aansluitend langs de Loodijk is er een klein bosje dat wat rommelig oogt en waar de locatie voor een nieuw kantoor is gedacht.







- 
- **3.08 Singel langs de Loodijk (8)**

- Deze eikensingel is in eigendom en in beheer bij de gemeente Dinkeland. Het eerste gedeelte aansluitend aan de inrit van Lansink is redelijk kaal en daarna zijn er enkele opgaande eiken.

-





■  
■ **3.09 Wal langs de Waterhoekweg doorloop naar 04 (9)**

■ Deze wal met houtsingel is een relict uit het verleden en is van goede kwaliteit.

■ **3.10 Weitje (10)**

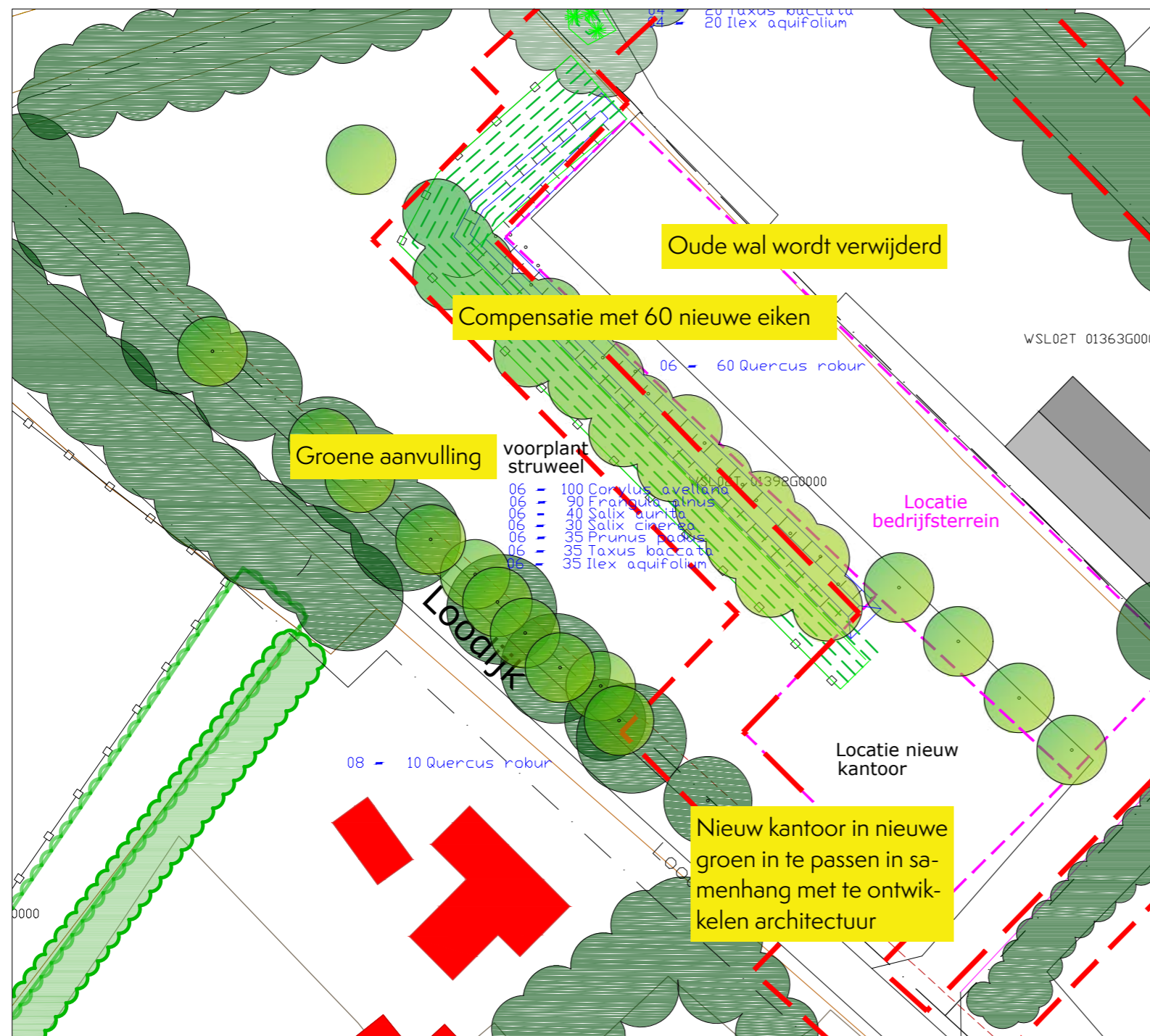
Het weitje is, in samenhang met de omwalling, een kenmerkend gebiedje met hoge kwaliteit.

**3.11 Locatie kantoorunits (11)**

Zie 3.02







## 4 CONCLUSIE EN UITGANGSPUNTEN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT

### 4.1 Algemeen beeld

Uit een rondgang en een landschappelijke analyse mag blijken dat er sprake is van een aantal oudere elementen die zeker kwaliteit hebben. De centrale wal is helaas het slachtoffer geworden van een conflict tussen de wens deze voor het landschap te behouden en het (industriële) gebruik van het terrein. Het is onduidelijk waar de grote hoeveelheid walstructuren zijn ontstaan. Uiteraard hebben deze wel een zichtbeperkend effect maar het is aantoonbaar dat de beplantingen geen bestaansrecht hebben. Deels worden wallen verlaagd om een meer natuurlijk beeld te krijgen. Ook kan op sommige plekken gedacht worden aan de aanplant met wat hulst en taxus. Dit is in dit type beplantingen goed te verantwoorden.

### 4.2 Uitgangspunten

Het uitgangspunt is om de nieuwbouw en de landschappelijke inpassing van het terrein in het landschap niet in de camouflerende aanpak te kiezen maar een inpassende aanpak te ontwikkelen. Op de korte termijn kan dit vrij ingrijpend zijn voor het korte termijnbeeld maar op de langere termijn kan de sfeer ontstaan van een industrieel beeld 'in het jasje van' een nieuwe erfvorm. Dit stelt hoge eisen aan landschapsarchitectuur en architectuur. Er worden voorstellen gedaan voor een reconstructie van beplantingen en een locatie voor het nieuwe kantoor. Het te ontwikkelen gebouw zal een duurzaam gebouw worden en er zal rekening worden gehouden met de landschappelijke inspanning, energie- en grondstofgebruik.

## 5 LOCATIE NIEUWE KANTOOR

Voorgesteld wordt om het nieuwe kantoor in lijn met de oprit te plaatsen. Dit houdt de bebouwingslijn langs de Loodijk kort. De entree van dit kantoor kan dan ook vanaf de oprit worden ontwikkeld en kan een groene inpassing aan de Loodijk ontstaan.



## 6 GROENE INPASSING

### 6.1. Nieuwe versterkte landschapsstructuur.

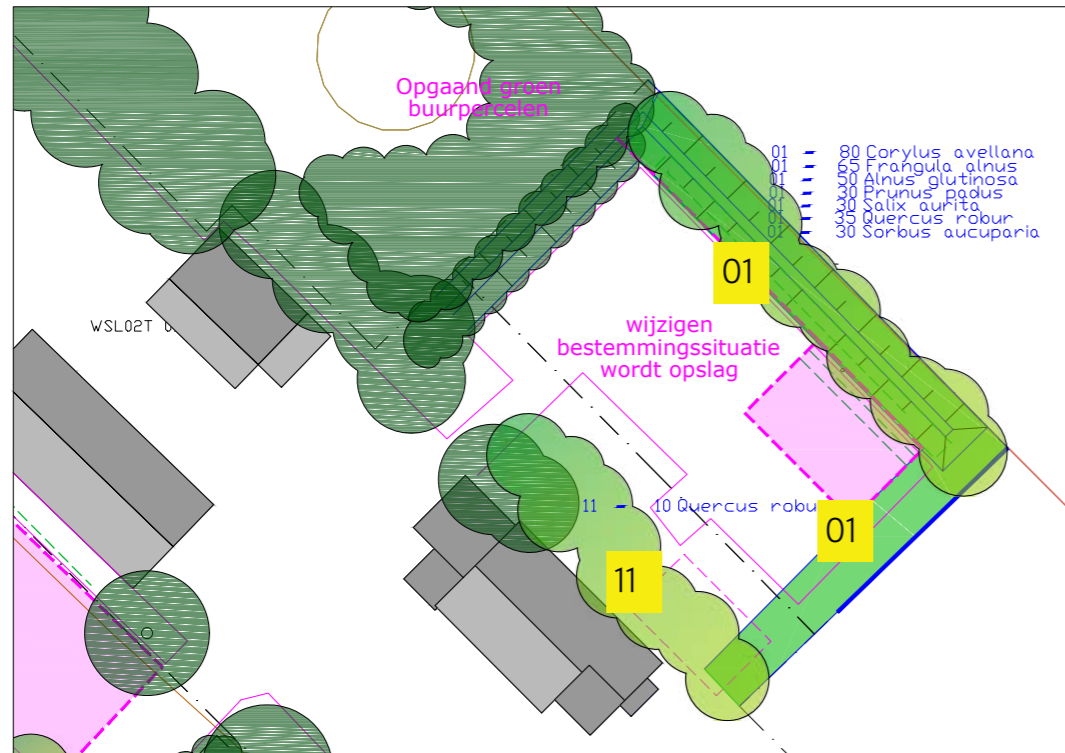
- Op termijn zullen de aangeplante eiken in de verschillende plantvakken de hiernaast weergegeven hoofdstructuur versterken.

### 6.2 Basisinspanning

Omdat de 10-meter-norm dient te worden gehanteerd is het enige plangebied dat voor extra investering in aanmerking komt groep 08. Er wordt vanuit gegaan dat de investering in de kwaliteit van de beplanting in de wal/singel plaats vindt.

Hieronder wordt voor de belangrijkste deelgebieden een plan uitgewerkt.



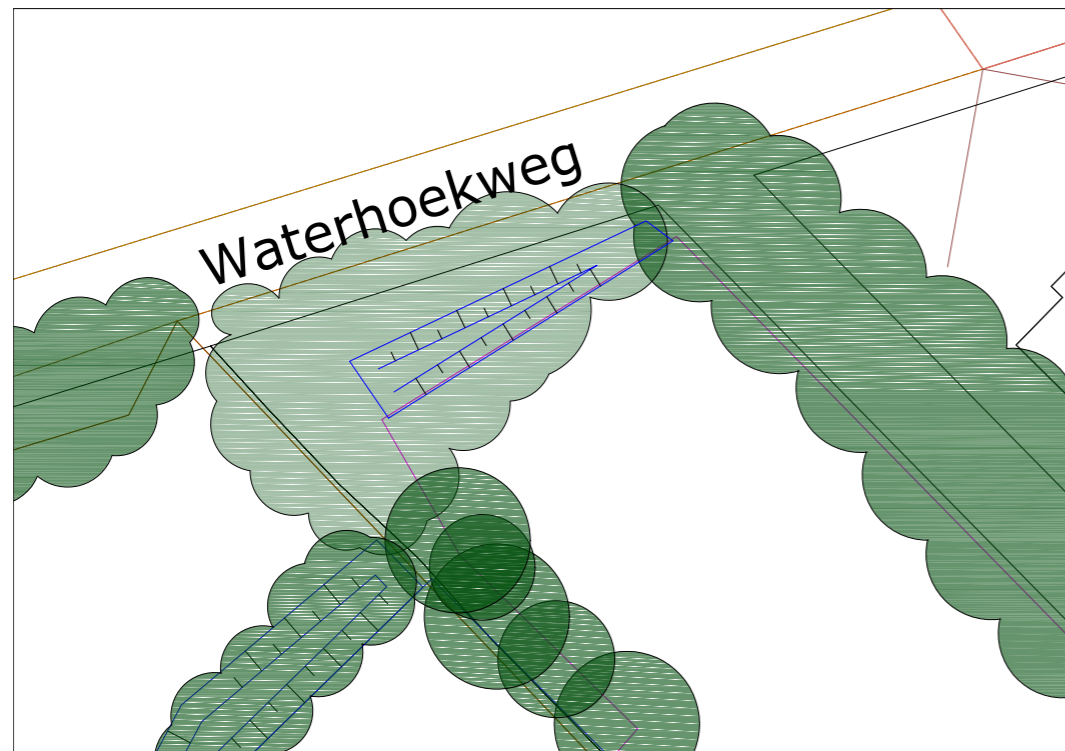


### 6.3 Plangebied 01 en 11

Op de locatie van de wal kan het volgende worden gerealiseerd;

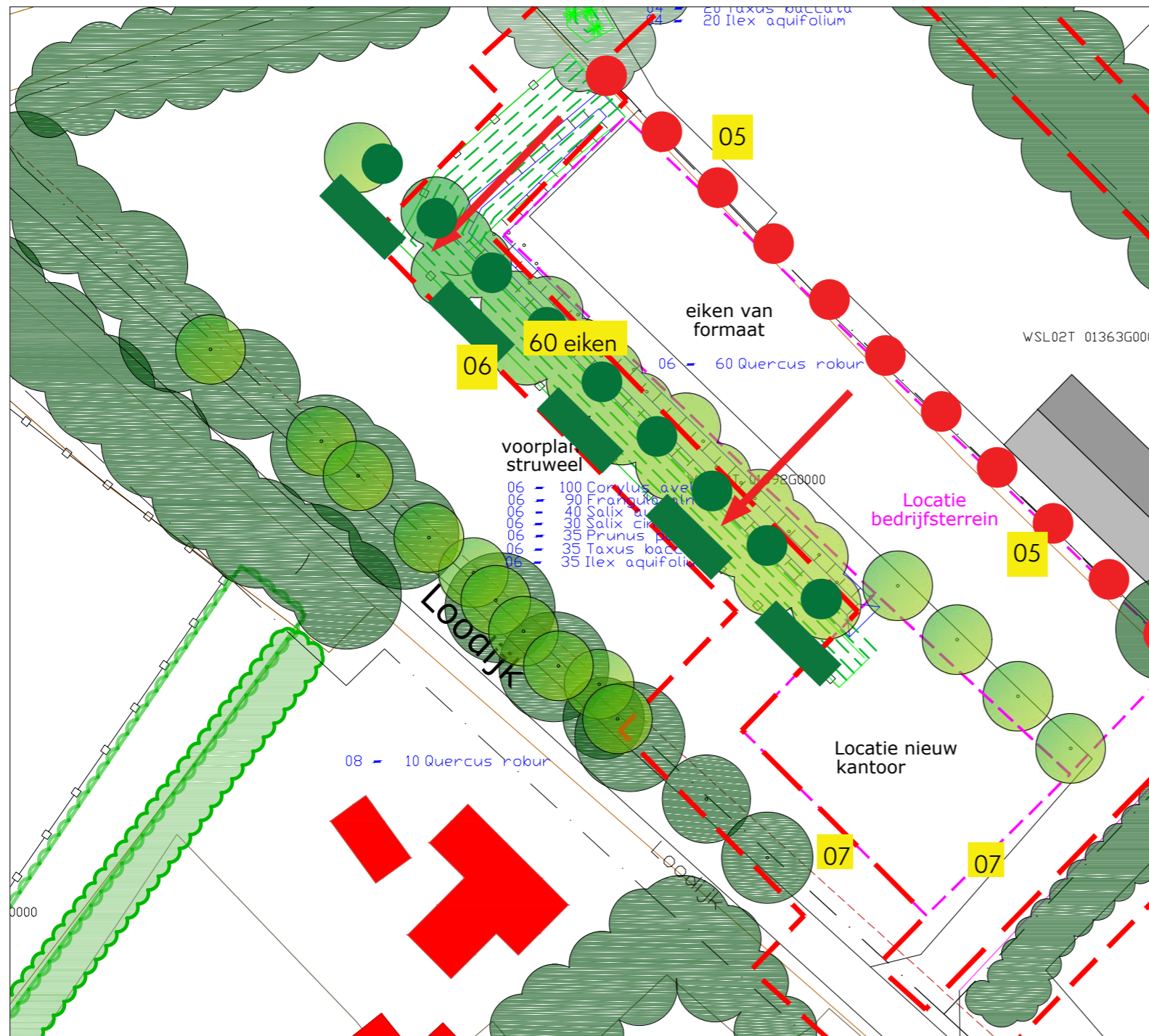
- De sparren worden verwijderd
- De wal wordt verlaagd tot maximaal 1 meter
- De beplanting langs de muur wordt (deels) vervangen
- Het parkeerterrein wordt gereconstrueerd tot opslagterrein
- De wal wordt opnieuw ingeplant met een onderdeel opgaande eiken-  
veren

Op de locatie van de t.z.t. te verwijderen kantoorunits (11) ontstaat ruimte voor een aantal landschappelijk verantwoorde bomen. Het voorstel is om er een 10-tal eiken in te planten van een wat grotere maat. Van deze 10 kunnen uiteindelijk een 6-tal toekomstbomen worden ontwikkeld. Het betreft globaal een strook van 30 x 6 meter.



### 6.4 Plangebied 04, bosje langs Waterhoekweg en wal- lichaam

De wal kan glooiender/ natuurlijker worden gemaakt. Er wordt een beplanting aangebracht bestaand uit inheems bosplantsoen. Als extra inspanning worden de nodige hulst en taxus ingeplant waardoor op termijn het doorzicht wintergroen zal zijn. Deze ondergroei is landschappelijk gezien zeker te verantwoorden.



### 6.5 Plangebied 05, De centrale wal

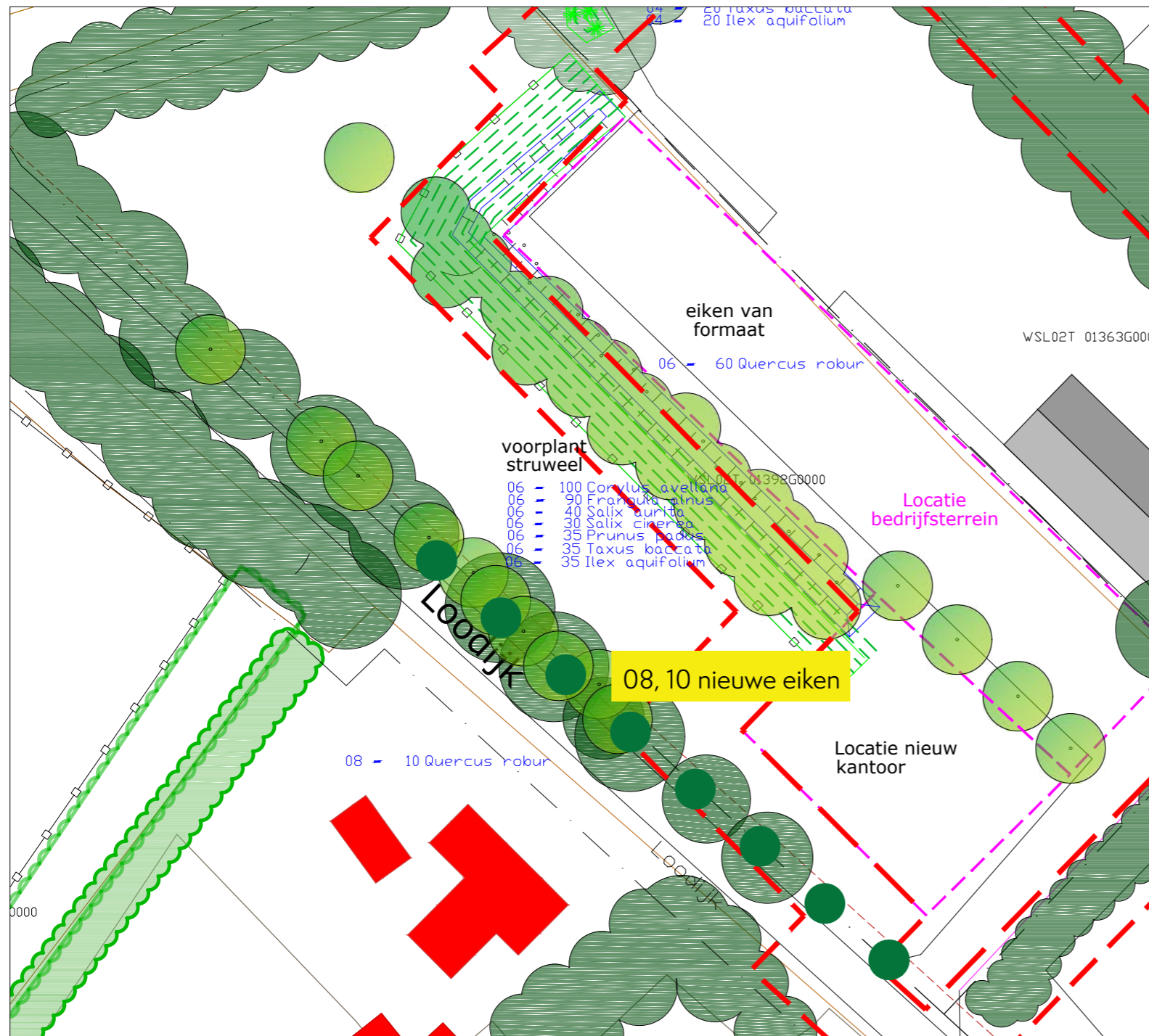
De centrale wal wordt verwijderd. De oppervlakte wordt als bedrijfsterrein ingericht. Ter compensatie wordt in de wal, gebied 06, een strook gereserveerd voor de inplant van een substantiele eikenbeplanting.

### 6.6 Plangebied 06, Omwalling opslagplaats

De bestaande wal wordt verlaagd tot ca. 0,8 meter hoogte. Er worden eiken van een redelijk formaat geplant. Niet in de vorm van laanbomen maar in de vorm van grotere veren met een ondergroei van struweelbeplanting. Aan de westzijde wordt een aanvullende strook van drie rijen bosplantsoen geplant. In de gehele ondergroei wordt als extra inspanning een groot aantal hult en taxus (niet aan de weide) ingeplant. Dit wordt in samenhang met een nieuwe beplanting rond het kantoor uitgewerkt.

### 6.7 Plangebied 07, Entreesituatie en kantoor

De entreesituatie wordt in samenhang met de bouw van een nieuw kantoor versterkt. Het gebouw zal zo dicht mogelijk aan de oprijlaan worden geplaatst zodat aan de weidekant voldoende aandacht aan een groene inpassing kan worden besteed. Het is de intentie van Wegenbouw Lansink om een in alle opzichten duurzaam gebouw te ontwikkelen in overeenstemming met het door het bedrijf ontwikkelde kwaliteitsnormen betreffend inrichting van de openbare ruimte.



## 6.8 Plangebied 08, Singel langs de Loodijk

Omdat de bestaande boomsingel langs de Loodijk conform het gemeentelijk beleid versterkt kan worden, kunnen hier als extra inspanning een tiental opgaande eiken worden geplant. Deze opstelling kan t.z.t. in samenhang met de plaatsing van het kantoor worden uitgewerkt.

## 7 FINANCIËLE VERANTWOORDING

Als bijlage 01 is een calculatie van Wegenbouw Lansink bijgevoegd. Omdat de 10-meter-norm dient te worden gehanteerd is het enige plangebied dat voor extra investering in aanmerking komt groep 08. Er wordt vanuit gegaan dat de investering in de kwaliteit van de beplanting in de wal/singel plaats vindt. Dit kan in eerste instantie door het planten van bomen zoals opgenomen in de calculatie. Ook kan in de vorm van snoei en bijplant met kleiner plantmateriaal kwaliteit worden gewonnen. Dit moet nader deskundig worden bekeken en uitgewerkt.

Op de volgende pagina's is weergegeven welke onderdeling van de maatregelen op eigen terrein worden gerekend. Groep 08, plantvak 11 betreft dan een extra investering.

## 8 BIJLAGE 01 CALCULATIES 9 OVERZICHT BEPLANTINGEN

Hieronder wordt de voorgestelde beplanting per gebied weergegeven.

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
1	<b>WAL OOST GEBIED 01</b>				
11	<b>VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN</b>				
110010	Verwijderen groen (sparren en andere begroeiing)	EUR	932,00 V	1,00	932,00
110020	Rooien en afvoeren stobben	EUR	932,00 V	1,00	932,00
12	<b>WAL</b>				
120010	Ontgraven wal ca. 1 mtr. tbv grondverbetering	m3	150,00 V	1,92	288,00
120020	Profileren grondwal (incl. bemesting)	m2	150,00 V	5,95	892,50
120030	Afvoer grond (incl. stortkosten)	m3	150,00 V	16,87	2.530,50
120040	AP04 onderzoek	st	1,00 V	950,00	950,00
13	<b>BEPLANTING</b>				
130010	Leveren bosplantsoen 70-80 cm	st	258,00 V	0,85	219,30
130020	Inplanten bosplantsoen	st	258,00 V	1,00	258,00
14	<b>INPLANTEN EIKEN VEREN EN SOL EIKEN</b>				
140010	Leveren eiken veren 120-op	st	35,00 V	8,50	297,50
140020	Inplanten eiken veren	st	35,00 V	3,50	122,50
140030	Leveren eiken 12-14	st	8,00 V	35,00	280,00
140040	Inplanten eiken	st	8,00 V	15,00	120,00
15	<b>INBOET</b>				
150010	Inboet groen	EUR	100,00 V	1,00	100,00
	<b>Subtotaal</b>				7.922,30

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
	<b>Transport subtotaal</b>				7.922,30
9	<b>STAARTPOSTEN</b>				
91	<b>EENMALIGE KOSTEN</b>				
910010	Inrichten en opruimen werkerrein	EUR			
910020	Aan- en afvoer materieel	EUR			
910030	Verkeersmaatregelen en afzettingen	EUR			
910040	Schaft- en toiletgelegenheid	EUR			
918880	Overige eenmalige kosten	EUR			
919990	Totaal eenmalige kosten	EUR	0,00	1,00	0,00
929990	Uitvoeringskosten	EUR	237,67	1,00	237,67
939990	Algemene kosten	EUR	396,12	1,00	396,12
949990	Winst en risico	EUR	0,00	1,00	0,00
	<b>Aannemingssom, de omzetbelasting niet inbegrepen</b>				8.556,09
	Gedaan te SAASVELD				
	De 19e juli 2016				
	De inschrijver(s),				
	Wegenbouw Lansink BV				



BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
1	<b>WAL BIJ POORT NOORD GEBIED 04</b>				
11	<b>VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN</b>				
110010	Verwijderen groen	EUR	259,00	V 1,00	259,00
12	<b>WAL</b>				
120010	Herprofileren bestaande grondwal (incl. bemesting)	m2	200,00	V 3,05	610,00
13	<b>BEPLANTING</b>				
130010	Leveren bosplantsoen 70-80 cm	st	100,00	V 0,85	85,00
130020	Inplanten bosplantsoen	st	100,00	V 1,00	100,00
14	<b>INPLANTEN EIKEN VEREN EN SOL EIKEN</b>				
140010	Leveren taxus en hulst 150-op mk.	st	20,00	V 85,00	1.700,00
140020	Inplanten taxus en hulst	st	20,00	V 15,00	300,00
15	<b>INBOET</b>				
150010	Inboet groen	EUR	175,00	V 1,00	175,00
	<b>Subtotaal</b>				3.229,00

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
	<b>Transport subtotaal</b>				3.229,00
9	<b>STAARTPOSTEN</b>				
91	<b>EENMALIGE KOSTEN</b>				
910010	Inrichten en opruimen werkterrein	EUR			
910020	Aan- en afvoer materieel	EUR			
910030	Verkeersmaatregelen en afzettingen	EUR			
910040	Schaft- en toiletgelegenheid	EUR			
918880	Overige eenmalige kosten	EUR			
919990	Totaal eenmalige kosten	EUR	0,00	1,00	0,00
929990	Uitvoeringskosten	EUR	96,87	1,00	96,87
939990	Algemene kosten	EUR	161,45	1,00	161,45
949990	Winst en risico	EUR	0,00	1,00	0,00
	<b>Aannemingssom, de omzetbelasting niet inbegrepen</b>				3.487,32
	Gedaan te SAASVELD				
	De 19e juli 2016				
	De inschrijver(s),				
	Wegenbouw Lansink BV				



BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
1	<b>VERWIJDEREN WAL 05</b>				
11	<b>VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN</b>				
110010	Verwijderen groen	EUR	220,00	V 1,00	220,00
110020	Verwijderen eiken	st	8,00	V 95,00	760,00
110030	Verwijderen stobben	st	8,00	V 147,38	1.179,04
12	<b>WAL</b>				
120010	Ontgraven wal ca. 1 mtr	m3	75,00	V 1,92	144,00
	<b>Subtotaal</b>				2.303,04

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
	<b>Transport subtotaal</b>				2.303,04
9	<b>STAARTPOSTEN</b>				
91	<b>EENMALIGE KOSTEN</b>				
910010	Inrichten en opruimen werkterrein	EUR			
910020	Aan- en afvoer materieel	EUR			
910030	Verkeersmaatregelen en afzettingen	EUR			
910040	Schaft- en toiletgelegenheid	EUR			
918880	Overige eenmalige kosten	EUR			
919990	Totaal eenmalige kosten	EUR	0,00	1,00	0,00
929990	Uitvoeringskosten	EUR	69,09	1,00	69,09
939990	Algemene kosten	EUR	115,15	1,00	115,15
949990	Winst en risico	EUR	0,00	1,00	0,00
	<b>Aannemingsom, de omzetbelasting niet inbegrepen</b>				2.487,28
	Gedaan te SAASVELD				
	De 19e juli 2016				
	De inschrijver(s),				
	Wegenbouw Lansink BV				

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
1	<b>OMWALLING OPSLAGPLAATS 06</b>				
11	<b>VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN</b>				
110010	Verwijderen groen	EUR	646,00	V 1,00	646,00
12	<b>WAL</b>				
120010	Herprofileren grondwal (incl bemesting en verwerken vrijgekomen grond 05)	m2	300,00	V 4,42	1.326,00
13	<b>BEPLANTING</b>				
130010	Leveren bosplantsoen 70-80 cm	st	250,00	V 0,85	212,50
130020	Inplanten bosplantsoen	st	250,00	V 1,00	250,00
14	<b>INPLANTEN SOLITAIRE EIKEN COMPENSATIE MAAR OOK KGO EXTRA</b>				
140010	Leveren eiken veren 150-op mk.	st	60,00	V 25,00	1.500,00
140020	Inplanten eiken veren 150-op mk.	st	60,00	V 20,00	1.200,00
140030	Leveren taxus en hulst 150-op mk.	st	30,00	V 85,00	2.550,00
140040	Inplanten taxus en hulst 150-op mk.	st	30,00	V 15,00	450,00
15	<b>INBOET</b>				
150010	Inboet groen	EUR	100,00	V 1,00	100,00
	<b>Subtotaal</b>				8.234,50

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
	<b>Transport subtotaal</b>				8.234,50
9	<b>STAARTPOSTEN</b>				
91	<b>EENMALIGE KOSTEN</b>				
910010	Inrichten en opruimen werkterrein	EUR			
910020	Aan- en afvoer materieel	EUR			
910030	Verkeersmaatregelen en afzettingen	EUR			
910040	Schaft- en toiletgelegenheid	EUR			
918880	Overige eenmalige kosten	EUR			
919990	Totaal eenmalige kosten	EUR	0,00	1,00	0,00
929990	Uitvoeringskosten	EUR	247,04	1,00	247,04
939990	Algemene kosten	EUR	411,73	1,00	411,73
949990	Winst en risico	EUR	0,00	1,00	0,00
	<b>Aannemingsom, de omzetbelasting niet inbegrepen</b>				8.893,27
	Gedaan te SAASVELD				
	De 19e juli 2016				
	De inschrijver(s),				
	Wegenbouw Lansink BV				

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
1	<b>KANTOOROMGEVING 07</b>				
11	<b>VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN</b>				
110010	Verwijderen groen ivm de nieuwbouw	EUR	646,00 V	1,00	646,00
14	<b>INPLANTEN SOLITAIRE EIKEN COMPENSATIE MAAR OOK KGO EXTRA</b>				
140010	Leveren eiken 16-18 laanbomen	st	8,00 V	95,00	760,00
140020	Inplanten eiken veren 150-op mk.	st	8,00 V	30,00	240,00
15	<b>INBOET</b>				
150010	Inboet groen	EUR	200,00 V	1,00	200,00
	<b>Subtotaal</b>				1.846,00

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
	<b>Transport subtotaal</b>				1.846,00
9	<b>STAARTPOSTEN</b>				
91	<b>EENMALIGE KOSTEN</b>				
910010	Inrichten en opruimen werkterrein	EUR			
910020	Aan- en afvoer materieel	EUR			
910030	Verkeersmaatregelen en afzettingen	EUR			
910040	Schaft- en toiletgelegenheid	EUR			
918880	Overige eenmalige kosten	EUR			
919990	Totaal eenmalige kosten	EUR	0,00	1,00	0,00
929990	Uitvoeringskosten	EUR	55,38	1,00	55,38
939990	Algemene kosten	EUR	92,30	1,00	92,30
949990	Winst en risico	EUR	0,00	1,00	0,00
	<b>Aannemingsom, de omzetbelasting niet inbegrepen</b>				1.993,68
	Gedaan te SAASVELD				
	De 19e juli 2016				
	De inschrijver(s),				
	Wegenbouw Lansink BV				

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
1	<b>SINGEL GEMEENTE EIKEN 08</b>				
11	<b>VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN</b>				
110010	Graven plantgaten 2x2x1,5	st	8,00	V 90,00	720,00
14	<b>INPLANTEN SOLITAIRE EIKEN COMPENSATIE MAAR OOK KGO EXTRA</b>				
140010	Leveren eiken 16-18 laanbomen	st	8,00	V 95,00	760,00
140020	Inplanten eiken 16-18 laanbomen	st	8,00	V 30,00	240,00
15	<b>INBOET</b>				
150010	Inboet groen	EUR	100,00	V 1,00	100,00
	<b>Subtotaal</b>				1.820,00

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
	<b>Transport subtotaal</b>				1.820,00
9	<b>STAARTPOSTEN</b>				
91	<b>EENMALIGE KOSTEN</b>				
910010	Inrichten en opruimen werkterrein	EUR			
910020	Aan- en afvoer materieel	EUR			
910030	Verkeersmaatregelen en afzettingen	EUR			
910040	Schaft- en toiletgelegenheid	EUR			
918880	Overige eenmalige kosten	EUR			
919990	Totaal eenmalige kosten	EUR	0,00	1,00	0,00
929990	Uitvoeringskosten	EUR	91,00	1,00	91,00
939990	Algemene kosten	EUR	127,40	1,00	127,40
949990	Winst en risico	EUR	54,60	1,00	54,60
	<b>Aannemingssom, de omzetbelasting niet inbegrepen</b>				2.093,00
	Gedaan te SAASVELD				
	De 19e juli 2016				
	De inschrijver(s),				
	Wegenbouw Lansink BV				

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
1	PLANGEBIED 11				
11	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
110010	Verwijderen groen/bomen	EUR	220,00	V 1,00	220,00
110040	Verwijderen stobben	st	5,00	V 147,38	736,90
12	GRONDWERK				
120010	Ontgraven zand tbv nieuw te creeren groenstrook dik 1,00 mtr.	m2	180,00	V 20,74	3.733,20
120020	Leveren en aanbrengen teelaarde dik 1,00 mtr.	m2	180,00	V 17,74	3.193,20
120040	Doorspitten gehele groenstrook	m2	180,00	V 0,57	102,60
120060	Herprofileren groenstrook (incl bemesting en verwerken vrijgekomen grond 05)	m2	180,00	V 3,94	709,20
14	INPLANTEN SOLITAIRE EIKEN COMPENSATIE MAAR OOK KGO EXTRA				
140010	Leveren elken 16-18 laanbomen	st	10,00	V 95,00	950,00
	Subtotaal				9.645,10

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
	Transport subtotaal				9.645,10
9	STAARTPOSTEN				
91	EENMALIGE KOSTEN				
910010	Inrichten en opruimen werkterrein	EUR			
910020	Aan- en afvoer materieel	EUR			
910030	Verkeersmaatregelen en afzettingen	EUR			
910040	Schaft- en toiletgelegenheid	EUR			
918880	Overige eenmalige kosten	EUR			
919990	Totaal eenmalige kosten	EUR	0,00	1,00	0,00
929990	Uitvoeringskosten	EUR	289,35	1,00	289,35
939990	Algemene kosten	EUR	482,26	1,00	482,26
949990	Winst en risico	EUR	0,00	1,00	0,00
	<b>Aannemingsom, de omzetbelasting niet inbegrepen</b>				10.416,71
	Gedaan te SAASVELD				
	De 19e juli 2016				
	De inschrijver(s),				
	Wegenbouw Lansink BV				

**BEPLANTINGEN TERREIN LANSINK WEGENBOUW**

6-10-2016

**GROEP 1**

NR	ST	NAAM	EIG	TYP	%	OPP	RYL	PA	DI	MAAT
3	50	<i>Alnus glutinosa</i>	-	-	16	88,14	60,45	1.20	0,57	70-80 bospl.
1	80	<i>Corylus avellana</i>	-	-	25	137,72	94,45	1.20	0,57	70-80 bospl.
2	65	<i>Frangula alnus</i>	-	-	20	110,17	75,56	1.20	0,57	70-80 bospl.
4	30	<i>Prunus padus</i>	-	-	10	55,09	37,78	1.20	0,57	70-80 bospl.
6	35	<i>Quercus robur</i>	-	-	10	55,09	37,78	1.20	0,57	150-op veer
5	30	<i>Salix aurita</i>	-	-	10	55,09	37,78	1.20	0,57	70-80 bospl.
7	30	<i>Sorbus aucuparia</i>	-	-	9	49,58	34	1.20	0,57	70-80 bospl.
320 Overzicht voor 'GRP' = 1 (7 detailrecords)						550,88	m2.			

**GROEP 4**

NR	ST	NAAM	EIG	TYP	%	OPP	RYL	PA	DI	MAAT
11	15	<i>Amelanchier lamarckii</i>	-	-	15	23,97	17,87	1.20	0,62	70-80 bospl.
9	35	<i>Corylus avellana</i>	-	-	35	55,93	41,7	1.20	0,62	70-80 bospl.
12	15	<i>Fagus sylvatica</i>	-	-	15	23,97	17,87	1.20	0,62	70-80 bospl.
10	35	<i>Frangula alnus</i>	-	-	35	55,93	41,7	1.20	0,62	70-80 bospl.
14	20	<i>Ilex aquifolium</i>	-	-	100	0	0	0	0	150-op mk.
13	20	<i>Taxus baccata</i>	-	-	100	0	0	0	0	150-op mk.
140 Overzicht voor 'GRP' = 4 (6 detailrecords)						159,8	m2.			

**GROEP 6**

NR	ST	NAAM	EIG	TYP	%	OPP	RYL	PA	DI	MAAT
15	100	<i>Corylus avellana</i>	-	-	35	155,39	102,17	1.20	0,55	70-80 bospl.
16	90	<i>Frangula alnus</i>	-	-	25	110,99	72,98	1.20	0,55	70-80 bospl.
19	35	<i>Ilex aquifolium</i>	-	-	13	57,71	37,95	1.20	0,55	150-op mk.
19	35	<i>Prunus padus</i>	-	-	13	57,71	37,95	1.20	0,55	70-80 bospl.
20	60	<i>Quercus robur</i>	-	-	100	0	0	0	0	150-op veren mk.
17	40	<i>Salix aurita</i>	-	-	15	66,59	43,79	1.20	0,55	70-80 bospl.
18	30	<i>Salix cinerea</i>	-	-	12	53,28	35,03	1.20	0,55	70-80 bospl.
19	35	<i>Taxus baccata</i>	-	-	13	57,71	37,95	1.20	0,55	150-op mk.
425 Overzicht voor 'GRP' = 6 (8 detailrecords)						559,38	m2.			

**GROEP 8**

NR	ST	NAAM	EIG	TYP	%	OPP	RYL	PA	DI	MAAT
20	60	<i>Quercus robur</i>	-	-	100	0	0	0	0	16-18 laanboom
60 Overzicht voor 'GRP' = 8 (1 detailrecord)						0	m2.			

**GROEP 11**

NR	ST	NAAM	EIG	TYP	%	OPP	RYL	PA	DI	MAAT
6	10	<i>Quercus robur</i>	-	-	10	55,09	37,78	1.20	0,57	16/18 laanboom
10 Overzicht voor 'GRP' = 11 (1 detailrecord)						55,09	m2.			
955						<b>Eindtotaal</b>	<b>1325,15 m2.</b>			

## **Bijlage 2 Casco cheque Loodijk 2 Saasveld**

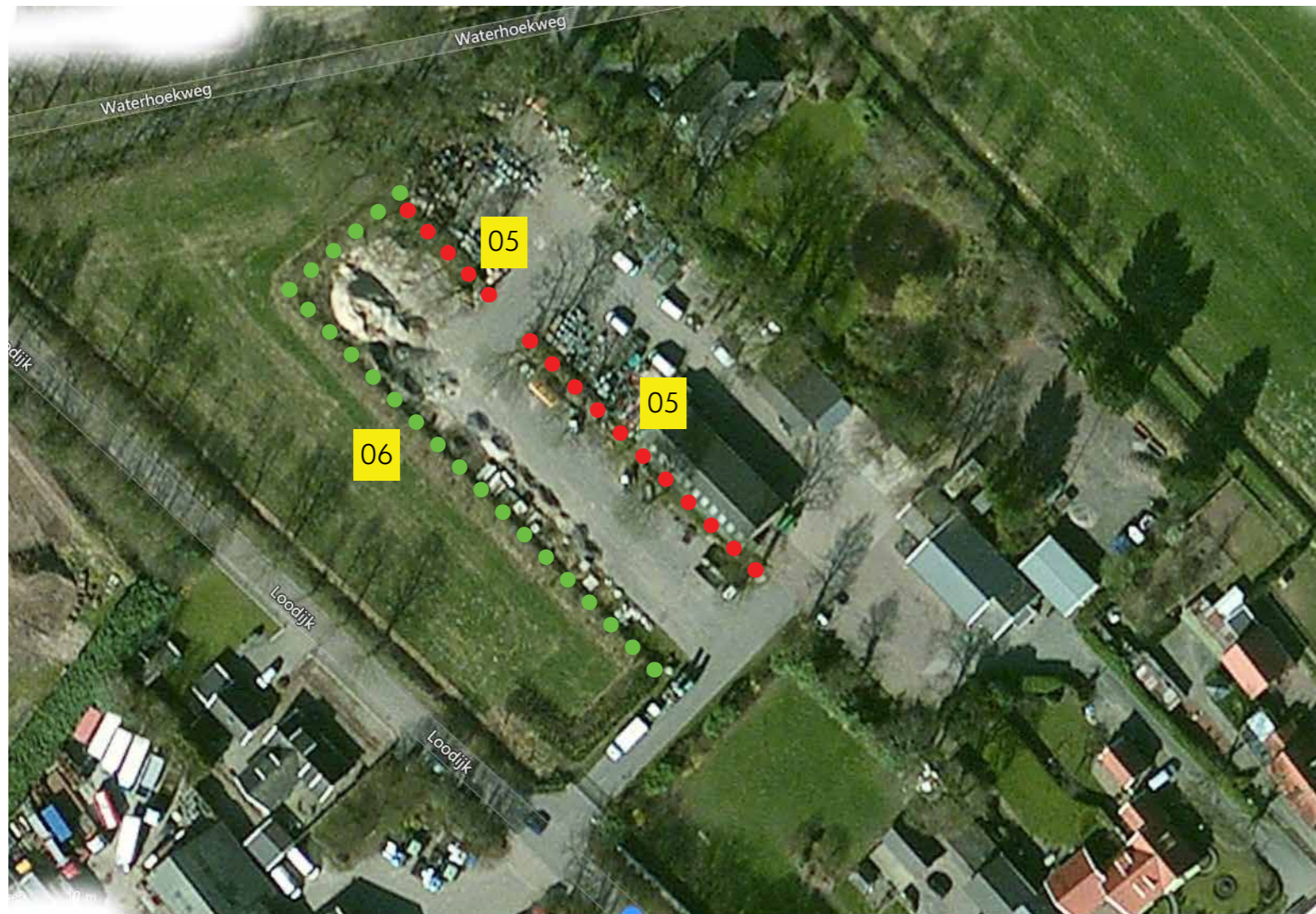


# LANSINK WEGENBOUW

## CASCO\_CHEQUE

■  
■ 24 mei 2017  
■ Bijkerk c.s.  
■ tuin- en landschapsarchitecten.  
■  
■  
■  
■

INHOUDSOPGAVE	
INLEIDING	2
1 WAARDEBEPALING	3
2 LANDSCHAPSTYPE	3
3 CASCOKAART	4
4 CONCLUSIE	5



## INLEIDING

In dit document wordt de in het plan 'Lansink wegenbouw Saasveld, verantwoording KGO' te verwijderen houtwal, in de figuur aangegeven met 05, getoetst aan het cascobeleid van de gemeente Dinkelland. Destijds is besloten dat de wal gehandhaafd zou moeten worden. De wal bevindt zich echter op een bedrijfsterrein waar met materieel en materiaal dat volumineus en onhandelbaar is wordt gewerkt. De praktijk leert dat het onder deze omstandigheden vrijwel uitgesloten is dat er geen schade aan de opstand ontstaat. Feitelijk is hier de grens bereikt waar landschappelijke elementen en bedrijfsactiviteiten niet meer met elkaar zijn te verenigen. Het plan houdt in dat het bedrijfsterrein aan de westzijde een onderdeel van de bedrijfsactiviteiten kan worden. Om die reden is er destijds aan de westzijde van dit terrein een wal met beplanting aangebracht, in de figuur aangegeven met 06. Tegen het licht van het feit dat de oude wal niet te handhaven is wordt voorgesteld deze (bestaande) wal te versterken en een meer in het landschap passende kwaliteit te geven zodat er op termijn meer groene kwaliteit kan ontstaan. Deze versterking zal bestaan uit het landschappelijker maken van het walprofiel en de beplanting aan te passen aan het karakter van een Twentse houtwal. Ter compensatie van het verdwijnen van de oude eiken worden 60 nieuwe eiken met een redelijke levermaat in de wal geplant.





## 1 WAARDEBEPALING

- De kwaliteit van de wal en bomen is, als gevolg van de bedrijfsactiviteiten, dermate onder druk komen te staan dat de kwaliteit te wensen over laat. Het betreft de staat van de bomen wat betreft hun groeiplaatsomstandigheden en de kwaliteit van de stam en de takken. De vitaliteit is redelijk tot goed.
- Van ondergroei en vegetatie zoals op een dergelijke wal in 'de vrije natuur' verwacht mag worden is geen sprake meer.

Op 5 december 2016 is door Natuurbank Overijssel een Quicksan Natuurwaardenonderzoek in het kader van de Flora- & Faunawet en Natuurbeschermingswet uitgevoerd.

## 2 LANDSCHAPSTYPE

Het plangebied ligt in het heideontginningslandschap. De wal is dan ook een relict van de voormalige heideontginningen waarin wallen werden opgeworpen die meestal de ontginningslijnen volgden.

Conflict bedrijfsactiviteiten  
en wal met bomen





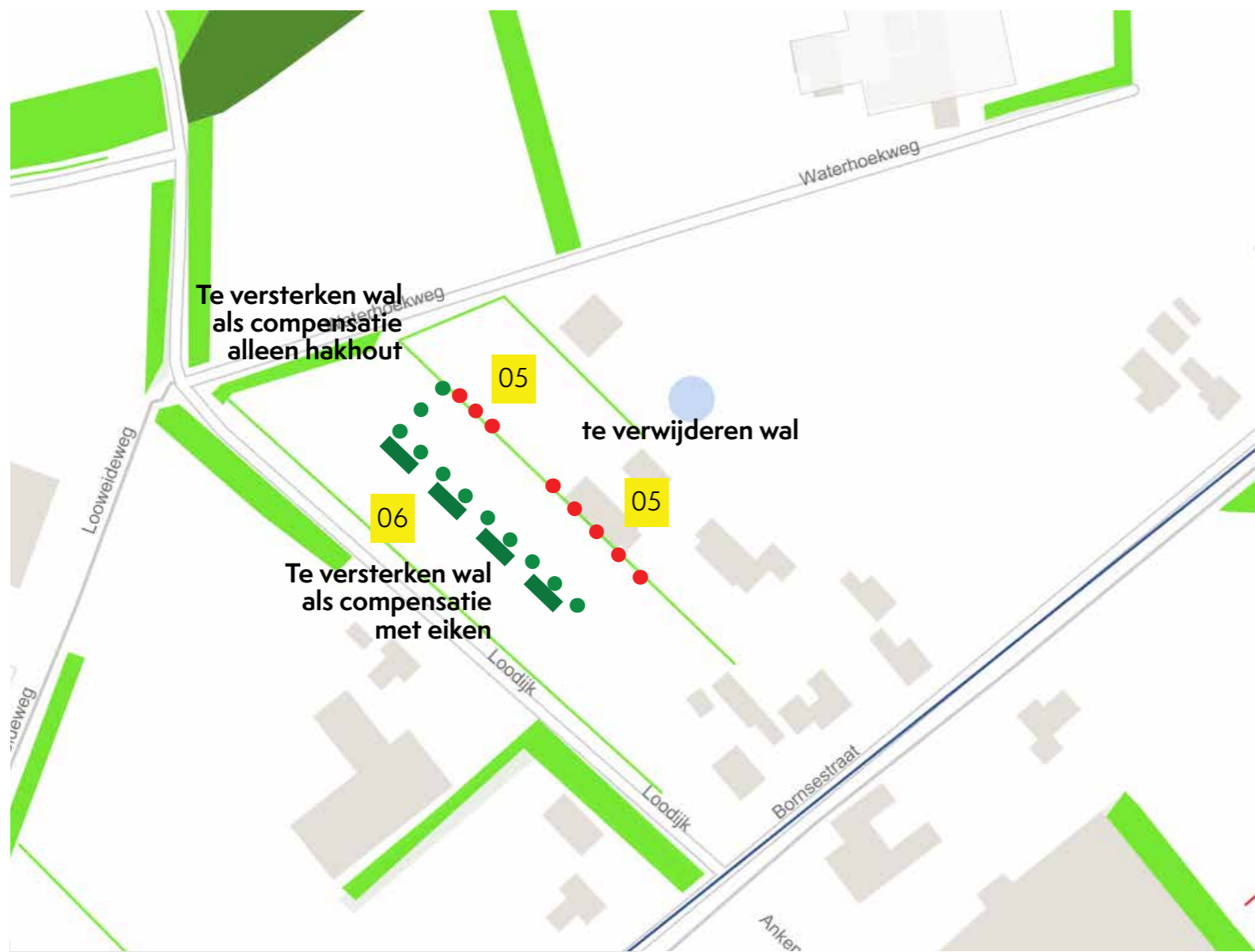
Conflict bedrijfsactiviteiten  
en wal met bomen



Drie bomen die duidelijk  
minder vitaal zijn dan de  
achterliggende.














**Legenda**

**Cascokaart**


**CASCO**

-  Geen onderdeel Casco
-  Onderdeel Casco
-  Casco nieuwe lijnen
-  Casco nieuwe vlakken

**CASCO**

-  Geen onderdeel Casco
-  Onderdeel Casco
-  Onderdeel Casco, groter dan 0,5 ha.

**Agrarisch**

-  Agrarisch bouwblok

**4 CONCLUSIE**

- Overwegende de cascobenadering is de conclusie dat er een lijnelement wordt verwijderd. Daarom worden compenserende maatregelen genomen.
- De in het plan benoemde plantgroep 06 'omwalling opslagplaats' wordt als vervangend element gezien. In deze beplanting worden 60 eiken ter vervanging van de eiken in de oude wal geplant. Ook wordt aan de ondergroei in de sfeer van hakhout veel aandacht besteed. De ondergroei zal aan de noord-westzijde wel als hakhout in de richting van de oude wal worden aangelegd. De nieuwe eiken worden uitsluitend in de wal parallel aan de Looddijk geplant. De reden hiervoor is dat uitsluitend opgaande lijnelementen haaks op de Bornsestraat staan.

## **Bijlage 3   Uitgangspuntennotitie watertoets Loodijk 2 Saasveld**



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

U heeft het Waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan 16JA061: KGO Wegenbouw Lansink door gebruik te maken van de digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Normale procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen. Naar aanleiding van deze digitale toets dient u zelf contact op te nemen met het waterschap Vechtstromen via tel.nr. 088-2203333.

#### **Watertoetsproces:**

Op grond van artikel 12 uit het besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterschap Vechtstromen kijkt wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies. Daarbij toetst het waterschap het plan aan het voorkeursbeleid dat is geformuleerd.

#### **Waterparagraaf:**

In de waterparagraaf dienen de keuzes in ruimtelijke plannen ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd worden beschreven. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

Bij het opstellen van de waterparagraaf zijn ruimtelijk relevante criteria te onderscheiden in:

- criteria die betrekking hebben op de locatiekeuze;
- criteria die betrekking hebben op de inrichting van een ruimtelijk plan.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de thema's die, voor zover van toepassing, in de waterparagraaf moeten worden meegenomen:

- Veiligheid - *Waarborgen veiligheidsniveau*
- Wateroverlast - *Voorkomen en/of reduceren van wateroverlast. Vergroten veerkracht watersysteem*
- Verwerking hemelwater - *Vasthouden, bergen, afvoeren*
- Riolering - *Voorkomen van het ontstaan van afvalwater. Afvalwater afvoeren naar de rwzi*
- Watervoorziening - *Afstemmen op de toegekende functie*
- Volksgezondheid - *Minimaliseren risico op watergerelateerde ziekten en plagen*
- Bodemdaling (veengebieden) - *Tegengaan bodemdaling en reductie functiegeschiktheid*
- Grondwateroverlast - *Het tegengaan van grondwateroverlast*
- Oppervlaktewaterkwaliteit - *Behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur en afstemming KRW*
- Grondwaterkwaliteit - *Behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur*
- Verdroging - *Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden*
- Natte natuur - *Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur*

Voor genoemde thema's hebben niet alleen betrekking op het plangebied, maar ook op de omgeving van het plangebied.

Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving afgewenteld worden.

Het waterschap streeft er naar om de ingrepen binnen een deelstroomgebied waterneutraal te houden. Wateraspecten die niet ruimtelijk relevant zijn, kunnen in het proces van de watertoets wel gesignaleerd maar niet geregeld worden. Dit houdt in dat als iets met een specifiek instrument geregeld kan worden, het niet met een ruimtelijk plan geregeld mag worden. Belangrijke regelstellende instrumenten zijn, de Keur van het waterschap, Activiteitenbesluit, peilbesluit, gemeentelijke verordening etc.

#### **Uitgangspunten waterschap Vechtstromen:**

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels. Deze dienen voor het plangebied specifiek uitgewerkt te worden.

##### *Algemeen*

Bij de keuze voor de locatie van het plangebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem.

- Bij het stedenbouwkundig plan is water duidelijk het ordenend principe voor het plan. Water vormt daarmee een belangrijk aspect.
- Per project moet in het overleg tussen gemeente en waterschap worden bezien of maatwerkoplossingen nodig en/of wenselijk zijn.

##### *Afvalwater*

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

### *Hemelwater*

- De afvoerpijk uit het plangebied door de toename van verhard oppervlak wordt afgevlakt door berging van hemelwater in wadi's of retentievijvers met een gedoseerde afvoer.
- De maximale hoeveelheid te lozen water wordt genormeerd in l/s/ha. bij een maatgevende neerslaghoeveelheid in mm per tijdseenheid. Binnen het beheergebied van waterschap Vechtstromen is de geldende normering per regio verschillend vastgesteld.
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem.
- Zichtbare oppervlakkige afvoer van hemelwater heeft de voorkeur boven afvoer van hemelwater door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen.
- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd.
- Op kleine schaal kan dit goed door middel van individuele voorzieningen, op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur.
- Afvoer van hemelwater vindt bij voorkeur plaats via de reeks regenpijp - perceelgoot - straatgoot - wadi.
- Bij het ontwerp van het bouwwerk wordt een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelgoten gekozen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft.
- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn regenwaterhergebruik op individuele schaal of directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen op grotere schaal.
- In het geval van bedrijventerreinen met risico op vervuiling verdient hemelwaterafvoer via een verbeterd gescheiden rioelstelsel met retentievijvers de voorkeur.
- Het ontwerp van een verbeterd gescheiden stelsel wordt afgestemd op het risico op verontreiniging van het verhard oppervlak en het uitgangspunt dat de afvoer van relatief schoon hemelwater naar de RWZI wordt geminimaliseerd.

### *Grondwater*

- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water.
- Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden mogen worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf, mits dit niet leidt tot een permanente grondwaterstandsverlaging in of buiten het plangebied.
- De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.
- Vochtverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken.

### *Oppervlaktewater*

- Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen leidend.
- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren.

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

## **Bijlage 4 Quickscan Natuurwaardenonderzoek en pré-toets**

# Quickscan Natuurwaardenonderzoek

## Loodijk 2, Saasveld

In het kader van de Flora- & Faunawet en Natuurbeschermingswet



## Colofon

Quickscan Natuurwaardenonderzoek Loodijk 2, Saasveld

In het kader van de Flora- & Faunawet en Natuurbeschermingswet

Uitgevoerd door:       Natuurbank Overijssel

Opdrachtgever:       Ad Fontem  
Contactpersoon:       M. ter Horst

Projectnummer en versie: 923, versie 1.0		Status: concept
Projectleider: Ing. P. Leemreise	Veldmedewerker(s): Ing. P. Leemreise	Rapportdatum: 5-12-2016
Ligging projectgebied: Loodijk 2, Saasveld		

Correspondentieadres:  
Aladnaweg 18  
7122 RR Aalten  
[info@natuurbankoverijssel.nl](mailto:info@natuurbankoverijssel.nl)



[@natuurbankOverijssel](https://twitter.com/natuurbankOverijssel)

# Inhoudsopgave

Samenvatting.....	3
1 Inleiding.....	4
2 Het plangebied.....	5
2.1 Situering.....	5
2.2 Beschrijving van het plangebied.....	5
3 Voorgenomen activiteiten.....	6
3.1 Algemeen.....	6
3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –nesten.....	6
3.3 Vaststellen van de invloedssfeer.....	6
3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied.....	7
4 Gebiedsbescherming.....	8
4.1 Algemeen.....	8
4.2 Natura 2000-gebied en Beschermd Natuurmonument-gebied.....	8
4.3 Natuurnetwerk Nederland.....	8
4.4 Slotconclusie.....	9
5 Soortenbescherming; het onderzoek.....	9
5.1 Methode.....	9
5.2 Verwachting.....	11
5.3 Resultaten.....	11
5.4 Toetsingskader.....	12
5.5 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep.....	13
5.6 Historische gegevens.....	14
5.7 Volledigheid van het onderzoek.....	14
6 Conclusies en advies.....	15

## Samenvatting

Wegenbouwbedrijf Lansink in Saasveld heeft plannen voor vervangende nieuwbouw van een kantoorgebouw en uitbreiding van opslaghallen op het bedrijfsterrein aan de Loodijk 2 in Saasveld. Natuurbank Overijssel is gevraagd om te onderzoeken of de voorgenomen activiteit in overeenstemming is met de Flora- en Faunawet, Omgevingsverordening Overijssel en de Natuurbeschermingswet. Voorliggend rapport beschrijft het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet, de resultaten van het onderzoek en de wettelijke consequentie.

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, rust- en voortplantingslocaties die door de uitvoering van de voorgenomen activiteiten vernield of verstoord worden. Ook is gekeken of de voorgenomen activiteit een negatief effect op beschermd (natuur)gebied heeft.

De voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren, doden en verwonden van soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet geldt een algemene vrijstelling. Deze vrijstelling geldt ook voor soorten van tabel 2 van de Ff-wet, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode geeft aan hoe zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten omgegaan dient te worden. Voor het verstoren van soorten uit tabel 3, evenals het verstoren van bezette- en jaarrond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdier-, amfibieën-, vogel- en vleermuissoorten.

Sommige vleermuis- en amfibieënsoorten benutten het plangebied als foerageergebied, zij bezetten er geen vaste rust- of verblijfplaatsen. Deze functie wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast en heeft daarom ook geen wettelijke consequenties.

Er nestelen vermoedelijk ieder voortplantingsseizoen vogels in het plangebied. Van de in het plangebied nestelende soorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaatsen. Voor het vernielen van bezette nesten kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd 'belang' wordt beschouwd. De meest geschikte periode om beplanting te rooien en bebouwing te slopen is september-februari.

Sommige grondgebonden zoogdiersoorten bezetten een vaste rust- of voortplantingslocatie in het plangebied of benutten het plangebied als foerageergebied. De functie als foerageergebied wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteit niet aangetast en heeft daarom geen wettelijke consequenties voor deze soorten. De soorten die een vaste rust- of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten staan allen vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'verstoren, verwonden en doden' als gevolg van activiteiten die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequenties voor die soorten. Mits rekening wordt gehouden met de bescherming van bezette vogelnesten, heeft de voorgenomen activiteit geen wettelijke consequenties in het kader van de Ff-wet.

Het plangebied behoort niet tot het Nationaal Natuurnetwerk of Natura2000-gebied. Vanwege de lokale invloedsfeer, heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op beschermd gebied buiten het plangebied. De Ff-wet, Omgevingsverordening Overijssel en de Natuurbeschermingswet vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

## 1 Inleiding

Wegenbouwbedrijf Lansink in Saasveld heeft plannen voor vervangende nieuwbouw van een kantoorgebouw en uitbreiding van opslaghallen op het bedrijfsterrein aan de Loodijk 2 in Saasveld. Natuurbank Overijssel is gevraagd om te onderzoeken of de voorgenomen activiteit in overeenstemming is met de Flora- en Faunawet, Omgevingsverordening Overijssel en de Natuurbeschermingswet. Voorliggend rapport beschrijft het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet, de resultaten van het onderzoek en de wettelijke consequentie.

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, rust- en voortplantingslocaties die door de uitvoering van de voorgenomen activiteiten vernield of verstoord worden. Ook is gekeken of de voorgenomen activiteit een negatief effect op beschermd (natuur)gebied heeft.

### *Toepasbaarheid*

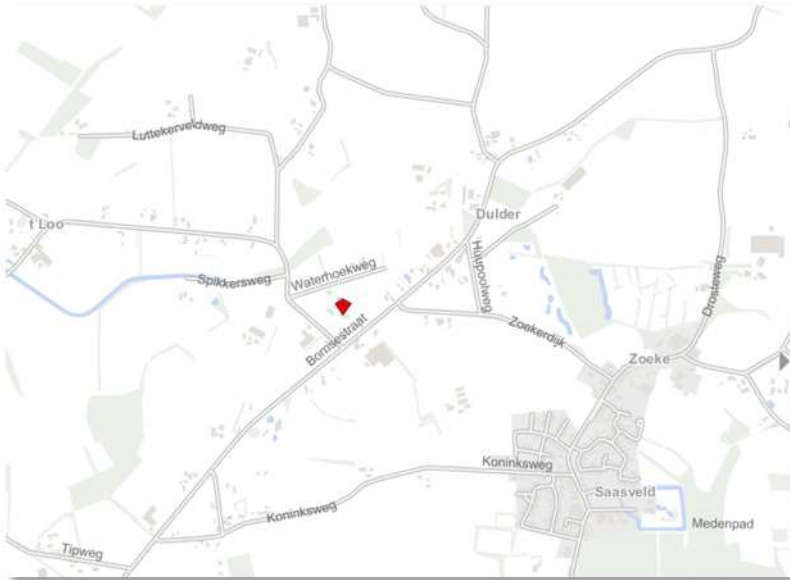
*De resultaten van het onderzoek zijn toepasbaar op twee verschillende momenten. Ten eerste wordt de beoordeling van de wettelijke consequentie van de voorgenomen activiteit in het kader van de Ff-wet gebruikt bij het beoordelen van de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze vraag dient zich aan in het proces van de Ruimtelijke Ordening, zoals bij het wijzigen van een bestemmingsplan. Ten tweede wordt aangegeven in deze rapportage op welke wijze de voorgenomen activiteit in overeenstemming met de Ff-wet uitgevoerd kan worden. Indien aan de orde, wordt aangegeven in welke periode van het jaar bepaalde werkzaamheden niet uitgevoerd mogen worden en of aanvullende maatregelen of een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Ff-wet vereist is.*



## 2 Het plangebied

### 2.1 Situering

Het plangebied is gesitueerd aan de Loodijk 2 in Saasveld. Het ligt in het buitengebied, circa 600 meter ten noordwesten van de kern Saasveld. Op onderstaande kaart wordt de globale ligging van het plangebied aangeduid met de rode marker.



Globale ligging van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode marker aangeduid. (bron: PDOK).

### 2.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit erfverharding, bebouwing, opgaande beplanting, grasland en ruigte. De bebouwing bestaat uit enkele bakstenen gebouwen, een houten kapschuur en een houten barak. De bakstenen gebouwen beschikken niet over een (holle) spouw, dak- of wandisolatie. De barak is gebouwd van geïsoleerde panelen en is gedekt met golfplaten. Het zuidwestelijke deel van het plangebied bestaat uit ruig grasland, omgeven door ruigte en opgaande beplanting in de vorm van een gemengde (jonge)loofhoutsingel. De erfverharding wordt benut voor het parkeren van materieel, auto's van medewerkers en de opslag van materiaal. Op onderstaande luchtfoto wordt het plangebied in detail weergegeven.

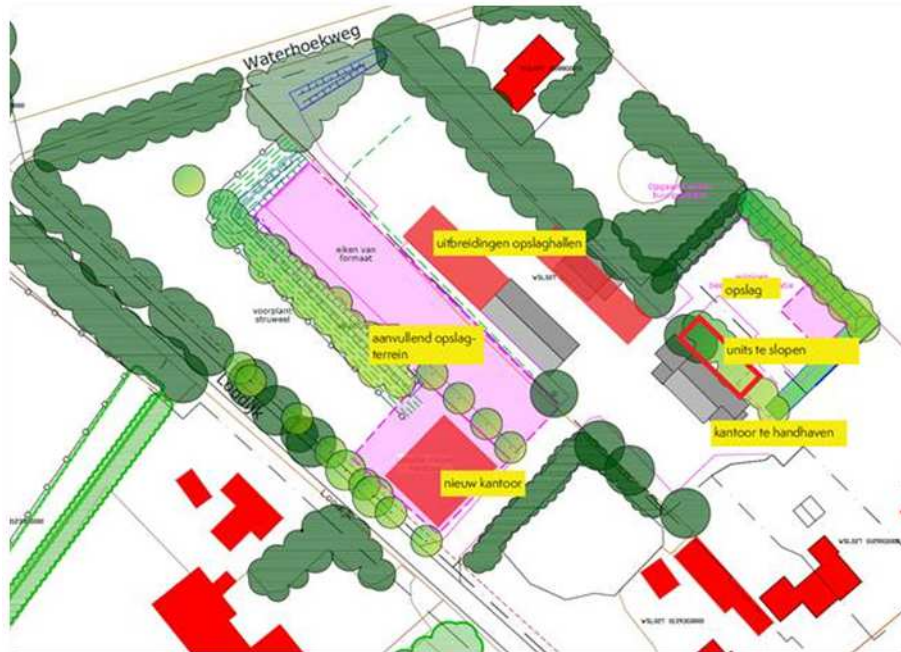


Detailopname van het plangebied. Het plangebied wordt met de gele lijn aangeduid. (Bron: PDOK)

### 3 Voorgenomen activiteiten

#### 3.1 Algemeen

De voorgenomen activiteiten bestaan uit het slopen van de kantoorunits en een houten kapschuur, het bouwen van twee nieuwe opslaghallen en het bouwen van een nieuw kantoor. Op onderstaande afbeelding wordt de wenselijke nieuwe situatie weergegeven.



Impressie van het wenselijke eindbeeld. (bron: Ad Fontem)

De volgende activiteiten worden getoetst op relevantie t.a.v. de Flora- en faunawet:

- Slopen units en houten kapschuur.
- Bouwrijp maken bouwplaatsen en bouwen kantoor en opslaghallen

#### 3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –nesten

De voorgenomen activiteit heeft mogelijk een negatieve invloed op beschermde soorten en natuurgebied. We onderscheiden de volgende negatieve invloeden:

Mogelijke tijdelijke invloeden:

- Geluid, stof en trillingen tijdens de sloop, bouwrijp maken van de bouwplaatsen en bouwen van de opslaghallen en het kantoor.

Mogelijke permanente invloeden:

- Mogelijk afname/verdwijnen van beschermde vaste rust- of verblijfplaatsen en/of jaar rond beschermde nesten;
- Vernielen/verdwijnen van beschermde soorten;
- Aantasting van de kwaliteit van het leefgebied van beschermde soorten;
- Aantasting van de kwaliteit van beschermde natuurgebieden.

#### 3.3 Vaststellen van de invloedsfeer

Naast een tijdelijk effect in het onderzoeksgebied, kan het voorkomen dat een voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermde soorten of beschermd natuurgebied buiten het onderzoeksgebied. Dit noemen we de invloedsfeer. De omvang van de invloedsfeer wordt bepaald door de aard en omvang van de tijdelijke en/of permanente nieuwe situatie. Het effect van voorgenomen activiteit op een beschermde soort verschilt per soort en/of soortgroep.

*Beoordeling van de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit:*

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal en heeft geen negatief effect op beschermd natuurgebied of beschermde soorten buiten het plangebied. Mogelijk zijn tijdens de sloop- en bouwfase geluid, stof en trillingen waarneembaar buiten het plangebied. Deze effecten zijn incidenteel en kortstondig en zullen niet leiden tot verstoring van beschermde faunasoorten.

### **3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied**

Vanwege de lokale invloedssfeer wordt het onderzoeksgebied gelijk gesteld aan het plangebied.

## 4 Gebiedsbescherming

### 4.1 Algemeen

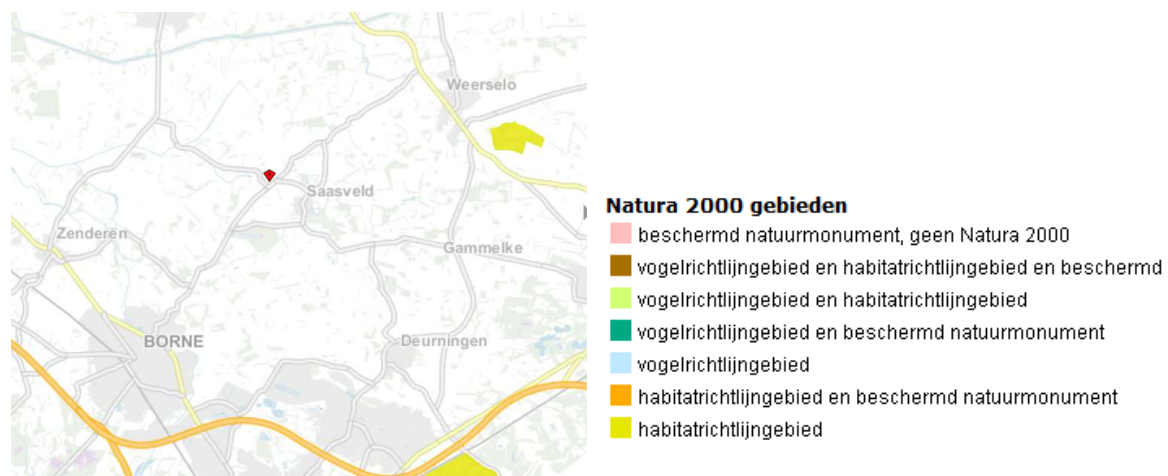
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het mogelijke effect van de voorgenomen activiteit op beschermd natuurgebied en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS genoemd).

### 4.2 Natura 2000-gebied en Beschermd Natuurmonument-gebied

De bescherming van Natura 2000-gebied en Beschermd Natuurmonument-gebied wordt geregeld via de Natuurbeschermingswet. Provincies vormen het bevoegd gezag voor de duurzame veiligstelling van deze gebieden in hun provincie. Voor activiteiten die leiden tot aantasting van de duurzame instandhouding van deze gebieden dient een natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

#### Ligging t.o.v. beschermd natuurgebied

Het plangebied behoort niet tot Natura 2000-gebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natura 2000-gebied nabij het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode marker weergegeven. (bron: Provincie Overijssel)

#### Effectbeoordeling

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Dat betekent dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op Natura2000-gebied.

#### Conclusie

De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

### 4.3 Natuurnetwerk Nederland

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

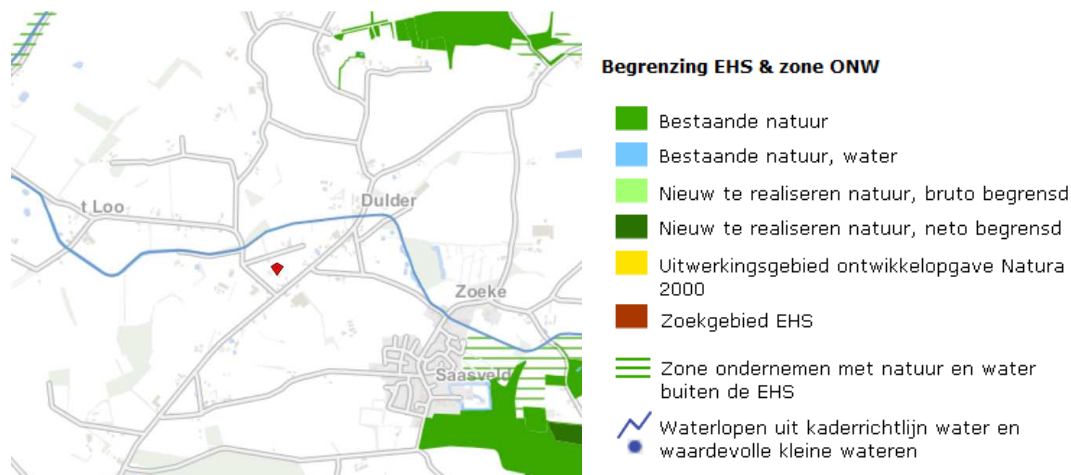
Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op „behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN” waarbij we tevens zoveel mogelijk rekening houden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang



waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij hanteren we de zogenaamde NNN-spelregels: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het „nee, tenzij“-principe en de overige spelregels hebben wij opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

#### Ligging t.o.v. het NNN

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Op onderstaande kaart wordt de ligging van het NNN in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van het NNN en waardevolle wateren nabij het plangebied. Het plangebied wordt met de rode marker aangeduid. (Bron: Provincie Overijssel)

#### Effectbeoordeling

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal waardoor de voorgenomen activiteit geen negatief effect op gebieden (zoals het Nationaal Natuurnetwerk) buiten het plangebied heeft.

#### Conclusie

De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op het NNN. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

#### 4.4 Slotconclusie

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000-gebied. Vanwege de lokale invloedssfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op deze gebieden. Er is geen nader onderzoek nodig in het kader van gebiedsbescherming en er hoeft geen ontheffing van de Omgevingsverordening Overijssel of Natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

## 5 Soortenbescherming; het onderzoek

### 5.1 Methode

In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het onderzoeksgebied op 5 november 2016 tijdens de daglichtperiode (vroegere middag) bezocht. Het terrein is te voet onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. Het gebied is visueel en auditief onderzocht.

Bij het bepalen van de mogelijke aantasting van beschermde soorten is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Veldbezoek door ervaren ecooloog<sup>1</sup>
- Aanvullend bronnenonderzoek (o.a. waarneming.nl, telmee.nl, internet);

Specifieke relevante literatuurbronnen zijn o.a.

- Digitale atlas van amfibieën en reptielen (RAVON 2015)
- De zoogdieren van Overijssel (Douma 2011)

### **Flora en vegetatie**

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde planten. De onderzoeksperiode is geschikt voor floristisch onderzoek al zijn voorjaars- en zomerbloeiers soms lastig te vinden begin november. Op basis van standplaatsfactoren en abiotische parameters kan een goede inschatting gemaakt worden van de potentie van het onderzoeksgebied en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen.

### **Vogels**

Het gebied is visueel en auditief onderzocht op het voorkomen van broedvogels. De onderzoeksperiode is niet geschikt om alle in Nederland voorkomende broedvogelsoorten vast te stellen, omdat vogels begin november weinig tot geen territoriumindicerend gedrag vertonen en de meeste zomergasten vertrokken zijn op weg naar hun winterverblijfplaatsen. Op basis van een beoordeling van de landschapsecologische kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden welke vogels mogelijk in het plangebied nestelen.

### **Grondgebonden zoogdieren en vleermuizen**

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar grondgebonden zoogdieren, maar matig geschikt voor onderzoek naar vleermuizen. Begin november hebben de meeste vleermuissoorten hun winterverblijfplaats bezet, maar tijdens 'warme' avonden (met temperatuur + 10°C) kunnen sommige vleermuissoorten, zoals de gewone dwergvleermuis, nog wel actief zijn.

Er is onder andere gekeken naar graaf, vaat-, krabsporen, uitwerpselen, prooiresten, pootafdrukken, haren en holen van (grondgebonden) zoogdieren. Op basis van landschappelijke kenmerken van het onderzoeksgebied kan een goede inschatting gemaakt worden van de potentiële functie van het onderzoeksgebied voor grondgebonden zoogdieren. Een visuele inspectie van gebouwen kan in sommige gevallen een betrouwbare beoordeling vormen van de mogelijke functie van bebouwing voor vleermuizen.

### **Amfibieën en reptielen**

De onderzoeksperiode is ongeschikt voor onderzoek naar amfibieën en reptielen. Deze soorten hebben begin november hun winterverblijfplaats betrokken. Op basis van landschappelijke kenmerken kan een goede beoordeling gemaakt worden van de potentie van het onderzoeksgebied voor beschermde amfibieën- en reptielensoorten en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar deze soorten.

### **Dagvlinders**

Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van beschermde dagvlinders omdat potentieel geschikt functioneel leefgebied voor beschermde dagvlindersoorten in het plangebied ontbreekt.

---

<sup>1</sup> Het onderzoek is uitgevoerd door Ing. P.E.B. Leemreide. Hij heeft ruim 30 jaar ervaring als veldbioloog. Eerst specifiek op het gebied van vogelstudie, later meer integraal met een tweede specialisatie op het gebied van grondgebonden kleine zoogdieren en vleermuizen. Hij voert jaarlijks 120-140 quickscan natuurwaardenonderzoeken uit, verspreid over heel Nederland.

### **Libellen**

Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van libellen omdat potentieel geschikt functioneel leefgebied voor beschermde libellensoorten in het plangebied ontbreekt.

### **Kevers en mieren**

Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van beschermde kever- en mierensoorten omdat functioneel leefgebied voor beschermde kevers en mieren in het plangebied ontbreekt.

### **Vissen en kreeftachtige**

Het onderzoeksgebied is onderzocht op het voorkomen van beschermde vissensoorten omdat functioneel leefgebied voor beschermde vissen en kreeftachtige in het plangebied ontbreekt.

## **5.2 Verwachting**

Op basis van bronnenonderzoek, landschappelijke karakteristieken, beheer, omvang en gebruik van het onderzoeksgebied is het aannemelijk dat onderstaande soortgroepen in het gebied voorkomen:

- Grondgebonden zoogdieren
- Amfibieën
- Vogels
- Vleermuizen

## **5.3 Resultaten**

In deze paragraaf worden de resultaten van het veldbezoek gepresenteerd. Alleen soorten die in het plangebied vastgesteld zijn of waarvan het plangebied een essentieel onderdeel van het functionele leefgebied vormt, worden in deze paragraaf besproken.

### **Vogels**

Er zijn geen directe aanwijzingen gevonden, maar het is aannemelijk dat er ieder voortplantingsseizoen vogels in het plangebied nestelen. Daarbij gaat het vermoedelijk om algemene- en weinig kritische soorten als merel, grote lijster, zanglijster, vink, houtduif, roodborst, winterkoning, heggemus en tjiptjaf. Deze soorten kunnen nestelen in toegankelijke bebouwing (kapschuur), bomen, struiken en in dichte vegetatie op de grond. Er zijn in het plangebied geen huismussen vastgesteld en het plangebied wordt als een ongeschikt functioneel leefgebied voor huismussen beschouwd.

### **Grondgebonden zoogdieren**

Er zijn tijdens het veldbezoek geen grondgebonden zoogdieren waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat het plangebied tot het functionele leefgebied van grondgebonden zoogdiersoorten behoort. Gelet op de inrichting van het plangebied en het gevoerde beheer, is het aannemelijk dat het plangebied tot het functionele leefgebied van soorten als bosmuis, mol, veldmuis, egel, vos, rosse woelmuis, konijn, steenmarter en bunzing behoort. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied als foerageergebied, terwijl soorten als bosmuis, veldmuis, rosse woelmuis, mol, konijn en egel het plangebied mogelijk ook benutten als voortplantingslocatie. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat steenmarters een vaste rust- of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten. Ondanks de aanwezigheid van een kleine weide met ruigte er om heen, wordt het plangebied niet als een functioneel leefgebied van de veldspitsmuis beschouwd.

### **Amfibieën**

Er zijn tijdens het veldbezoek geen amfibieën waargenomen, maar gelet op de inrichting en het gevoerde beheer vormt het plangebied mogelijk een geschikt landhabitat voor sommige algemene- en weinig kritische soorten als gewone pad, bruine kikker, bastaardkikker en kleine watersalamander. Deze soorten benutten de buitenruimte in het plangebied mogelijk als foerageergebied, maar bezetten er geen vaste rust- of voortplantingsplaatsen. Net ten noorden van het plangebied ligt een mogelijke voortplantingslocatie van amfibieën. Soorten die deze locatie benutten als voortplantingslocatie, gebruiken de strooisellaag in de houtsingel aan de noordgrens van het plangebied mogelijk als

winterrustplaats. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer in het plangebied, komen amfibieën vermoedelijk incidenteel en in lage aantallen in het gebied voor.

## **Vleermuizen**

### *Verblijfplaatsen*

Verscheidende vleermuissoorten bezetten bij voorkeur verblijfplaatsen in gebouwen, zoals gewone dwergvleermuis, meervleermuis en laatvlieger. Vleermuizen kunnen een verblijfplaats bezetten in de (holle) spouw, achter gevelbetimmeringen, windveren, daklijsten en vensterluiken. Soms bezetten vleermuizen een verblijfplaats op geïsoleerde zolders of in gaten en kieren van oude houten gebinten.

Er zijn in het plangebied geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een vaste verblijfplaats in het plangebied bezetten. De in het gebied aanwezige bebouwing, wordt als een ongeschikte verblijfplaats voor vleermuizen beschouwd. De te slopen gebouwen hebben geen (holle) spouwmuur en er zijn geen andere potentiële verblijfplaatsen zoals windveren, gevelpannen, venterluiken of andere gevelbetimmeringen aan de gebouwen waargenomen.

### *Foerageergebied*

Het onderzoek is uitgevoerd buiten de actieve periode van de dag waarop vleermuizen foerageren. Gelet op de inrichting van het plangebied en het omringende landschap, is het aannemelijk dat het plangebied tot het foerageergebied behoort van soorten als gewone dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Deze soorten foerageren langs de randen en kronen van bomen en struiken in het plangebied. Vanwege de inrichting, het gevoerde beheer en de kleine oppervlakte heeft het plangebied een beperkte betekenis als foerageergebied voor vleermuizen.

### *Vliegroutes*

Het plangebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en vormt daarom geen onderdeel van een vliegroute van vleermuizen.

## **Overige soorten**

Er zijn geen andere beschermde soorten aangetroffen. Het gevoerde beheer en de inrichting maken het plangebied tot een ongeschikt functioneel leefgebied voor deze soorten.

## **5.4 Toetsingskader**

Voor het doden, verwonden en verstoren van soorten van tabel 1 van de Ff-wet geldt een algemene vrijstelling indien de werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling en/of bestendig beheer. Voor doden, verwonden en verstoren van soorten uit tabel 2 van de Ff-wet geldt deze vrijstelling ook, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Wel dient rekening gehouden te worden met jaar rond beschermde nesten en -leefgebieden, evenals bezette vogelnesten. Soorten uit tabel 3 zijn beschermd. Voor het uitvoeren van werkzaamheden die leiden tot verstoren, doden of verwonden van deze soorten is een ontheffing noodzakelijk.

Voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren, verwonden en doden van soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling. Deze vrijstelling geldt ook voor soorten van tabel 2 van de Ff-wet, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode geeft aan hoe bedrijven zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten op bouwplaatsen kunnen omgaan. Voor het verstoren van soorten uit tabel 3, evenals het verstoren van bezette vogelnesten en jaar rond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden.



*De Wet Natuurbescherming wordt per 1 januari 2017 ingevoerd. Tijdens de afhandeling van de ruimtelijke procedure van dit project kan het wettelijk kader dus gewijzigd worden.*

*Er is overgangsrecht vastgesteld, waarbij ontheffingen die worden aangevraagd voor 1 januari 2017 afgehandeld worden onder het nu geldende juridische toetsingskader. Dat houdt in dat mogelijk maatregelen voor soorten moeten worden getroffen die nu nog wel beschermd zijn en na 1 januari niet meer.*

## **5.5 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep**

### **Vogels**

Van de soorten die in het plangebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaatsen. Voor het verstoren/vernielen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Ff-wet verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting en het slopen van de kapschuur, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

### **Vleermuizen**

#### *Verblijfplaatsen*

Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied en de voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op aanwezige verblijfplaatsen buiten het plangebied. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

#### *Foerageergebied*

De functie van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast en heeft daarom geen wettelijke consequenties voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

#### *Vliegroute*

Het plangebied heeft geen functie als vliegroute voor vleermuizen. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

### **Amfibieën**

De in het plangebied voorkomende amfibieënsoorten staan allen vermeld in tabel 1 van de Ft-wet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'verstoren, verwonden en doden' als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden.

### **Grondgebonden zoogdieren**

De functie van het plangebied als foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren wordt niet aangetast door de voorgenomen activiteit. Soorten met een vaste rust- of voortplantingslocatie in het plangebied

staan allen vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘verstoren, verwonden en doden’ als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden.

### Overige soorten

Het plangebied behoort niet tot functioneel leefgebied van andere beschermde soorten. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op deze overige beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Soortgroep	Soorten planlocatie	Verbodsbepalingen*	aandachtspunt
Zoogdieren; grondgebonden soorten (vaste rust- of voortplantingslocatie in plangebied)	Diverse soorten tabel 1, geen soorten tabel 2-3	Niet van toepassing	Geen
Zoogdieren; grondgebonden soorten (foerageergebied)	Diverse soorten tabel 1, steenmarter (tabel 2), geen soorten tabel 3	Niet van toepassing	Geen
Vogels; bezette nesten	Diverse soorten	Art. 9,12	Bepanting rooien en bebouwing slopen buiten voortplantingsperiode
Vogels; jaarrond beschermde nesten en nestplaatsen	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Diverse soorten tabel 1, geen soorten tabel 2-3	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen; foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen; vaste verblijfplaatsen en vliegrouwe	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Overige soorten	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen

\* Toelichting verbodsbepalingen tabel:

*Artikel 2: Zorgplicht en Zorgvuldig handelen ten aanzien van alle plant- en diersoorten, al dan niet beschermd*

*Artikel 8: Verbod: plukken, uitsteken, vernielen, beschadigen of verwijderen van beschermde planten*

*Artikel 9: Verbod: opsporen, vangen, bemachtigen, doden, verwonden van beschermde dieren*

*Artikel 10: Verbod: opzettelijk verontrusten van beschermde dieren*

*Artikel 11: Verbod: wegnemen, verstoren, aantasten van verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen*

*Artikel 12: Verbod: zoeken, rapen, beschadigen, vernielen of uit nesten nemen van eieren*

*Artikel 13: Verbod: onder zich hebben van beschermde planten, dieren, eieren of producten hiervan*

*Tabel 1. Aangetroffen of verwachte beschermde soorten (Ff-wet tabel 2 of 3) die mogelijk geschaad worden.*

### 5.6 Historische gegevens

Van de onderzoeksgebieden zijn geen historische gegevens bekend.

### 5.7 Volledigheid van het onderzoek

Het onderzoek is volledig uitgevoerd met geschikte weersomstandigheden. Het volledige onderzoeksgebied is onderzocht.

## 6 Conclusies en advies

De voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren, doden en verwonden van soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet geldt een algemene vrijstelling. Deze vrijstelling geldt ook voor soorten van tabel 2 van de Ff-wet, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode geeft aan hoe zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten omgegaan dient te worden. Voor het verstoren van soorten uit tabel 3, evenals het verstoren van bezette- en jaarrond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdier-, amfibieën-, vogel- en vleermuissoorten.

Sommige vleermuis- en amfibieënsoorten benutten het plangebied als foerageergebied, zij bezetten er geen vaste rust- of verblijfplaatsen. Deze functie wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast en heeft daarom ook geen wettelijke consequenties.

Er nestelen vermoedelijk ieder voortplantingsseizoen vogels in het plangebied. Van de in het plangebied nestelende soorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het vernielen van bezette nesten kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd 'belang' wordt beschouwd. De meest geschikte periode om beplanting te rooien en bebouwing te slopen is september-februari.




Sommige grondgebonden zoogdiersoorten bezetten een vaste rust- of voortplantingslocatie in het plangebied of benutten het plangebied als foerageergebied. De functie als foerageergebied wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteit niet aangetast en heeft daarom geen wettelijke consequenties voor deze soorten. De soorten die een vaste rust- of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten staan allen vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'verstoren, verwonden en doden' als gevolg van activiteiten die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequenties voor die soorten. Mits rekening wordt gehouden met de bescherming van bezette vogelnesten, heeft de voorgenomen activiteit geen wettelijke consequenties in het kader van de Ff-wet.

Het plangebied behoort niet tot het Nationaal Natuurnetwerk of Natura2000-gebied. Vanwege de lokale invloedsfeer, heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op beschermd gebied buiten het plangebied. De Ff-wet, Omgevingsverordening Overijssel en de Natuurbeschermingswet vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

- Bijlagen:  
 Bijlage 1. De natuurkalender  
 Bijlage 2. Toelichting Flora- en faunawet  
 Bijlage 3. Fotobijlage

**Bijlage 1 Natuurkalender**

	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
<b>houtopstanden</b>												
afzetten / hakhoutbeheer												
dunnen												
verwijderen opslag / exoot, nazorg												
heg afzetten												
knotten												
opsnoeien / opkronen												
hoogstam wintersnoei												
hoogstam zomersnoei												
<b>bomen met winterslaapplaats vogels</b>												
vleermuisbomen zomerverblijf												
vleermuisbomen paarplaats												
das												
hazelmuis struweel en hakhoutbeheer												
boomkikker struweel												
<b>Grazige vegetaties</b>												
maaieren vochtig/nat grasland												
maaieren droog schraalgrasland												
<b>Wateren</b>												
poel opschonen												
boomkikker wateren												
geelbuikvuurpad kleinschalig												
geelbuikvuurpad grootschalig												
<b>Gebouwen m.b.t. vleermuizen</b>												
zomerverblijf												
winterverblijf												

-  Optimale periode voor werkzaamheden.
-  Acceptabele periode voor werkzaamheden.  
De werkzaamheden verrichten onder voorwaarden zoals beschreven in protocol.
-  Geen werkzaamheden in deze periode.  
Wanneer er wel gewerkt moet worden is een ontheffing verplicht.



## Bijlage 2

### Toelichting Flora en faunawet

#### Algemeen

De Flora- en faunawet regelt (onder andere) de bescherming van kwetsbare en bedreigde inheemse planten en diersoorten. Onder de algemene verbodsbepalingen (Artikelen 8 t/m 18) worden handelingen verboden die kunnen leiden tot het vernielen van beschermde inheemse planten op hun groeiplaats en beschermde inheemse dieren in hun natuurlijke leefomgeving. Zo is het onder meer verboden om beschermde inheemse planten te plukken, verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enige wijze van hun groeiplaats te verwijderen. Daarnaast is het verboden om inheemse beschermde diersoorten opzettelijk te verontrusten dan wel hun nesten, holen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

De Ff-wet biedt onder Artikel 75 de mogelijkheid tot het verkrijgen van een ontheffing van de in de Artikelen 8 t/m 18 genoemde verbodsbepalingen. De genoemde vrijstellingen worden alleen verleend in zoverre er geen 'andere bevredigende oplossing bestaat en indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Om te bepalen of ontheffing kan worden gekregen moet aan verschillende voorwaarden worden voldaan:

- Er dient inzicht te bestaan in het voorkomen van wettelijk beschermde dier- en plantensoorten in het projectgebied;
- Er dient inzicht te bestaan in de mate waarin de voorgenomen activiteiten dusdanig negatieve effecten hebben op soorten dat de 'gunstige staat van instandhouding' in het geding is.

Indien dit het geval zou zijn, dient aangegeven te worden welke mitigerende maatregelen getroffen worden om de negatieve effecten op de 'gunstige staat van instandhouding' te voorkomen. Indien de mogelijke negatieve effecten niet volledig gemitigeerd kunnen worden, dient aangegeven te worden op welke wijze de effecten gecompenseerd zullen worden.

#### Toelichting Flora- en Faunawet, Wijzigingen Artikel 75 ( AMvB)

Sinds februari 2005 is een Algemene Maatregel van Bestuur van kracht worden, waarin wijzigingen inzake art. 75 zijn opgenomen. De wijzigingen in deze AMvB betekenen een zekere verruiming van ontheffing en vrijstelling: niet in alle gevallen is een ontheffingsaanvraag meer nodig.

Globaal betekent dit het volgende:

Er zijn een drietal soortenlijsten waarvoor verschillende richtlijnen zijn. Deze zijn in toenemende mate van 'zwaarte':

##### *Tabel 1: (soorten als egel, haas, bruine kikker, Zwanenbloem, Dotterbloem)*

Voor activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten van tabel 1. Voor deze activiteiten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Voor andere activiteiten dient wel een ontheffingsaanvraag te worden aangevraagd (lichte toets).

##### *Tabel 2: (soorten als div. orchideeën, vogels)*

Voor activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten van tabel 2, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde 'gedragscode'. Hetzelfde geldt voor alle vogelsoorten. Een gedragscode moet zelf door aanvrager worden opgesteld en worden goedgekeurd door het ministerie van LNV. Voor andere activiteiten dient wel een ontheffingsaanvraag te worden aangevraagd (uitzondering bepaalde vogelsoorten: zie 3)

*Tabel 3: (echte kritische soorten bijlage IV HR/VR)*

Dit is de zwaarste categorie, waarbij ook voor beheer de vrijstelling beperkt is. Voor andere activiteiten is ontheffing nodig, waarbij een uitgebreide toets dient te worden verricht (behalve het criterium 'geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding' ook 'dwingende redenen van openbaar belang', mogelijkheden van alternatieven e.d.). De procedure is vastgelegd in een stappenplan. Hierin is vermeld in welke gevallen de Ff-wet niet van toepassing is, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

Naast een verbod op het doden en verwonden (Art. 9 Ff-wet) en het opzettelijk verontrusten (Art. 10 Ff-wet) van vleermuizen, is het tevens verboden om verblijf- en voortplantingsplaatsen weg te nemen, te verstoren en aan te tasten (Art. 11 Ff-wet). Belangrijke migratie- en foerageergebieden die van belang zijn voor de instandhouding van een vaste rust- of verblijfplaats van de soort op populatieniveau, vallen hier ook onder. Daarnaast vallen ook tijdelijke, seizoensgebonden, verblijfplaatsen (bijv. hollen) of standplaatsen die van belang zijn voor de gunstige staat van instandhouding van een soort op populatieniveau of per exemplaar hieronder (Min. EL&I 2011).

De verbodsbepaling genoemd in artikel 11 van de ff-wet worden enkel overtreden wanneer de door dit artikel beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen hun specifieke functie niet meer naar behoren kunnen vervullen. De vaste rust- of verblijfplaats kan hierdoor niet meer dezelfde functie aan beschermde dier- of plantensoort bieden als voorheen

In Bijlage 1 worden de tabellen van de AMvB nader verklaard. In de brochure 'Buiten aan het werk' van het ministerie LNV is bovendien een toelichting op deze AMvB is te vinden (zie website dienst Regelingen van het Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie).

### **Zorgplicht**

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen.

*Artikel 2, lid 1: Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.*

*Artikel 2, lid 2: De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevegd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.*

De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

Bijlage 3. Fotobijlage



## **Bijlage 5   Verkennend bodemonderzoek Loodijk 2 te Saasveld**





**RAPPORT VERKENNEND BODEMONDERZOEK**  
**conform NEN 5740**  
**Loodijk 2 - Saasveld**

*Opdrachtgever:*  
Ad Fontem

*Locatie:*  
Loodijk 2  
7597 NV Saasveld

November 2016



**KRUSE GROEP**

INFRA ■ MILIEU ■ SLOOPWERKEN ■ VASTGOED



## Kruse Milieu BV

**Bezoekadres:**  
Huyerseweg 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

## Loodijk 2 - Saasveld

*Opdrachtgever:*

Ad Fontem  
Hoofdstraat 43  
7625 PB Zenderen

*Locatie:*

Loodijk 2  
7597 NV Saasveld

Projectcode: 16054010

Rapportagedatum: 17 november 2016

Auteur: mevr. ing. M.J.F. Platenkamp - van der Palen

## 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	Chemische 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
4.4	Bespreking resultaten chemische analyses	9
5	Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	10
6	Literatuur	12

### Bijlagen

- I Regionale ligging locatie  
Boorplan Kruse Milieu BV
- 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 deel van het terrein van Lansink Wegenbouw aan de Loodijk 2 te Saasveld door Kruse Milieu BV is uitgevoerd.

De aanleiding van dit onderzoek is de bestemmingsplanwijziging en de geplande nieuwbouw van een kantoor. In het kader van de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van de 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 op een onverdachte locatie 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 november 2016 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 aan de Loodijk 2, op circa 1.0 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Saasveld. De onderzoekslocatie is gelegen op het terrein met de coördinaten  $x = 250.92$  en  $y = 484.10$  en is kadastraal bekend als: gemeente Weerselo, sectie T, nummer 1392. De Loodijk is ten zuidwesten van de onderzoekslocatie gelegen en het bedrijfsterrein van Lansink Wegenbouw ligt aan de noordoostzijde.

#### *Bebouwing en verharding*

De onderzoekslocatie aan de Loodijk 2 maakt deel uit van een weiland en is derhalve onbebouwd en onverhard. Op de locatie bevindt zich een grondwal. Deze grondwal welke is gelegen op de noordoostelijke en zuidoostelijke rand van de onderzoekslocatie, maakt geen deel uit van onderhavig onderzoek.

#### *Onderzoekslocatie*

De onderzoekslocatie betreft een deel van het perceel, is onbebouwd en onverhard en betreft weiland. Het oppervlakte van de onderzoekslocatie is circa 740 m<sup>2</sup>.

In bijlage I is de regionale ligging van de locatie weergegeven. Tevens is het boorplan van onderhavig onderzoek opgenomen.

### 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 (Ad Fontem), bij de heer J. Silderhuis van Lansink Wegenbouw en bij de afdeling bodem/milieu van de gemeente Dinkelland. De volgende informatie is verzameld:

- De onderzoekslocatie heeft al jaren de huidige agrarische bestemming.
- Voor zover bekend is er op het te bebouwen terrein 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 voor zover bekend nog niet eerder bodemonderzoek plaatsgevonden op de locatie.

Op de naastgelegen locaties zijn de volgende bodemonderzoeken bekend:

*Kruse Milieu BV, Nul-/Eindsituatie bodemonderzoek Bornsestraat 48 te Saasveld, d.d. 1-4-2006 met code 06002320*

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

#### 1 - Werkplaats

- De bovengrond in de werkplaats is niet verontreinigd.
- Boring 1 (2.0 - 2.5) is licht verontreinigd met toluen en ethylbenzeen en sterk verontreinigd met xylenen en minerale olie
- Het grondwater uit peilbuis 1 is (zeer) licht verontreinigd met toluen, ethylbenzeen en naftaleen, matig verontreinigd met xylenen en sterk verontreinigd met minerale olie

#### 2 - Wasplaats

- De bovengrond ter plaatse van de wasplaats is zeer licht verontreinigd met PAK's
- Boring 14 (0.4 - 0.5) is licht verontreinigd met ethylbenzeen en xylenen en sterk verontreinigd met minerale olie

#### 3 - Olie/benzine-afscheider en slibvangput

- De ondergrond ter plaatse van de OBAS en SP is niet verontreinigd
- Het grondwater uit peilbuis 21 is licht verontreinigd met chroom

#### 4 - Bovengrondse dieseltank

- De bovengrond ter plaatse van de bovengrondse dieseltank is licht verontreinigd met minerale olie
- Het grondwater uit peilbuis 31 is niet verontreinigd

*Geofox, Nader bodemonderzoek Bornsestraat 48 Saasveld d.d. 29-10-2015 met code 20150441/JGRO*

Het doel van het onderzoek is om de reeds aangetoonde bodemverontreiniging in zowel grond als in het grondwater in horizontale richting nader af te perken. Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat in de grond onder en ten noorden van de garage sprake is van een verontreiniging met minerale olieproducten. Geschat wordt dat de grond over een volume van circa 120 m<sup>3</sup> (60 m<sup>2</sup> x 2 m) licht tot sterk verontreinigd is met minerale olie. Daarvan is naar schatting 50 m<sup>3</sup> grond verontreinigd boven de interventiewaarde.

De verontreiniging met minerale olieproducten in het grondwater is aan de noordzijde van de locatie niet voldoende afgeperkt. Aan de zuidwestzijde is de verontreiniging afgeperkt tot op het niveau van de tussenwaarde. Geschat wordt dat het grondwater over een volume van circa 820 m<sup>3</sup> (410 m<sup>2</sup> x 2 m) licht tot sterk is verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten. Daarvan is naar schatting 220 m<sup>3</sup> grondwater verontreinigd boven de interventiewaarde (210 m<sup>2</sup> x 2 m).

### **2.3 Bodemsamenstelling en geohydrologie**

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

- Het maaiveld bevindt zich circa 15 meter boven NAP.
- De deklaag bestaat uit kwartair zand, een door de wind afgezet dekzandpakket, dat behoort tot de formatie van Twente. Deze laag is 10 meter dik. Het doorlatend vermogen is naar schatting 100 m<sup>2</sup>/dag.
- De grondwaterspiegel bevindt zich ongeveer 1.0 meter onder het maaiveld. Het freatische grondwater stroomt in west-noordwestelijke richting met een verhang van circa 1 m/km.
- Er bevindt zich geen waterwingebied of omvangrijk oppervlaktewater in de directe omgeving van het terrein, waarvan invloed wordt verwacht op de lokale stand en stromingsrichting van het freatische grondwater.

## 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 zijn geen verdachte deellocaties bekend. 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 740 m<sup>2</sup> worden 6 boringen verricht, waarvan 4 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 1 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 Chemische analyses

De chemische analyses worden uitgevoerd door Analytico Eurofins 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: Chemisch analysepakket

Monster	Chemisch 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, elektrisch geleidingsvermogen 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:

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

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

interventiewaarde bodem (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 (meng)monsters en de grondwatergegevens worden beschreven in paragraaf 4.2. De resultaten van de chemische analyses worden weergegeven in paragraaf 4.3. en in paragraaf 4.4. worden de resultaten besproken.

### 4.2 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn in november 2016 uitgevoerd door de heer R. Veltmaat. De veldwerker is conform BRL SIKB 2000 gecertificeerd en erkend (certificaatnummer K44441/07).

Op 2 november 2016 zijn in totaal 6 boringen verricht met behulp van een Edelmanboor waarvan er 2 zijn doorgezet in de ondergrond. Eén ondergrondboring is verder doorgezet in de ondergrond en afgewerkt tot peilbuis. 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 bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie is globaal als volgt weer te geven: vanaf het maaiveld is tot 2.5 meter minus maaiveld (m-mv) zeer fijn zand opgeboord dat in de bovengrond tevens zwak humeus en zwak siltig is. Van 2.50 tot 2.80 m-mv is donkergrijze leem aangetroffen waaronder zich tot einde boordiepte (3.30 m-mv) matig fijn zand bevindt. Er zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen. Deze zijn in tabel 2 weergegeven. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem.

Op de locatie is een grondwal aanwezig. Deze grondwal maakt geen deel uit van onderhavig onderzoek.

Tabel 2: Weergave bodemvreemde materialen.

Boring	Diepte (m-mv)	Waarneming
204	0 - 0.60	Sporen baksteen, sporen puin

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen, bodemsamenstelling en/of geografische positie van de boringen zijn de mengmonsters samengesteld, zoals in tabel 3 staat omschreven.

Tabel 3: Samenstelling mengmonsters.

Mengmonster	Boringnummer	Traject (diepte in m -mv)	Analyse op
BG	201, 202, 203, 205 en 206 204	0 - 0.30 0 - 0.50	Standaard pakket
OG	201 201 202 202	0.30 - 1.30 1.40 - 1.90 0.30 - 1.30 1.40 - 1.90	Standaard pakket

Boring 201 is doorgezet tot circa 3.30 m-mv. Wanneer het grondwater werd bereikt, werd een zuigerboor gebruikt om een PVC-peilbuis te kunnen plaatsen. Een 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 (PB201) grondig doorgepompt.

Op 9 november 2016 is de peilbuis bemonsterd ten behoeve van het nemen van het grondwatermonster. 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 (bemonstering maximaal 200 ml/min in verband met vluchtige stoffen). De grondwatergegevens staan weergegeven in tabel 4.

Tabel 4: Weergave gegevens grondwater.

Peilbuis	Filterstelling (m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	pH (-)	EC ( $\mu\text{S/cm}$ )	Troebelheid (NTU)	Toestroming
201	2.30 - 3.30	1.80	6.3	244	100	Goed

De waarden voor de pH en de EC zijn normaal. In het grondwatermonster is een hogere troebelheid gemeten dan voor natuurlijke troebelheid verwacht wordt ( $\geq 10$  NTU). De peilbuis heeft voldoende rusttijd gehad na plaatsing (minimaal een week). Ook is de peilbuis zorgvuldig en met een voldoende laag debiet afgepompt waardoor aangenomen wordt dat er geen sprake is geweest van een verstoord bodemevenwicht tijdens monsterneming, en dat de gemeten waarde voor troebelheid een natuurlijke oorzaak heeft (zwevende stoffen als lutum of silt in het grondwater). Zwevende delen kunnen leiden tot verhoogde meetwaarden in het grondwater als gevolg van matrixstoringen bij de analyse en ab- en adsorptie organische verbindingen en zware metalen aan deze zwevende delen.

### 4.3 Resultaten en toetsing van de chemische analyses

In algemene zin dient opgemerkt te worden dat de analyses van de grondmonsters zijn uitgevoerd op mengmonsters; de gehalten kunnen hoger 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 grondwatermonsters zijn volgens BoToVa getoetst aan de achtergrond-, streef- en interventiewaarden.

In het grondwater zijn enkele van de onderzochte stoffen in verhoogde gehalten ten opzichte van de betreffende streefwaarde aangetoond. Deze zijn weergegeven in tabel 5. In de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

Tabel 5: Verhoogde concentraties ( $\mu\text{g/liter}$ ).

Monster	Component	Gemeten concentratie	GSSD	Achtergrond- of streefwaarde	Interventiewaarde
Peilbuis	Barium	110 *	110 *	50	625
	Naftaleen	0.22 *	0.22 *	0.01	70

In de vierde kolom van tabel 5 is het toetsingsresultaat overeenkomstig BoToVa aangeduid als:

- 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.

#### 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 en naftaleen*

Het aangetoonde licht verhoogde bariumgehalte in het grondwater is mogelijk te wijten aan een (natuurlijk) verhoogde achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn roesthoudende lagen waargenomen, wat duidt op de natuurlijke aanwezigheid van metalen in de bodem.

Voor het aangetoonde licht verhoogde naftaleengehalte in het grondwater is niet direct een oorzaak aan te wijzen. Een relatie met de verontreiniging op het naastgelegen bedrijfsterrein (zie paragraaf 2.2) wordt niet aannemelijk geacht aangezien de contour van de verontreiniging (welke is afgeperkt) zich op een afstand van circa 25 meter van de onderzoekslocatie bevindt. Aangezien de tussenwaarden 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 een deel van een terrein met een oppervlakte van circa 740 m<sup>2</sup> aan de Loodijk 2 te Saasveld onderzocht.

De aanleiding van dit onderzoek is de bestemmingsplanwijziging en de geplande nieuwbouw van een kantoorpand van Lansink Wegenbouw BV. In het kader van de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van de omgevingsvergunning dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek is uitgegaan van een onverdachte locatie. De op de locatie aanwezige grondwal maakt geen onderdeel uit van onderhavig bodemonderzoek.

### *Resultaten veldwerk*

In totaal zijn er 6 boringen verricht met behulp van een Edelmanboor waarvan er 2 zijn doorgezet in de ondergrond. Eén ondergrondboring is verder doorgezet in de ondergrond en afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem vanaf het maaiveld tot circa 2.5 m-mv bestaat uit zeer fijn zand dat in de bovengrond tevens zwak humeus en zwak siltig is. Van 2.50 tot 2.80 m-mv is donkergrijze leem aangetroffen waaronder zich tot einde boordiepte (3.30 m-mv) matig fijn zand bevindt. Er zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen. Deze zijn in tabel 2 weergegeven. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Het grondwater is aangetroffen op een diepte van 1.80 meter minus maaiveld.

### *Resultaten chemische analyses*

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

- Bovengrondmengmonster BG is niet verontreinigd;
- Ondergrondmengmonster OG is niet verontreinigd;
- het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met barium en naftaleen.

### *Hypothese*

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien er enkele (zeer) lichte verontreinigingen zijn aangetoond in het grondwater.

### *Conclusies en aanbevelingen*

In het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. Nader onderzoek wordt niet nodig geacht. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. De onderzoekslocatie kan worden beschouwd als niet asbestverdacht.

### *Slotconclusie*

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

### *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 bodemonderzoek een beperkt aantal boringen 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 morsen van bodemvreemde vloeistoffen), sloopwerkzaamheden of bouwrijp maken en aanvoer van grond van elders kunnen de bodemkwaliteit (sterk) beïnvloeden.

## 6 Literatuur

Kruse Milieu BV, Nul-/Eindsituatie bodemonderzoek Bornsestraat 48 te Saasveld, d.d. 1-4-2006 met code 06002320

Geofox, Nader bodemonderzoek Bornsestraat 48 Saasveld d.d. 29-10- 2015 met code 20150441/JGRO

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

Archief Kruse Milieu BV

[www.overijssel.nl](http://www.overijssel.nl), bodem- en wateratlas

[www.ahn.nl](http://www.ahn.nl)

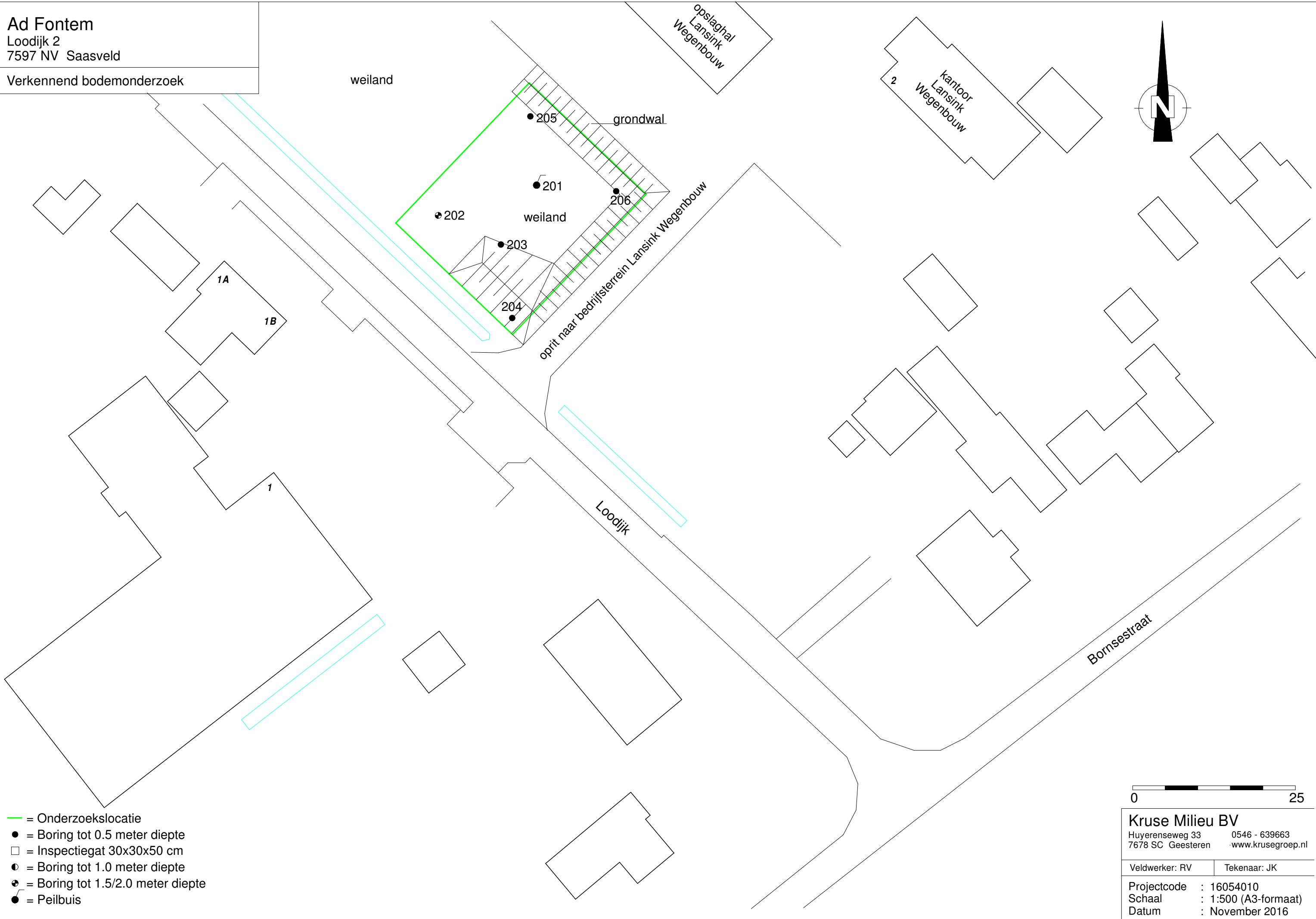
Bijlage I  
Regionale ligging locatie  
Boorplan Kruse Milieu BV





Ad Fontem  
Loodijk 2  
7597 NV Saasveld

Verkennend bodemonderzoek



- = Onderzoekslocatie
- = Boring tot 0.5 meter diepte
- = Inspectiegat 30x30x50 cm
- ⊙ = Boring tot 1.0 meter diepte
- ⊕ = Boring tot 1.5/2.0 meter diepte
- = Peilbuis

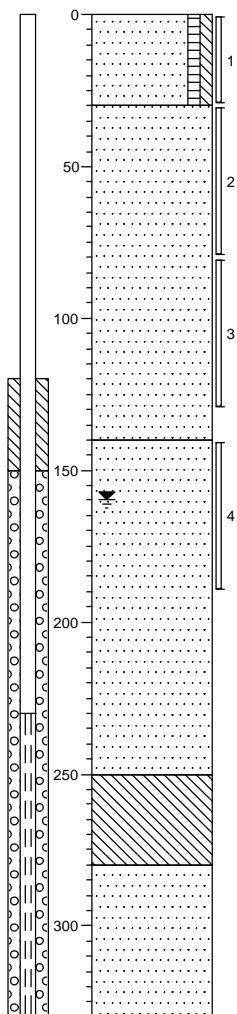


**Kruse Milieu BV**  
Huyerseweg 33 0546 - 639663  
7678 SC Geesteren www.krusegroep.nl

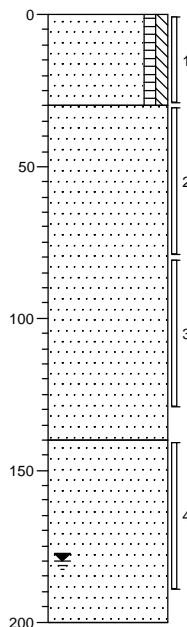
Veldwerker: RV	Tekenaar: JK
Projectcode : 16054010	Schaal : 1:500 (A3-formaat)
Datum : November 2016	

Bijlage II  
Boorstaten

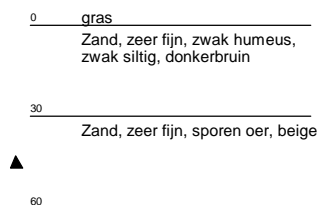
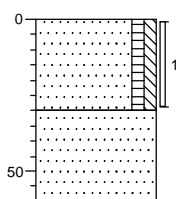
### Boring: 201



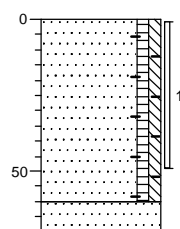
### Boring: 202



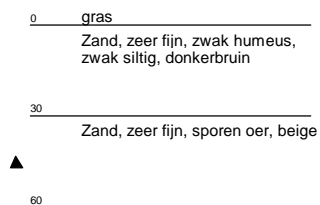
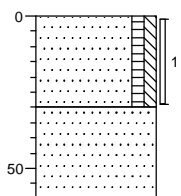
### Boring: 203



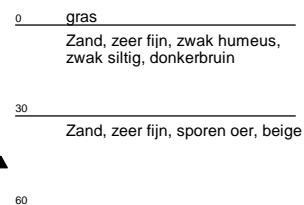
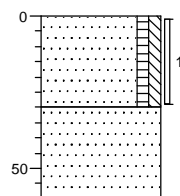
### Boring: 204



### Boring: 205



### Boring: 206





# Legenda (conform NEN 5104)

## grind

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

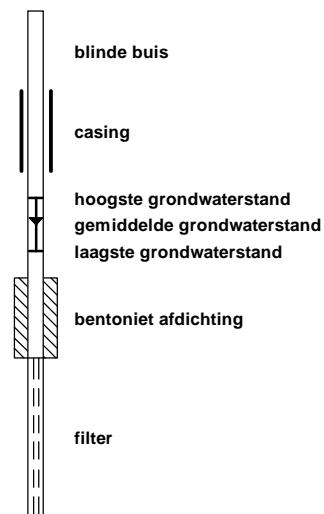
## zand

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

## veen

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

## peilbuis



## klei

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

## leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

## overige toevoegingen

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

## geur

	geen geur
	zwakke geur
	matige geur
	sterke geur
	uiterste geur

## olie

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

## p.i.d.-waarde

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

## monsters

	geroerd monster
	ongeroid monster

## overig

	bijzonder bestanddeel
	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
	grondwaterstand
	Gemiddeld laagste grondwaterstand
	slib
	water

Bijlage III  
Resultaten chemische analyses



Kruse Milieu BV  
T.a.v. Ing. J.L. Kienstra  
Huyerenweg 33  
7678 SC GEESTEREN

## Analyscertificaat

Datum: 07-Nov-2016

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2016128397/1
Uw project/verslagnummer	16054010
Uw projectnaam	Loodijk 2 - Saasveld
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	02-Nov-2016

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 analyscertificaat 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 44-46  
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](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

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

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

## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	16054010	Certificaatnummer/Versie	2016128397/1
Uw projectnaam	Loodijk 2 - Saasveld	Startdatum	02-Nov-2016
Uw ordernummer		Rapportagedatum	07-Nov-2016/15:12
Monsternemer	Riemer Veltmaat	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)	Pagina	1/2

Analyse	Eenheid	1	2
<b>Voorbehandeling</b>			
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd
<b>Bodemkundige analyses</b>			
S Droge stof	% (m/m)	93.0	89.3
S Organische stof	% (m/m) ds	3.1	<0.7
Q Gloeirest	% (m/m) ds	96.7	99.7
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2.7	<2.0
<b>Metalen</b>			
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	<10	<10
S Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	<20
<b>Minerale olie</b>			
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	<5.0	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	17	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	18	<5.0
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	6.4	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	44 <sup>1)</sup>	<35
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.	
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>			
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 201 t/m 206	02-Nov-2016	9256766
2	OG - Boring 201 + 202	02-Nov-2016	9256767

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

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46  
 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  
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01  
 KvK No. 09088623  
 IBAN: NL71BNP0227924525  
 BIC: BNPANL2A

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. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).







## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	16054010	Certificaatnummer/Versie	2016128397/1
Uw projectnaam	Loodijk 2 - Saasveld	Startdatum	02-Nov-2016
Uw ordernummer		Rapportagedatum	07-Nov-2016/15:12
Monsternemer	Riemer Veltmaat	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)	Pagina	2/2

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 <sup>2)</sup>	0.0049 <sup>2)</sup>
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK</b>			
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	0.094	<0.050
S Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	0.24	<0.050
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.12	<0.050
S Chryseen	mg/kg ds	0.12	<0.050
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.078	<0.050
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.12	<0.050
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.13	<0.050
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.11	<0.050
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	1.1	0.35 <sup>2)</sup>

Nr.	Monsterschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	BG - Boring 201 t/m 206	02-Nov-2016	9256766
2	OG - Boring 201 + 202	02-Nov-2016	9256767

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46  
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  
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01  
KvK No. 09088623  
IBAN: NL71BNPR0227924525  
BIC: BNPANL2A



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting  
R: 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. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord  
Pr.coörd.





**Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2016128397/1**

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9256766	205	1	0	30	0533639056	BG - Boring 201 t/m 206
9256766	204	1	0	50	0533639049	
9256766	203	1	0	30	0533639055	
9256766	201	1	0	30	0533638984	
9256766	202	1	0	30	0533638995	
9256766	206	1	0	30	0533638989	
9256767	201	2	30	80	0533638983	OG - Boring 201 + 202
9256767	202	2	30	80	0533638988	
9256767	201	3	80	130	0533638987	
9256767	202	3	80	130	0533638985	
9256767	201	4	140	190	0533638997	
9256767	202	4	140	190	0533638986	



**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46  
 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](mailto:info-env@eurofins.nl)  
 Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

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

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

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2016128397/1**

Pagina 1/1

**Opmerking 1)**

Bevat naast minerale olie tevens humusachtige verbindingen.

**Opmerking 2)**

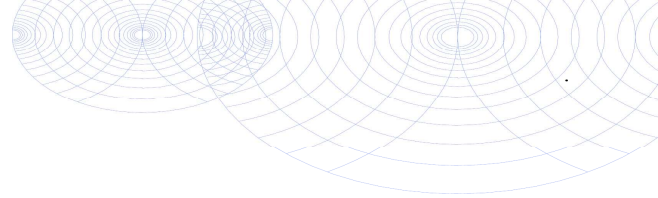
De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7\*RG

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46      Tel. +31 (0)34 242 63 00  
3771 NB Barneveld      Fax +31 (0)34 242 63 99  
P.O. Box 459      E-mail info-env@eurofins.nl  
3770 AL Barneveld NL      Site www.eurofins.nl

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

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



**Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2016128397/1**

Pagina 1/1

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 (gloeirest)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Lutum (fractie < 2 µm)	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 (GC) (C10 - C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram M0 (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.



**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46  
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](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

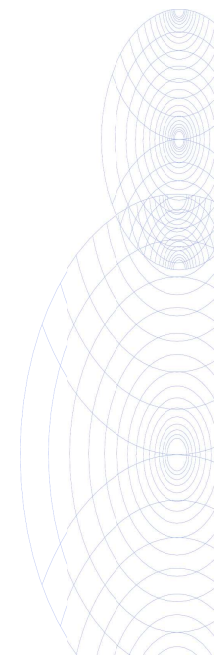
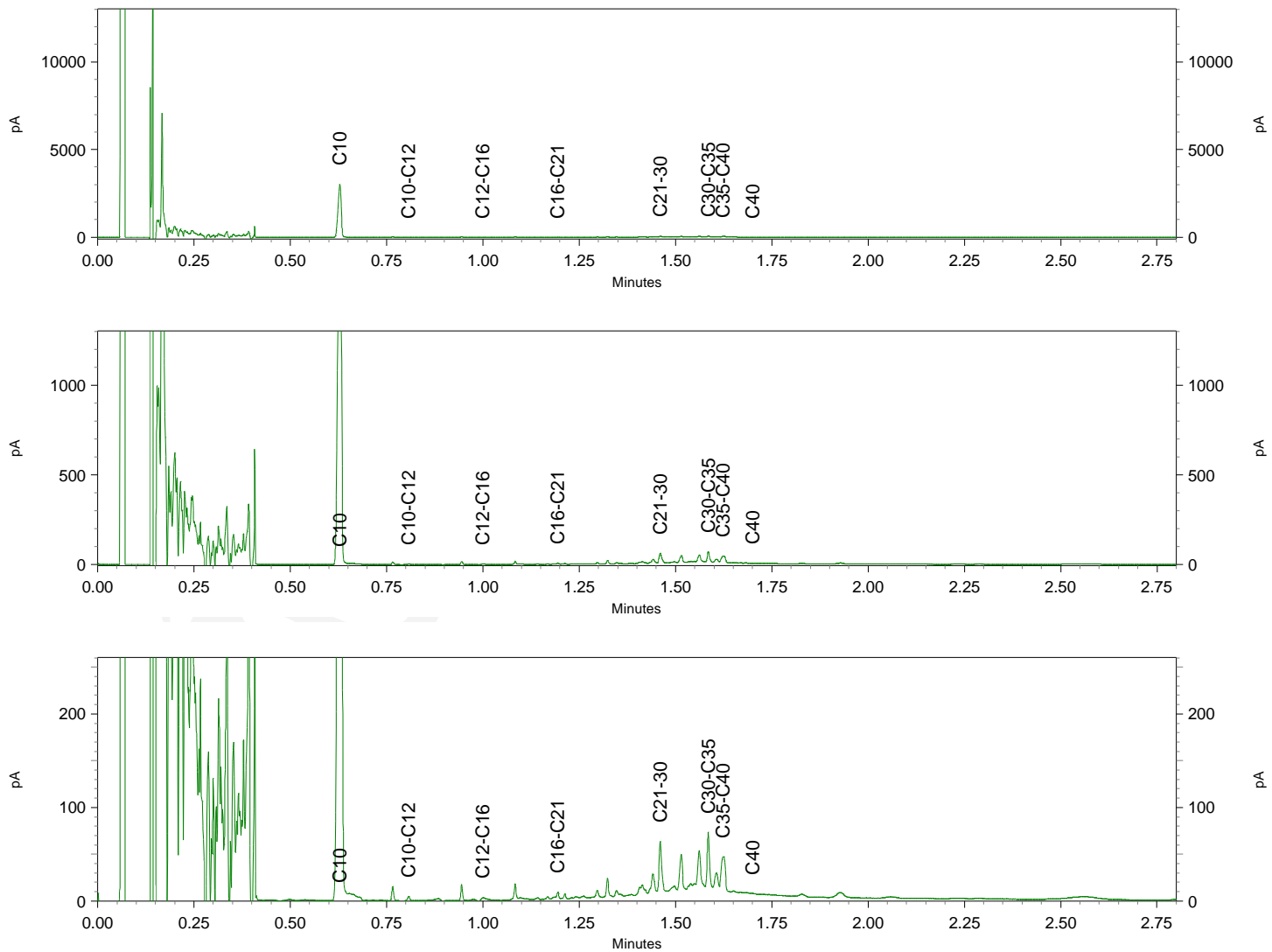
BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01  
KvK No. 09088623  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A

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



## Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 9256766  
 Certificate no.: 2016128397  
 Sample description.: BG - Boring 201 t/m 206



**BoToVa T12 Toetsing Wbb grond**

Projectnummer 16054010  
 Projectnaam Loodijk 2 - Saasveld  
 Ordernummer  
 Datum monsternamen 02-11-2016  
 Monsternemer Riemer Veltmaat  
 Certificaatnummer 2016128397  
 Startdatum 02-11-2016  
 Rapportagedatum 07-11-2016

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
<b>Bodemtype correctie</b>								
Organische stof		3,1						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2,7						
<b>Voorbehandeling</b>								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
<b>Bodemkundige analyses</b>								
Droge stof	% (m/m)	93	93					
Organische stof	% (m/m) ds	3,1	3,100					
Gloeirest	% (m/m) ds	96,7						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2,7	2,700					
<b>Metalen</b>								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	49,89		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2271	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,858	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	6,818	-	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	1,050	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	7,717	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	10,66	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	31,24	-	20	140	430	720
<b>Minerale olie</b>								
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	17						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	18						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	6,4						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	44	141,9	-	35	190	2600	5000
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.						
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0022					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0022					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0022					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0022					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0022					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0022					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0022					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0158	-	0,007	0,02	0,51	1
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK</b>								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenanthreen	mg/kg ds	0,094	0,0940					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,24	0,2400					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,12	0,1200					
Chryseen	mg/kg ds	0,12	0,1200					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,078	0,0780					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,12	0,1200					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,13	0,1300					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,11	0,1100					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	1,1	1,082	-	0,35	1,5	20,8	40

**Legenda**

Nr. Analytico-nr Monster  
 1 9256766 BG - Boring 201 t/m 206

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 16054010  
 Projectnaam Loodijk 2 - Saasveld  
 Ordernummer  
 Datum monsternamen 02-11-2016  
 Monsternemer Riemer Veltmaat  
 Certificaatnummer 2016128397  
 Startdatum 02-11-2016  
 Rapportagedatum 07-11-2016

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
<b>Bodemtype correctie</b>								
Organische stof		0,7						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2						
<b>Voorbehandeling</b>								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
<b>Bodemkundige analyses</b>								
Droge stof	% (m/m)	89,3	89,30					
Organische stof	% (m/m) ds	<0,7	0,4900					
Gloeirest	% (m/m) ds	99,7						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,400					
<b>Metalen</b>								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54,25		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2410	-	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	1,050	-	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
<b>Minerale olie</b>								
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
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>								
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
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH</b>								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,3500	-	0,35	1,5	20,8	40

**Legenda**

Nr. Analytico-nr Monster  
 2 9256767 OG - Boring 201 + 202

Eendoordeel: 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/>

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

## Analyscertificaat

Datum: 15-Nov-2016

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2016131515/1
Uw project/verslagnummer	16054010
Uw projectnaam	Loodijk 2 - Saasveld
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	09-Nov-2016

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 analyscertificaat 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 44-46  
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](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

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

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





## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 16054010  
 Uw projectnaam Loodijk 2 - Saasveld  
 Uw ordernummer  
 Monsternemer Riemer Veltmaat  
 Monstermatrix Water; Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2016131515/1  
 Startdatum 09-Nov-2016  
 Rapportagedatum 15-Nov-2016/07:15  
 Bijlage A, B, C  
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1
<b>Metalen</b>		
S Barium (Ba)	µg/L	110
S Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20
S Kobalt (Co)	µg/L	3.4
S Koper (Cu)	µg/L	<2.0
S Kwik (Hg)	µg/L	<0.050
S Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0
S Nikkel (Ni)	µg/L	5.6
S Lood (Pb)	µg/L	<2.0
S Zink (Zn)	µg/L	<10
<b>Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen</b>		
S Benzeen	µg/L	<0.20
S Toluene	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 <sup>1)</sup>
BTEX (som)	µg/L	<0.90
S Naftaleen	µg/L	0.22
S Styreen	µg/L	<0.20
<b>Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen</b>		
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

1 Peilbuis 201

### Datum monstername

09-Nov-2016

### Monster nr.

9266209

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 44-46  
 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  
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01  
 KvK No. 09088623  
 IBAN: NL71BNPA0227924525  
 BIC: BNPANL2A

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





## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 16054010  
 Uw projectnaam Loodijk 2 - Saasveld  
 Uw ordernummer  
 Monsternemer Riemer Veltmaat  
 Monstermatrix Water; Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2016131515/1  
 Startdatum 09-Nov-2016  
 Rapportagedatum 15-Nov-2016/07:15  
 Bijlage A, B, C  
 Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1
S trans 1,2-Dichlooretheen	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-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 <sup>1)</sup>
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
<b>Minerale olie</b>		
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	18
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. Monsterschrijving

1 Peilbuis 201

### Datum monstername

09-Nov-2016

### Monster nr.

9266209

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46  
 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  
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01  
 KvK No. 09088623  
 IBAN: NL71BNPR0227924525  
 BIC: BNPANL2A



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

Akkoord  
 Pr.coörd.





**Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2016131515/1**

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9266209	201	1	230	330	0691706055	Peilbuis 201
9266209	201	2	230	330	0800551423	



**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46  
 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](mailto:info-env@eurofins.nl)  
 Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

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

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

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2016131515/1**

Pagina 1/1

**Opmerking 1)**De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van  $0,7 \cdot RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46      Tel. +31 (0)34 242 63 00  
3771 NB Barneveld      Fax +31 (0)34 242 63 99  
P.O. Box 459      E-mail info-env@eurofins.nl  
3770 AL Barneveld NL      Site www.eurofins.nl

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

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



**Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2016131515/1**

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
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
Cobalt (Co)	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
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
VOC1 (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
DiChEtheen 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 (GC) (C10 - C40)	W0215	LVI-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 44-46  
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](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

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

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



**BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater (ondiep)**

Projectnummer 16054010  
 Projectnaam Loodijk 2 - Saasveld  
 Ordernummer  
 Datum monsternamen 09-11-2016  
 Monsternemer Riemer Veltmaat  
 Certificaatnummer 2016131515  
 Startdatum 09-11-2016  
 Rapportagedatum 15-11-2016

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
<b>Metalen</b>								
Barium (Ba)	µg/L	110	110	*	20	50	338	625
Cadmium (Cd)	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	0,4	3,2	6
Kobalt (Co)	µg/L	3,4	3,400	-	2	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	<2,0	1,400	-	2	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	<0,050	0,0350	-	0,05	0,05	0,175	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	<2,0	1,400	-	2	5	153	300
Nikkel (Ni)	µg/L	5,6	5,600	-	3	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	<2,0	1,400	-	2	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	<10	7	-	10	65	433	800
<b>Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen</b>								
Benzeen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	7	504	1000
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	<0,10	0,0700	-	-	-	-	-
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20	0,1400	-	-	-	-	-
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21	0,2100	-	0,2	0,2	35,1	70
BTEX (som)	µg/L	<0,90	0,6300	-	-	-	-	-
Naftaleen	µg/L	0,22	0,2200	*	0,02	0,01	35	70
Styreen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	6	153	300
<b>Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen</b>								
Dichloormethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	0,01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	6	203	400
Tetrachloormethaan	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	5	10
Trichlooretheen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	24	262	500
Tetrachlooretheen	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	7	454	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	7	204	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	65	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,0700	-	-	-	-	-
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,0700	-	-	-	-	-
CKW (som)	µg/L	<1,6	1,120	-	-	-	-	-
Tribroommethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-	-	-	-	630
Vinylchloride	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,2	0,01	2,5	5
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	5	10
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0,14	0,1400	-	0,2	0,01	10	20
1,1-Dichloorpropan	µg/L	<0,20	0,1400	-	-	-	-	-
1,2-Dichloorpropan	µg/L	<0,20	0,1400	-	-	-	-	-
1,3-Dichloorpropan	µg/L	<0,20	0,1400	-	-	-	-	-
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,42	0,4200	-	0,6	0,8	40,4	80
<b>Minerale olie</b>								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	-	-	-	-	-	-
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	-	-	-	-	-	-
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	18	-	-	-	-	-	-
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
<b>Extra parameters</b>								
som 16 aromatische oplosmiddelen	µg/L							0,77 en toetsoordeel mogelijk

**Legenda**

Nr. Analytico-nr Monster  
 1 9266209 Peilbuis 201

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 achtergrondwaarden (AW 2000) of streef- en interventiewaarden uit de Circulaire Bodemsanering (de meest recente versie) en tabel 1 van bijlage B, Regeling bodemkwaliteit van het ministerie van I&M.

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 streefwaarde, 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, Toluëen, Ethylbenzeen, Xylenen
BTEXN	Afkorting voor vluchtige aromaten (BTEX) en Naftaleen
BZV	Biologisch zuurstofverbruik
CZV	Chemisch zuurstofverbruik
EC	Elektrisch geleidingsvermogen
EOCI	Extraheerbare organochloorverbindingen
EOX	Extraheerbare organohalogeenvbindingen
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	Chloorpesticiden
OG	Ondergrond
OW-test	Olie/water-test
PAK	Polycyclische aromatische koolwaterstoffen
PCB	Polychloorbifenylen
pH	Zuurgraad
SUBAT	Stichting Uitvoering Bodemsanering Amovering Tankstations
VC	Vinylchloride
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
VROM	Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
I&M	Infrastructuur en Milieu
VOCI	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
Sn	Tin
Zn	Zink

# Regels



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied, Loodijk 2 Saasveld met identificatienummer NL.IMRO.1774.BUIBPLOODIJK2-VG01 van de gemeente Dinkelland;

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

#### 1.3 aanduiding

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

#### 1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.5 aan huis gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend door de gebruiker, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### 1.6 aan- en uitbouw

een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uit maakt van dat (hoofd)gebouw);

#### 1.7 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

#### 1.8 archeologische waarden

waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Bij toetsing aan de archeologische waarden zal telkens de archeologische verwachtings- en advieskaart van de gemeente toetsingskader zijn;

#### 1.9 bebouwing

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

#### 1.10 bebouwingsgrens

een als zodanig beschreven lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen, die krachtens deze regels zijn toegestaan;

### **1.11 bed en breakfast**

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

### **1.12 bedrijf**

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

### **1.13 bedrijfsgebouw**

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

### **1.14 bedrijfsploeroppervlakte**

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

### **1.15 bedrijfswoning**

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

### **1.16 beperkt kwetsbaar object**

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten vallen;
- c. sport- en kampeerterrinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

### **1.17 bestand**

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

- bestand ten tijde van het inwerking treden van dit plan;

### **1.18 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.19 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.20 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;

### **1.21 bosbouw**

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

### **1.22 bouwen**

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

### **1.23 bouwperceel**

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

### **1.24 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.25 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.26 bouwvlak**

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

### **1.27 bouwwerk**

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

### **1.28 cultuurgrond**

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

### **1.29 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;

### **1.30 detailhandel**

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

### **1.31 extensief dagrecreatief medegebruik**

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

### **1.32 gebouw**

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

### **1.33 geomorfologische waarden**

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

### **1.34 hoofdgebouw**

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

### **1.35 kwetsbaar object**

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

### **1.36 landschappelijke waarden**

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

### **1.37 natuurlijke waarden**

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zal de Wet natuurbescherming steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

### **1.38 overkapping**

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

### **1.39 peil**

a. indien op het land wordt gebouwd:

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofd-toegang direct aan de weg grenst:
  - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofd-toegang niet direct aan de weg grenst:

- de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofd-toegang 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);

#### **1.40 permanente bewoning**

bewoning door een of meer personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken;

#### **1.41 productiegebonden detailhandel**

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie en waarvoor geen winkelruimtes worden ingericht;

#### **1.42 seksinrichting**

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

#### **1.43 verbeelding**

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan/inpassingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

#### **1.44 voorgevel**

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, die als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

#### **1.45 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huis-vesting van één afzonderlijk huishouden;

#### **1.46 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**

### **2.1     de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2     de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3     de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.4     de bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een 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 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 (bouw)perceelsgrens**

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

### **2.7     de afstand tot de weg**

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

### **2.8     bedrijfsvloeroppervlak**

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, trappen-huizen, gangen en overige dienstruimten.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen ten behoeve van een bedrijf dat zich bezig houdt met 'wegenbouw', niet zijnde een geluidszoneringsplichtige, risicovolle inrichting en/of vuurwerkbedrijf;
- bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;

met daaraan ondergeschikt:

- wegen en paden;
- water;

met de daarbijbehorende:

- tuinen, erven en terreinen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder a en b genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten';
- het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan één;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal ten hoogste 1450 m<sup>2</sup> bedragen;
- de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, de bedrijfswoning op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, dan wel de gebouwen vóór de voorgevel van een bedrijfswoning zijn gebouwd, in welk geval de bestaande afstand dan wel de bestaande situering ten opzichte van de voorgevel van de bedrijfswoning geldt;
- de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een bouwwerk	Maximale oppervlakte/inhoud		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	per gebouw of overkapping	gezamenlijk		min.	max.	
Bedrijfsgebouw, waaronder een overkapping	-#	-	6,00	18	60	12,00+
Bedrijfswoning	750 m <sup>3</sup> *	-	3,50*	30*	60*	9,00*

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	100 m <sup>2</sup>	3,50	-	60	-**
---	---	--------------------	------	---	----	-----

# bij gebouwen of overkappingen, die groter zijn dan:

- 500 m<sup>3</sup>, dient het bouwplan vergezeld te gaan van een landschappelijk inpassingsplan;
- 2.000 m<sup>3</sup>, dient het bouwplan vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bestaande bebouwing;

+ tenzij de bestaande hoogte meer bedraagt, in welk geval de hoogte ten hoogste de bestaande hoogte zal bedragen;

\* tenzij de bestaande maatvoering meer bedraagt, in welk geval de maatvoering van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande maatvoering zal bedragen;

\*\* de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning.

### 3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken

het bepaalde in lid 3.2.1. onder e en toestaan dat bij bedrijfsgebouwen tot ten hoogste 40% van de oppervlakte van het bedrijfsgebouw wordt voorzien van een plat dak, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. hiermee een kwalitatieve meerwaarde wordt bewerkstelligd.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven anders dan het in lid 3.1 onder a, genoemde bedrijf;
- b. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
  1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
  3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
  5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- d. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één bedrijfswoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;

- g. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een afleverzuil voor LPG;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag van LPG;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een vulpunt voor LPG.

#### 3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

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 binnen de bestemming 'Bedrijf' zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in de bestemming 'Bedrijf' en 'Bos - Natuur' conform het in Bijlage 1 opgenomen KGO-plan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. lid 3.4.1 onder d en toestaan dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning, mits:
  - 1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede of een derde (huishouden van een) persoon;
  - 2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
  - 3. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
  - 4. er sprake blijft van één aansluiting op de verschillende nutsvoorzieningen en er geen toename van het aantal inritten naar het perceel plaatsvindt;
  - 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  - 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. lid 3.4.1 onder g en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik, met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
  - 1. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
  - 2. er vanwege de paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
  - 3. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
  - 4. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijdbak en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk ten hoogste 5,00 m en 3,00 m bedragen;
  - 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden van de historische buitenplaatsen.
- c. lid 3.4.2 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1, andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
  - 1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in Bijlage 1 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
  - 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

### 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor bedrijven, en die naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in lid 3.1 onder a genoemde bedrijven, mits:
  - 1. het geen detailhandelsbedrijven, geluidzoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of

- vuurwerkbedrijven betreft;
- 2. de aanwezige woonfunctie bij het bedrijf wordt gehandhaafd;
- 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de ruimtelijke uitstraling, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en/of 'Agrarisch - 1', mits:
  - 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 8 van het bestemmingsplan 'Veegherziening Verbeelding Buitengebied 2010' en/of artikel 3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van toepassing zijn;
  - 2. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
  - 3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  - 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de waarde van historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



## Artikel 4 Bos - Natuur

### 4.1 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 dien verstande dat:

- d. de beplanting van de voor 'Bos - Natuur' aangewezen gronden bestaat uit het in Bijlage 1 bij de planregels opgenomen landschapsplan uit de daarin aangegeven soorten;

met daaraan ondergeschikt:

- e. het extensief agrarisch medegebruik;
- f. het extensief dagrecreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. terreinen voor evenementen;

met de daarbijbehorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2 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.

### 4.3 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 watergangen en/of -partijen;
- e. het gebruik van gronden voor het ontsluiten van een (bedrijfs)woning.

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

#### 4.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning 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 vellen (kappen en rooien) 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.

#### 4.4.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

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.

#### 4.4.3 *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.
- b. 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.

### 4.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat de bestemming 'Bos - Natuur' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het verplaatsen van bestemmingsvlakken, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het voormalige (deel van het) bestemmingsvlak ter plaatse wordt verwijderd en de betreffende gronden worden voorzien van de bestemming 'Bos - Natuur';
- c. de huidige ligging van het bestemmingsvlak belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel met de verplaatsing een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan worden bewerkstelligd;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 5      anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 6      Algemene bouwregels**

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels zullen, wanneer op gronden grenzend aan de bestemming "Verkeer" gebouwen en overkappingen worden opgericht, de afstand van de gebouwen en overkappingen tot de as van de weg ten minste 15,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welke geval de afstand tot de as van de weg ten minste de bestaande afstand zal bedragen.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid a en toestaan dat gebouwen dichterbij de weg worden gebouwd, mits:
  1. instemming is verkregen van de wegbeheerder vanuit een oogpunt van wegbeheer en/of verkeersveiligheid;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

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



## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen en toestaan dat vóór een voorgevel wordt gebouwd op de wijze van:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
  2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
  3. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;  
mits de afstand vanuit de voorgevel niet meer dan 1,50 m zal bedragen;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen, waaronder overkappingen, en toestaan dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen, gebouwtjes, waaronder overkappingen, ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd, mits:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, waaronder overkappingen, per kampeerterrein ten hoogste 50 m<sup>2</sup> zal bedragen;
  2. de goothoogte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
  3. de dakhelling van een gebouw of een overkapping ten minste 18° zal bedragen;
  4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 9 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:

- a. de antenne niet geplaatst kan worden op een bestaand hoog bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een reclamemast, een torensilos, of een daarmee gelijk te stellen hoog bouwwerk;
- b. de antenne niet geplaatst kan worden op een bedrijventerrein;
- c. de antenne vervolgens geplaatst moet worden in aansluiting op grote infrastructuurlijnen;
- d. de mast radiografisch noodzakelijk is;
- e. de hoogte van een mast ten hoogste 45,00 m zal bedragen;
- f. 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;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

## Artikel 10 Overige regels

### 10.1 Aanvullende werking welstandscriteria

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

### 10.2 Nadere eisen

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

### 10.3 Bebouwingsgrenzen wegverkeerslawaa

#### 10.3.1 *Bouwregels*

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels zal de afstand van geluidsgevoelige bebouwing ten opzichte van de rand van de weg ten minste de bestaande afstand bedragen, voorzover deze bebouwing gesitueerd is binnen de geluidszone langs geluidsgevoelige wegen.

#### 10.3.2 *Afwijken van de bouwregels*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 10.3.1 in die zin dat de bestaande afstand van geluidsgevoelige bebouwing ten opzichte van de rand van de weg wordt verkleind, mits:

- a. de huidige situering belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd al dan niet vanwege stedenbouwkundige redenen, dan wel er sprake is van een gewijzigde verkeerssituatie, waardoor de geluidszone is verkleind of geheel is komen te vervallen;
- b. de geluidsbelasting van een geluidsgevoelig bouwwerk niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

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

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Loodijk 2 Saasveld'.





## Bijlage

## **Bijlage 1 KGO-plan Bedrijfsontwikkeling Wegenbouw Lansink, Loodijk 2 te Saasveld**

KGO-plan

# Wegenbouw Lansink Loodijk 2, Saasveld



Datum: 7 juni 2017



**ad fontem**

JURIDISCH BOUWADVIES

## Plangegevens

Naam: **Wegenbouw Lansink Loodijk 2, Saasveld**  
Plantype: **KGO-plan**

Datum: 7 juni 2017

Projectnummer: 16JA061

Opdrachtgever: **Wegenbouw Lansink**  
Mevrouw M.G.M. Kleizen  
Loodijk 2  
7597 NV Saasveld

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**  
Hoofdstraat 43  
7625 PB ZENDEREN  
T) 074 – 255 7020  
E) [info@ad-fontem.nl](mailto:info@ad-fontem.nl)

Contactpersoon: M. ter Horst, MSc



**ad fontem**

JURIDISCH BOUWADVIES



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Aanleiding</b> .....	<b>4</b>
	Bedrijfsprofiel .....	4
	Voornemen .....	5
	Leeswijzer.....	6
<b>2</b>	<b>Het ontwikkelingsplan</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving</b> .....	<b>8</b>
	Generiek beleid.....	8
	Basisinspanning en kwaliteitsimpuls .....	9
	Toetsing aan beleidskader.....	10
<b>4</b>	<b>Berekening KGO-investering</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Conclusie en invulling KGO</b> .....	<b>13</b>
	<b>Bijlagen</b> .....	<b>14</b>

# 1 Aanleiding

## *Ontstaan en bedrijfsprofiel*

Wegenbouw Lansink is een bedrijf met de nodige geschiedenis en is een begrip in Saasveld en omgeving. Reeds ruim voor de 2e wereldoorlog is de grondlegger van het huidige wegenbouwbedrijf, Dieks Loohuis, naast zijn boerderij in Albergen begonnen in de wegenbouw en met de aanneming van grondverbeteringen, rioleringen en wegverhardingen. Veelal gebeurde dit met paard en wagen, kiepkarren, draglines, stoomwalsen en veel handwerkkrachten. Veel van de werkzaamheden gebeurden handmatig en een personeelssterkte van 60 tot 80 werknemers was meer regel dan uitzondering.

De beide zonen van oprichter Loohuis voelden niets voor het wegenbouwbedrijf en in de jaren rond 1955 kwam schoonzoon Jan Lansink, die als opzichter bij de Grontmij werkte, in het bedrijf. Onder zijn leiding zijn vele gronden in cultuur gebracht en tevens veel zandwegen in Twente handmatig voorzien van een draagkrachtige fundering. Na verloop van tijd trok oprichter Loohuis zich helemaal terug uit het bedrijf.

In 1958 nam Jan Lansink het bedrijf over waarbij ook de naam Loohuis verdween en het bedrijf werd voorgezet onder de huidige naam Wegenbouw Lansink. De vestigingsplaats van het bedrijf werd toen Saasveld in plaats van Albergen. De hydrauliek had inmiddels zijn intrede gedaan, evenals de verwerking van beton en asfalt.

In de jaren rond 1980 namen zoon Henk, dochter Fien en schoonzoon Bertie het bedrijf over. De vernieuwing deed zijn intrede. Toepassen van nieuwe technische ontwikkelingen en de invoer van kwaliteitssystemen. Machines en vervoersmiddelen moesten voldoen aan de Europese norm- en regelgeving. Computers deden tevens hun intrede in de maatschappij evenals de Europese ISO normering met daarnaast de VCA. Vanaf 1996 is het bedrijf ISO en VCA gecertificeerd en wordt er gewerkt volgens deze normen en regelgeving; sinds juni 2016 heeft het bedrijf bovendien niveau 5 van de CO2 prestatieladder behaald, het hoogst haalbare niveau.

Tegenwoordig is de 4e generatie werkzaam in het familiebedrijf. Het bedrijf is uitgegroeid tot een betrouwbare en financieel gezonde onderneming met ongeveer 45 personeelsleden in vaste dienst. Ontwikkelingen op het gebied van communicatie, informatica en techniek gaan enorm snel, maar daarnaast blijven waarden en normen heel belangrijk evenals tevreden klanten. Martine en Frank, de kleinkinderen van opa Lansink zetten het familiebedrijf voort, ieder met hun eigen inbreng, ervaring en kennis. Martine als directeur (directielid) en Frank in de (asfalt)uitvoering. Hierbij worden ze bijgestaan door Bertie en Fien Kleizen, die met hun jarenlange ervaring de nieuwe generatie van veel kennis en ervaring voorzien.

Met behulp van een hecht team van gemotiveerde mensen werkt ieder om de kwaliteit van de werken te waarborgen en zo ook de orderportefeuille gevuld te houden. Daarnaast is het onderhouden van goede contacten met de verschillende opdrachtgevers zeer belangrijk; de klanten moeten immers tevreden zijn over het uitgevoerde werk. Het stimuleren van de ontwikkeling (o.a. d.m.v. opleidingen) van de medewerkers is een belangrijk speerpunt van Wegenbouw Lansink. Om met het bedrijf mee te groeien de toekomst in wordt ook van hen verwacht dat ze zich actief ontplooiën. Wegenbouw Lansink is sterk regionaal/lokaal gebonden. In het personeelsbestand zitten veel werknemers uit Saasveld. De overige werknemers zijn veelal afkomstig uit de kerkdorpen rondom Saasveld (Tubbergen, Weerselo, Denekamp etc.).

Daarnaast tracht Wegenbouw Lansink bij werkzaamheden die worden uitbesteed zoveel mogelijk gebruik te maken van bedrijven in en rondom Saasveld. Hierbij denkt het bedrijf aan de plaatselijke loonbedrijven, installatiebedrijven en diverse andere bedrijven. Dit gebeurt mede om de lokale economie en leefbaarheid zoveel mogelijk te steunen.

Voornaamste opdrachtgevers zijn de overheid (gemeenten voor 80%) en in mindere mate bedrijven, instellingen en particulieren (20%). Het werkgebied van Wegenbouw Lansink bevindt zich in de regio Twente en de Achterhoek (gemeenten Enschede, Hengelo, Borne, Dinkelland, Hof van Twente, Tubbergen, Oldenzaal en Berkelland). Ook een aantal woningstichtingen in deze regio worden tot de klantenkring gerekend. Bij de particuliere klanten vindt voornamelijk het leveren en aanbrengen van asfaltverhardingen plaats.

De werkzaamheden van Wegenbouw Lansink zijn divers:

- het bouw- en woonrijp maken van uitbreidingsplannen;
- het vervangen van rioleringen;
- diverse grondwerkzaamheden;
- de reconstructies van wegen en/of wijken;
- het inrichten van 30 cq. 60 km-zones;
- de revitalisering van bedrijventerreinen;
- de aanleg van sportvelden;
- diverse bestratingwerkzaamheden;
- diverse asfalteringswerkzaamheden.

Voor al deze bovengenoemde werkgebieden heeft het bedrijf de benodigde specialisaties in huis. Daarnaast beschikt het over een modern wagen- en materieelpark met een volledig uitgeruste asfaltset.

## **Probleemstelling & voornemen**

Op het perceel is in de huidige situatie te weinig ruimte voor een efficiënte en veilige inrichting van het bedrijfsperceel. Het huidige kantoorpand is onlogisch gesitueerd ten opzichte van de erftoegangsweg vanaf de Loodijk (sinds 2008 in gebruik). Daarnaast biedt dit kantoorpand niet voldoende ruimte, waardoor men ter plaatse niet over vergaderruimte beschikt en kantoorpersoneel in tijdelijke units ondergebracht is. Ook voor opslag biedt het huidige bedrijfsperceel onvoldoende ruimte. Materieel wordt gedwongen buiten gestald, wat schadelijk is voor de levensduur. Uitbreidings- en nieuwbouwmogelijkheden zijn daarom gewenst.

Wegenbouw Lansink ligt in het landelijk gebied van Saasveld. Uitbreidingen van niet-agrarische bedrijven waren tot voor kort niet of nauwelijks mogelijk; sinds 8 oktober 2013 is er echter gemeentelijke beleidsruimte aanwezig om, indien wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit, onder voorwaarden dergelijke uitbreidingen vergund te krijgen. Dit is het gemeentelijke beleid met betrekking tot de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Op de genoemde datum van 8 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Dinkelland namelijk het zogenaamde 'Gemeentelijk beleidskader Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO)' vastgesteld. Dit gemeentelijke beleidskader, dat is opgesteld binnen de kaders die de provincie Overijssel hiertoe heeft afgegeven, biedt ruimte aan grootschalige uitbreidingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

In het onderhavige KGO-plan wordt invulling gegeven aan dat beleid. De doelstelling van dit plan is om vast te stellen welke investering ruimtelijke kwaliteit is vereist voor de gewenste ontwikkeling en om te bepalen op welke wijze de investering in ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. In dit document wordt daartoe ingegaan op de gevraagde 'uitbreidingsruimte' oftewel het ontwikkelingsplan, het beleid inzake KGO, de berekening van de vereiste KGO-investering als de wijze waarop invulling wordt gegeven aan die investering in ruimtelijke kwaliteit.

## **Leeswijzer**

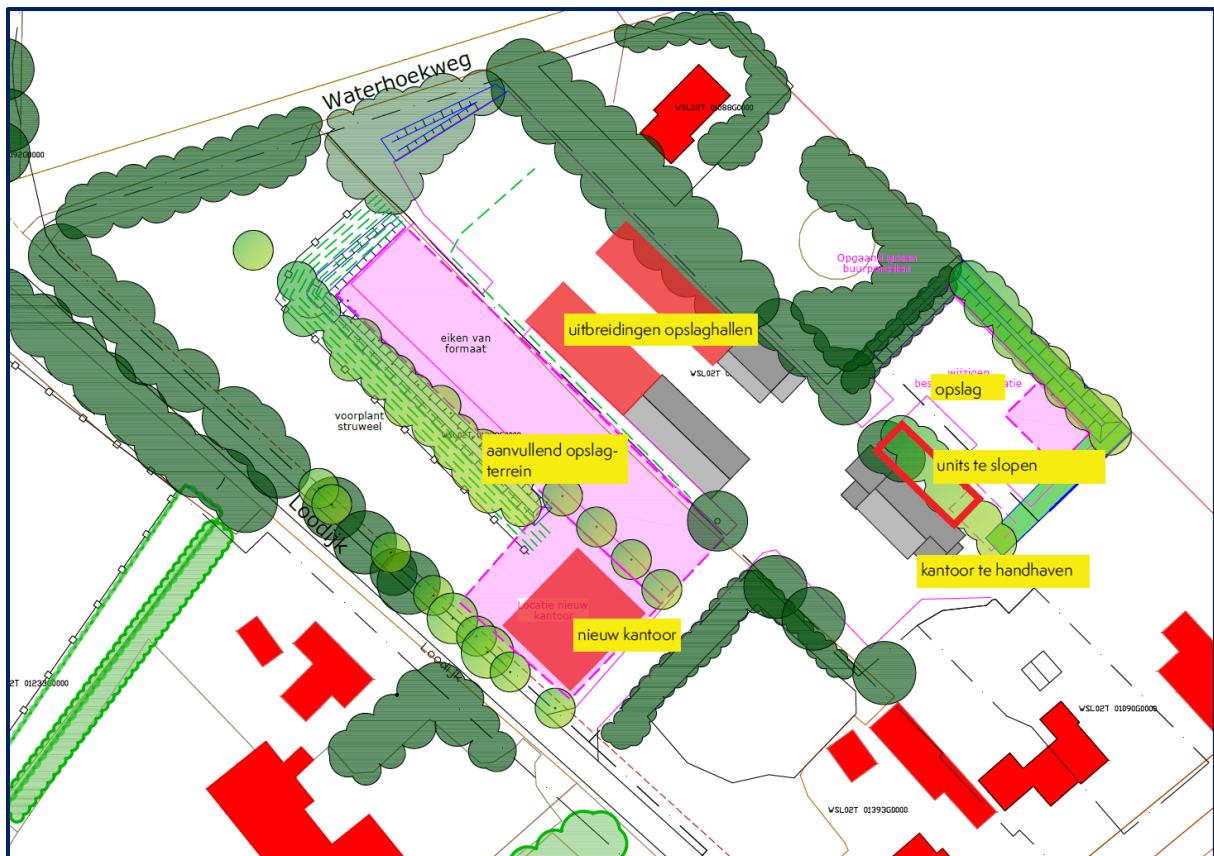
In de volgende hoofdstukken is het project nader toegelicht. In eerste instantie wordt ingegaan op het uitbreidings-/ontwikkelingsplan zelf (hoofdstuk 2). Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 stilgestaan bij het provinciale en gemeentelijke beleid inzake de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In hoofdstuk 4 wordt op basis van het plan en het beleidskader bepaald wat de hoogte van de vereiste KGO-investering is. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de KGO-investering.

## 2 Het ontwikkelingsplan

Wegenbouw Lansink aan de Loodijk 2 te Saasveld is voornemens een reconstructie van het bedrijfsperceel uit te gaan voeren. Er wordt een nieuw kantoorpand aan de zijde van de Loodijk voorgesteld. Er worden tijdelijke units verwijderd. Het opslagterrein wordt vergroot en er worden overdekte opslaglocaties gerealiseerd. Omdat er als gevolg van deze plannen sprake is van een waardevermeerdering op de locatie is compensatie van de achteruitgang in groene ruimte noodzakelijk.

De gemeente Dinkelland werkt mee aan de beoogde ontwikkeling onder voorwaarde dat er een gedegen plan komt en voldoende compensatiemaatregelen worden uitgevoerd in de sfeer van het KGO-beleid. Deze kunnen gedeeltelijk op eigen terrein worden uitgevoerd. Deze compensatiemaatregelen worden in het rapport van *Bijkerk c.s. Tuin- en Landschapsarchitecten* nader beschreven (bijlage). Ook wordt hier ingegaan op de kenmerkende elementen in het landschap ter plaatse.

Het gedeelte van een KGO-investering dat niet op eigen terrein kan worden uitgevoerd wordt elders, in overleg met de gemeente Dinkelland, gerealiseerd, waaronder een bijdrage in het project 'Twente te beleven door te verbinden'. Onderstaande indicatieve situatieschets geeft de uitbreiding van het bedrijfsperceel weer (paarse vlakken), daarbij is ook de beoogde nieuwe bebouwingsstructuur weergegeven (rood aangeduid en in gele vlakken benoemd).



Figuur 1: Indicatieve inrichtingsschets nieuw bedrijfsperceel Wegenbouw Lansink (bron: Bijkerk c.s. Tuin- en Landschapsarchitecten)



### 3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt ruimte aan grootschalige uitbreidingen en ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De kwaliteitsimpuls is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen. KGO is een instrument om ruimtelijke kwaliteit te realiseren en meer mogelijkheden te bieden tot maatwerk. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen een basisinspanning en de kwaliteitsimpuls. Dit onderscheid komt voort uit de omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Hierin staat het volgende: "Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning)". Deze investering in de omgevingskwaliteit moet in evenwicht zijn met de verkregen waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkelingsplannen.

Bij elke ontwikkeling op een bestaand bouwblok waarbij meer dan 500 m<sup>3</sup> bebouwing wordt toegevoegd, geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en het gemeentelijke beleid, de noodzaak tot landschappelijke inpassing. Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling, geldt een meer gebiedsgerichte benadering. De KGO is dan van toepassing, náást de basisinspanning. Dat geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied.

In het KGO-beleid is bepaald wanneer er sprake is van een kleinschalige of een grootschalige ontwikkeling. In de gevallen waarbij medewerking kan worden verleend aan een ontwikkeling welke in het bestemmingsplan zijn geregeld, hetzij bij recht, hetzij met toepassing van een afwijking, dan geldt deze ontwikkeling in principe als een ontwikkeling met een kleinschalige impact en hoeft er geen KGO te worden geleverd en kan er worden volstaan met de basisinspanning. Is er wél een bestemmingsplanprocedure nodig dan is er sprake van een ontwikkeling met een grootschalige impact. Hierbij is opgemerkt dat partiële wijzigingen evenwel dusdanig beperkt zijn qua impact dat het reëel is deze niet onder de reikwijdte van de KGO te laten vallen, tenzij hogere regelgeving anders voorschrijft.

#### **Generiek beleid**

##### *Generieke beleidskeuzes*

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Hierbij is de 'SER-ladder' van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing wordt benut, voordat nieuwbouw plaatsvindt. Op het bedrijfsperceel is de bestaande bebouwing reeds volledig in gebruik. Er zijn momenteel al tijdelijke units geplaatst om werkzaamheden in te kunnen verrichten. Ook de locaties voor overdekte opslag van materieel zijn volledig benut. Uitbreiding van de bebouwing op het perceel is daarom noodzakelijk voor een verbeterde bedrijfsvoering. De locatie van de nieuwe bebouwing bevindt zich op, of sluit direct aan op het bestaande bedrijfsperceel. Met een andere situering van het kantoorgebouw wordt een verbeterde stedenbouwkundige opzet voorzien. Door nieuwe opslagbebouwing direct aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing wordt de bebouwingstructuur zo compact mogelijk gehouden. Ruimtelijk gezien is daarmee sprake van een kwalitatieve verbetering. De plannen van Wegenbouw Lansink doen geen afbreuk aan het gehanteerde principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

##### *Ontwikkelingsperspectieven*

In de omgevingsvisie van de provincie Overijssel heeft de provincie haar ambities op het vlak van ruimtelijke kwaliteit vastgelegd. Ze wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Om verder invulling te geven aan deze doelen heeft de provincie aan haar grondgebied

ontwikkelingsperspectieven toegekend. Met betrekking tot de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving is het perceel van Wegenbouw Lansink aan de Loodijk 2 gelegen in een gebied met de aanduiding 'Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte'. Dit zijn gebieden waarbinnen gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatiezorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus naast elkaar kunnen en die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. De plannen van Wegenbouw Lansink doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor (agrarische) bedrijven in de omgeving. De gronden van Wegenbouw Lansink zijn daarnaast niet gelegen in de nabijheid van beschermde natuurgebieden zoals EHS en Natura 2000.

#### *Gebiedskenmerken*

De gronden aan de Loodijk 2 zijn volgens de omgevingsvisie gelegen in de natuurlijke laag 'dekzandvlakte en ruggen' en 'heideontginningslandschap' voor wat betreft de laag van het agrarisch cultuurlandschap. De dragende structuren in dit soort gebieden worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Ter bescherming van het bestaande landschap heeft de gemeente Dinkelland het casco beleid waarin is vastgelegd welke landschapselementen in principe niet verwijderd mogen worden. In de bijlage van *Bijkerk c.s. Tuin- en Landschapsarchitecten* wordt verder ingegaan op de gebiedskenmerken en de invulling van de percelen van Wegenbouw Lansink in het kader van de kwaliteitsimpuls groene omgeving.

### **Basisinspanning en kwaliteitsimpuls**

Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling is KGO van toepassing en moet er zowel landschappelijke inpassing plaatsvinden als een extra investering in de groene omgeving. De catalogus gebiedskenmerken, de KGO en het landschapsonwikkelingsplan worden als basis gebruikt om te beoordelen of de betreffende activiteit geen afbreuk doet aan de landschapstypologie en waarden.

#### *Basisinspanning*

Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing ten aanzien van vorm en situering van gebouwen, erfbeplanting etc. De basisinspanning aan de Loodijk 2 voorziet in de landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel van Wegenbouw Lansink en de te realiseren bedrijfswoning. Zie voor de volledige landschappelijke inpassing en een uitgebreidere onderbouwing van basisinspanning en extra KGO-investering de KGO-rapportage van *Bijkerk c.s. Tuin- en Landschapsarchitecten* (bijlage).

#### *Kwaliteitsimpuls*

In onderhavige situatie is vastgesteld dat er sprake is van grootschalige ontwikkeling die niet functioneel aan het buitengebied gebonden is. Dit betekent dat 100% van de waardevermeerdering van de betreffende gronden moet worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Specifieke omstandigheden kunnen van invloed zijn op dat percentage. Het gaat hierbij dan om aspecten zoals sociale kwaliteit, werkgelegenheid, veiligheid, ruimtegebrek en logistiek als item ter onderbouwing om (per item) het percentage te verlagen met 5% (met een maximum van 25%). Dit wordt aangeduid als de zogenaamde 'maatwerkclausule'.

Voor Wegenbouw Lansink geldt dat aantoonbaar sprake is van een viertal omstandigheden die een verlaging van het toe te passen percentage rechtvaardigen, namelijk ruimtegebrek, veiligheid, sociale kwaliteit en logistiek. De bedrijfsvoering van Wegenbouw Lansink brengt met zich mee dat het volledige bedrijfsperceel gebruikt moet kunnen worden. Voor het manoeuvreren van het materieel en met de opgeslagen bedrijfsinventaris is ruimte nodig. Mede gelet op het veilig gebruik van het bedrijfsperceel is het verplaatsen van de kantoorruimte gewenst. Het kantoor bevindt zich nu namelijk midden op het terrein, waar ook werkzaamheden en bewegingen plaatsvinden. Qua logistiek levert de verplaatsing van het kantoor en de herindeling van het bedrijfsperceel eveneens

voordelen op. Bezoekers en personeel hoeven in dat geval niet het bedrijfsperceel over te rijden en kunnen aan de zijde van de erftoegangsweg parkeren. Deze inrichting van het bedrijfsperceel brengt tevens duidelijkheid in het gebruik met zich mee, waar de veiligheid mee is gediend. Wegenbouw Lansink is een in de samenleving geworteld bedrijf, met veel lokale werknemers en klanten; bovendien met een grote sociale betrokkenheid door de sponsoring van tal van lokale activiteiten en verenigingen. Door dit alles is een verlaging van het toe te passen percentage KGO-investering naar 80% gerechtvaardigd.

### ***Toetsing aan beleidskader***

De ontwikkeling van Wegenbouw Lansink bestaat uit het vergroten van het huidige bedrijfsperceel en het realiseren van extra bebouwingsmogelijkheden. Een bestemmingsplanprocedure is noodzakelijk om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen het gemeentelijk KGO-beleidskader en dient te worden uitgewerkt in overeenstemming met dit beleidskader. Hiertoe is dit KGO-plan opgesteld, waarin in de volgende hoofdstukken en bijlagen de vereiste investering wordt bepaald, de landschappelijke inpassing kenbaar wordt gemaakt en het geheel nader is toegelicht. Na overeenstemming vanuit de gemeente Dinkelland moeten de maatregelen vanuit dit KGO-plan opgenomen worden in een nieuw planologisch kader voor het bedrijfsperceel van Wegenbouw Lansink.

## 4 Berekening KGO-investering

Bij het bepalen van de hoogte van de KGO-investering wordt – zoals eerder gezegd - uitgegaan van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkelingsplannen. Op basis van de gemeentelijke beleidsnota resulteert dit in dit geval voor Wegenbouw Lansink in een bedrag van € 50,00 per m<sup>2</sup>. Het bouwblok van Wegenbouw Lansink wordt met 2.751 m<sup>2</sup> uitgebreid. Dit impliceert een bruto waardestijging van de betreffende ondergrond voor Wegenbouw Lansink van € 50,00 x 2.751 m<sup>2</sup> = € 137.550,00.

Waardevermindering als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld de omzetting van agrarische grond naar bos en natuur of landschap, mag worden meegenomen in de berekening. In dit geval wordt 1062 m<sup>2</sup> bedrijfsperceel omgezet naar natuur, wat een waardedaling voor Wegenbouw Lansink van € 54,00 x 1062 m<sup>2</sup> = € 57.348,00 impliceert. Daarnaast vindt een waardedaling plaats door de omzetting van 482 m<sup>2</sup> grond van Agrarisch – 1 naar Bos – Natuur, wat resulteert in € 1.928,00 waardedaling.

In zijn totaliteit ondergaan de percelen van Wegenbouw Lansink als gevolg van de realisatie van de plannen dus een waardestijging van € 137.550,00 minus € 59.276 = € 78.274,00. Dit is de netto waardestijging van de percelen van Wegenbouw Lansink en staat gelijk aan de bruto KGO-investering. Dit bedrag dient zoals hierboven aangegeven in principe volledig (100%) te worden aangewend voor ruimtelijke kwaliteit.

Met betrekking tot de bruto KGO-investering zijn er een aantal aftrekposten van toepassing. Zoals hierboven aangegeven is het gerechtvaardigd voor een viertal aspecten (te weten ruimtegebruik, veiligheid, sociale kwaliteit en logistiek) de maatwerkclausule toe te passen, waarmee dit bedrag met 20% (i.c. 5% voor elk aspect) mag worden verlaagd. Daarbij mogen ten aanzien van deze vereiste kwaliteitsimpuls KGO bijdrage ook reële, werkelijke kosten voor het opstellen van het KGO-plan (tot een percentage van 10% van het berekende KGO bedrag) worden afgetrokken van deze investering. Na vermindering van deze kosten komt de netto KGO-investering voor Wegenbouw Lansink op een bedrag van **€ 54.791,80**

Bovenstaande is in onderstaand schema weergegeven.

<b>Waardestijging wegens uitbreiding bedrijfsbestemming</b> (Agrarisch naar Bedrijf)	2.751 m <sup>2</sup>	€ 50,-	€ 137.550,-
<b>Afwaardering wegens omzetting gronden</b> (Bedrijf naar Bos-Natuur)	1062 m <sup>2</sup>	€ 54,-	-/- € 57.348,-
(Agrarisch – 1 naar Bos – Natuur)	482 m <sup>2</sup>	€ 4,-	-/- € 1.928,-
			_____

Bruto waardestijging percelen Wegenbouw Lansink **€ 78.274,-**

De netto waardestijging is gelijk aan de Bruto-KGO-investering. In verband met specifieke omstandigheden kan maximaal 25% nog in mindering worden gebracht op grond van de maatwerkclausule. Voor de onderhavige locatie spelen de aspecten ruimtegebruik, veiligheid, sociale kwaliteit en logistiek een rol, zoals gezegd elk voor 5%.

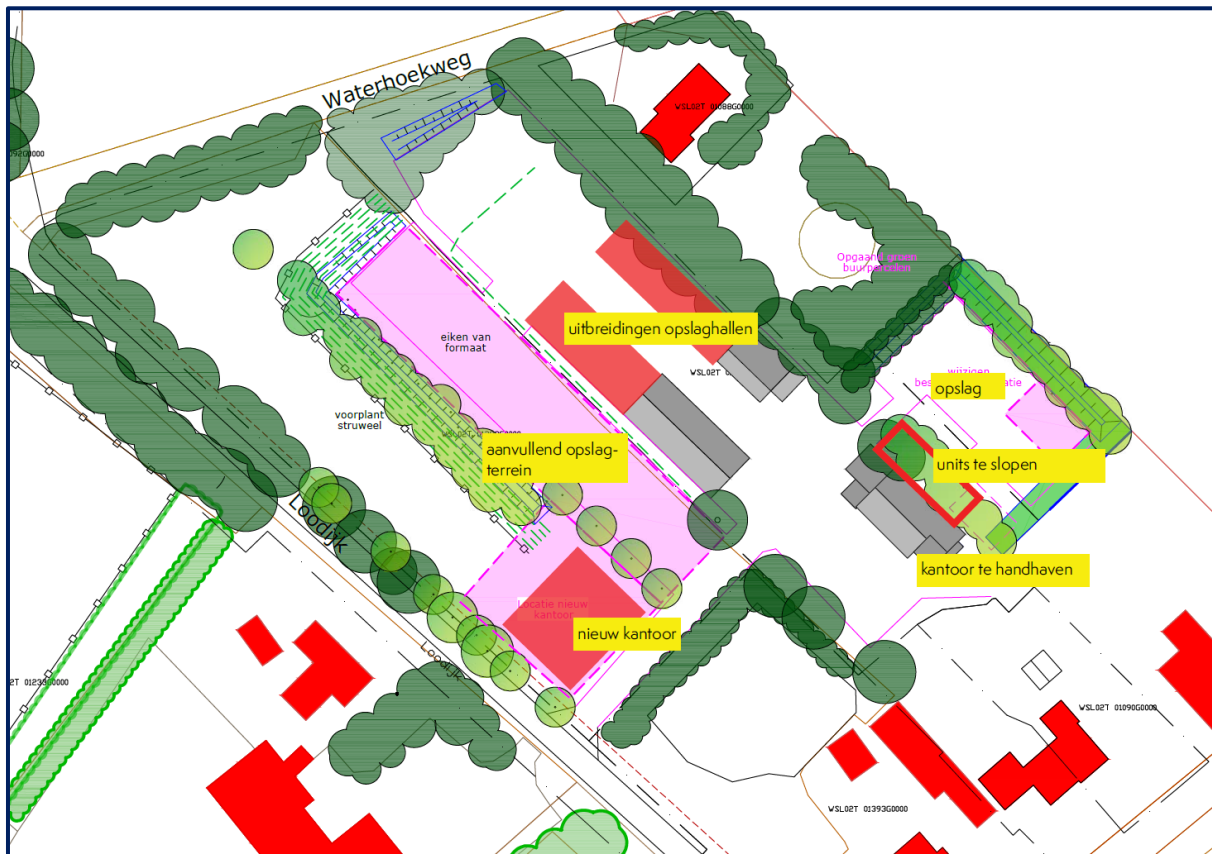
**Van toepassing zijnde KGO-percentages: 100%**





## 5 Conclusie en invulling KGO

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreidingsplannen van Wegenbouw Lansink op het perceel aan de Loodijk 2 te Saasveld kunnen worden gerealiseerd met toepassing van het KGO-beleid van de gemeente Dinkelland. Het bedrijfsuitbreidingsplan draagt zowel bij aan de optimalisatie van de bedrijfsvoering van Wegenbouw Lansink als aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.



Figuur 4.1: Indicatieve inrichtingsschets met landschappelijke inpassing (bron: Bijkerk c.s. Tuin en Landschapsarchitecten)

De invulling van de landschappelijke inpassing en de uitwerking van de KGO-investering wordt nader belicht in het rapport van Bijkerk c.s. Tuin- en Landschapsarchitecten, dat tevens als bijlage is toegevoegd. Samenvattend heeft het plan door toepassing van de landschapsmaatregelen geen negatieve invloed op de natuur- en landschappelijke waarden ter plaatse van het perceel Loodijk 2. Met behulp van de KGO-ontwikkeling wordt het bedrijfsperceel zo goed als mogelijk ingepast in het omliggende landschap. Er wordt gebruik gemaakt van de reeds aanwezige waarden en wordt – waar nodig – versterkt. Het eindresultaat is een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Omliggende functies worden niet extra gehinderd en deze invulling draagt bij aan een groene inpassing van het geheel. De landschappelijke inpassing past bovendien binnen de gebiedskenmerken en versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Ter plaatse van het bedrijfsperceel van Wegenbouw Lansink is voor het overgrote deel sprake van basisinspanning. Enkel de boomsingel nabij de Loodijk wordt aangemerkt als KGO-investering, zodat een bedrag van €2.093 van deze extra investering in de directe omgeving geïnvesteerd wordt. Omdat de KGO-investering niet volledig benut kan worden op en om het perceel van Wegenbouw Lansink, worden er tevens mogelijkheden voor kwaliteitsinvesteringen in de omgeving gezocht. Hiervoor wordt het restbedrag geïnvesteerd in het project 'Twente te beleven door te verbinden'.

## Bijlagen

- “Wegenbouw Lansink Saasveld, Verantwoording KGO” door Bijkerk c.s. Tuin- en Landschapsarchitecten

# Wegenbouw Lansink Saasveld Verantwoording KGO

Tuin- en landschapsarchitecten

Versie 19 april 2017

Onderbouwing van de KGO-inspanningen door middel van een landschappelijke inpassing van de voorgenomen herinrichting van het bedrijfsterrein aan de Loodijk 2 te Saasveld.

<b>INHOUDSOPGAVE</b>	
<b>1 INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2 LANDSCHAPSANALYSE</b>	<b>6</b>
2.1 Landschapstypologie	6
2.2 Stedenbouwkundige ontwikkeling en landschap	7
<b>3 LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE 2016</b>	<b>8</b>
3.01 Parkeren met wal aan het landschap (1)	9
3.02 Achtergrond kantoor en wasplaats (1) en (11)	9
3.03 Zware eikensingel	10
3.04 Bos langs Waterhoekweg inclusief wallichaam (4)	11
3.05 Centrale wal (5)	12
3.06 Omwalling opslagterrein (6)	13
3.07 Entreesituatie en kantoor (7)	14
3.08 Singel langs de Loodijk (8)	15
3.09 Wal langs de Waterhoekweg doorloop naar 04 (9)	16
3.10 Weitje (10)	16
3.11 Locatie kantoorunits (11)	16
<b>4 CONCLUSIE EN UITGANGSPUNTEN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT</b>	<b>17</b>
4.1 Algemeen beeld	17
4.2 Uitgangspunten	17
<b>5 LOCATIE NIEUWE KANTOOR</b>	<b>17</b>
<b>6 GROENE INPASSING</b>	<b>18</b>
6.1. Nieuwe versterkte landschapsstructuur.	18
6.2 Basisinspanning	18
6.3 Plangebied 01 en 11	19
6.4 Plangebied 04, bosje langs Waterhoekweg en wallichaam	19
6.5 Plangebied 05, De centrale wal	20
6.6 Plangebied 06, Omwalling opslagplaats	20
6.7 Plangebied 07, Entreesituatie en kantoor	20
6.8 Plangebied 08, Singel langs de Loodijk	21
<b>7 FINANCIËLE VERANTWOORDING</b>	<b>21</b>
<b>8 BIJLAGE 01 CALCULATIES</b>	<b>21</b>
<b>9 OVERZICHT BEPLANTINGEN</b>	<b>21</b>

## COLOFON

Opdrachtgever,  
Wegenbouw Lansink Saasveld  
Loodijk 2,  
7597 NV Saasveld

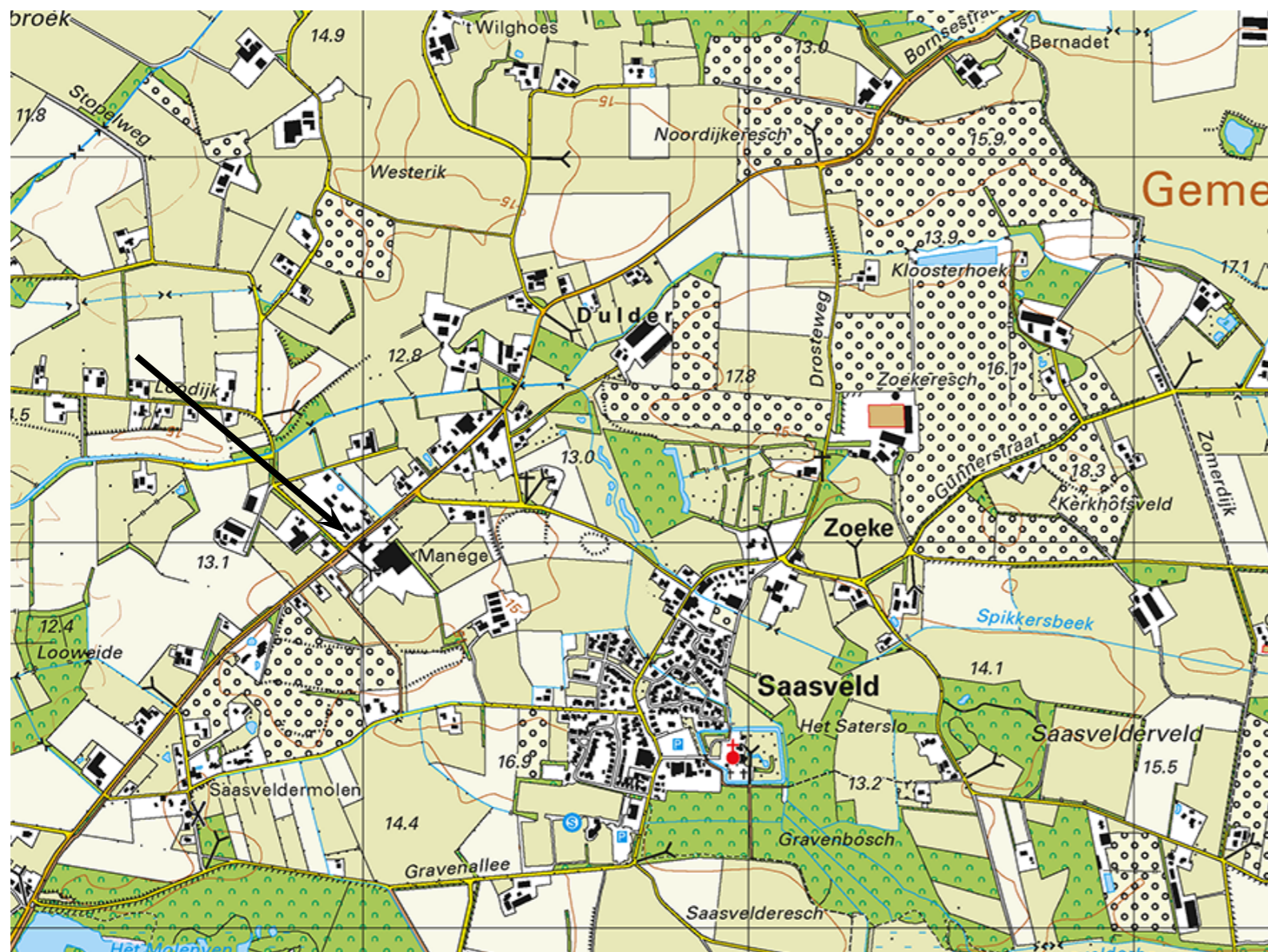
## ONTWERP

Ing. André Bijkerk, tuin- en landschapsarchitect BNT.  
Hengelosestraat 791  
7521 PA Enschede  
T 053 4359956  
E andre@bijkerkcs.eu  
www.bijkerkcs.eu



P:\SERVER\_PROJECTEN\LANSINK\_WEGB\LANSINK\_WEGB\_INDD\LANSINK\_KGO\_11.indd





Plangebied Lansink wegenbouw

## 1 INLEIDING

Wegenbouw Lansink aan de Loodijk 2 te Saasveld is voornemens een reconstructie van het bedrijfsterrein uit te gaan voeren. Er wordt een nieuw kantoorpand aan de Loodijk voorgesteld. Er worden enkele tijdelijke units verwijderd. Het opslagterrein wordt vergroot. Omdat er als gevolg van deze plannen sprake is van een waardevermeerdering op de locatie is compensatie van het minder worden van groene ruimte noodzakelijk.

De gemeente Dinkelland werkt mee aan de ontwikkeling onder voorwaarde dat er een gedegen plan komt en voldoende compensatiemaatregelen worden uitgevoerd in de sfeer van het KGO-beleid. Deze kunnen gedeeltelijk op eigen terrein worden uitgevoerd. Dit wordt in dit rapport beschreven. Het gedeelte dat niet op eigen terrein kan worden uitgevoerd wordt elders, in overleg met de gemeente Dinkelland, gerealiseerd. In eerste instantie wordt bijgedragen in het project 'Via essen & beekdalen tussen de vlinderpunten in Noord-Oost Twente'.

Het voorliggende plan beschrijft deze mogelijkheden. Op de volgende pagina wordt een overzicht weergegeven van de voorgenomen maatregelen in relatie tot een wijziging van de bestemmingen en mogelijke aanpassingen in opstelling en maatvoering van gebouwen. Op de pagina daarop volgend wordt het huidige bestemmingsplan met de voorgenomen plannen verbeeld.

In de loop van 2016 is de 10-meter-norm geïntroduceerd. Dat wil zeggen dat de voorgenomen investeringen in ruimtelijke kwaliteit die binnen 10 meter van de contouren van het bedrijfsterrein vallen als basisinspanning worden gezien.











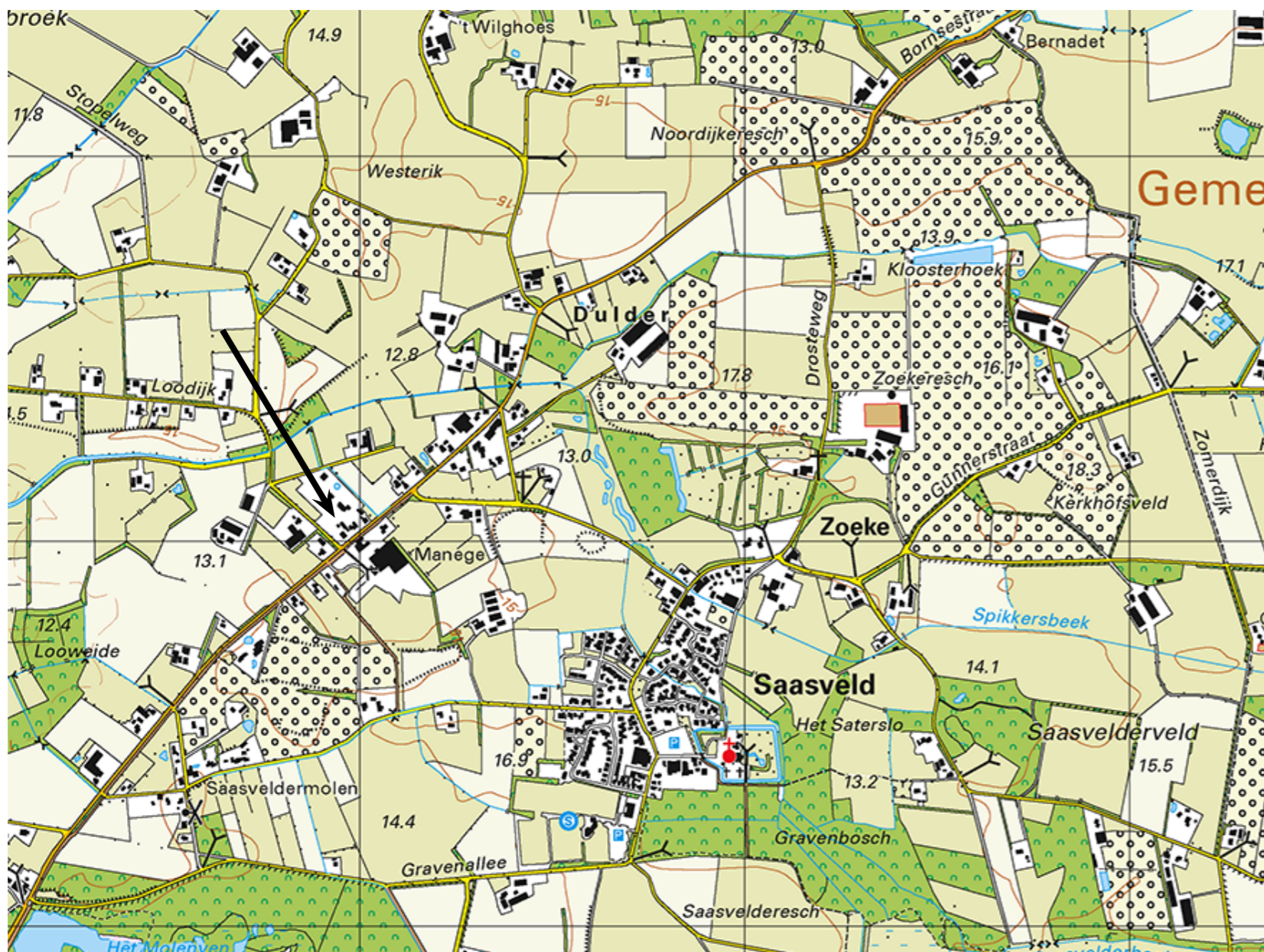
Topografie eind 19e eeuw

## 2 LANDSCHAPSANALYSE

### 2.1 Landschapstypologie

Het landschap is een agrarisch cultuurlandschap van het type Oude Hoevenlandschap. Dit landschapstype heeft wellicht vier tot vijfhonderd jaar bestaan en is in de loop van de negentiende eeuw tot op de dag van vandaag in een geleidelijke transformatie gekomen. Hiernaast wordt de situatie van de topografie rond 1890 van dit landschap weergegeven. Aan de noordzijde van de Bornsestraat, waar het plangebied is gelegen, is rond deze tijd al een ontginningpatroon zichtbaar. Deze ontginning ging tot het matenslandschap aan weerszijden van de Spickersbeek en de vroegere Looweide aan de westzijde van Saasveld. Het landschapje bestond uit een kleinschalige verkaveling met het idee van een klein slagenlandschap.



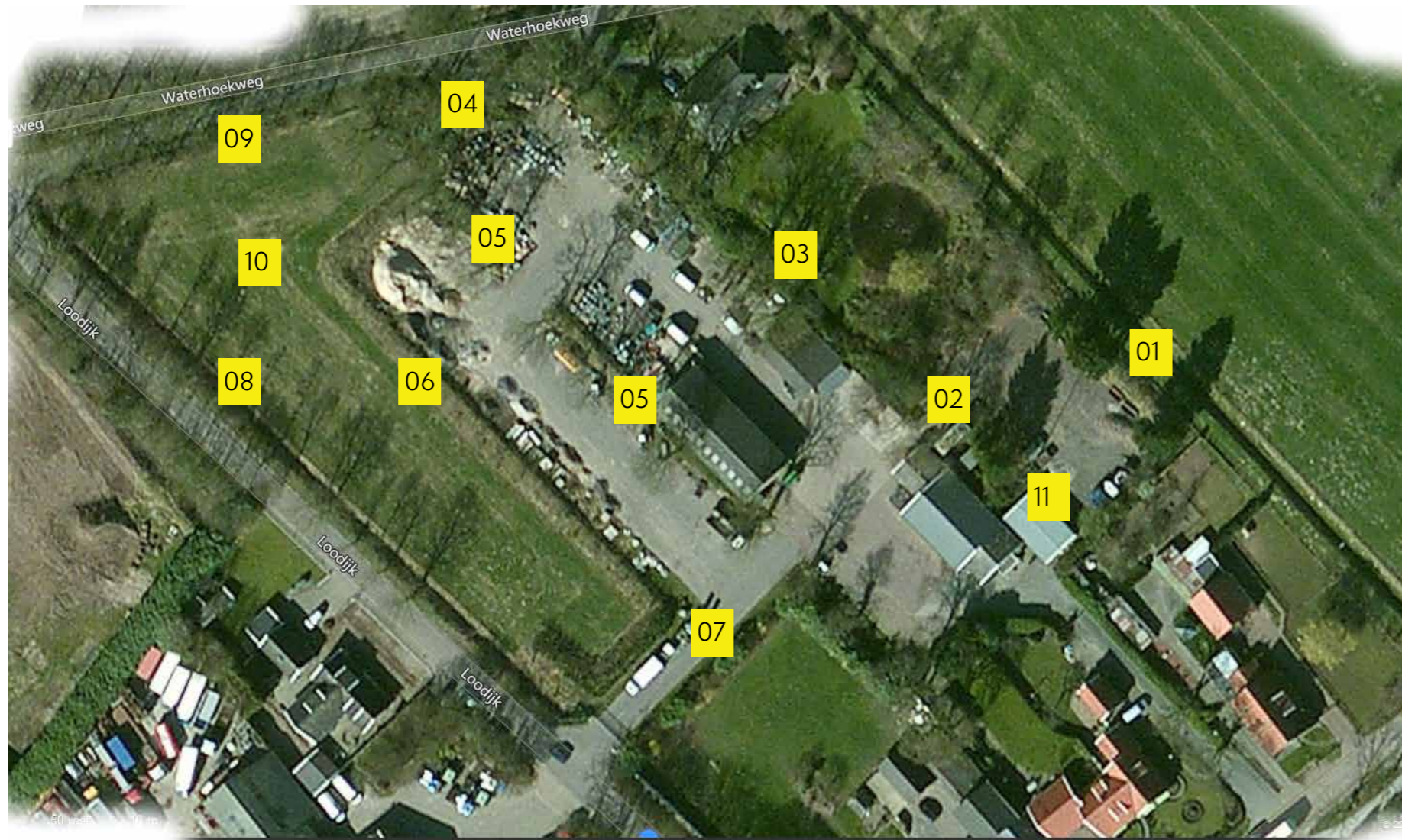


## 2.2 Stedenbouwkundige ontwikkeling en landschap

Op de actuele topografische kaart is zien dat er stedenbouwkundige ontwikkeling langs de Bornsestraat heeft plaatsgevonden. Deze ontwikkeling heeft zich min of meer geschikt in de ontginningsrichtingen. Enkele groene elementen zoals wallen singels lijken te verwijzen naar de ontginningen. Er is sprake van een lichte vorm van lintbebouwing. Het bedrijf, Wegenbouw Lansink, heeft zich ontwikkeld aan een weg die over de Spikersbeek voert, de Loodijk. Het bedrijfsterrein ligt tussen de sfeer van de lintbebouwing en het achterliggende landschap. Het gebruik van het terrein is niet landschapseigen waarbij een poging is ondernomen e.e.a. aan het oog te onttrekken door de aanleg van walachtige structuren met beplantingen die niet echt 'uit de verf' zijn gekomen.

Topogische kaart rond 2014





### 3 LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE 2016

Op bijgaande luchtfoto is een overzicht van de meest essentiële landschappelijke elementen weergegeven. Deze worden aansluitend benoemd en beoordeeld op hun kwaliteit en mogelijkheden.

1. Parkeren met wal aan het landschap
2. Achtergrond kantoor en wasplaats
3. Zware eikensingel
4. Bosje langs waterhoekweg inclusief wallichaam
5. Centrale oude wal
6. Omwalling opslagplaats
7. Entreesituatie en kantoor
8. Singel langs de Loodijk
9. Wal langs de waterhoekweg doorloop naar 04
10. Weitje
11. Locatie kantoorunits

Het landschap op de locatie rond 2014  
met dank aan Google Maps





### 3.01 Parkeren met wal aan het landschap (1)

Het betreft een rommelig gebiedje dat aan de oostzijde wordt begrensd door een droge wal onder meer beplant met een aantal oudere sparren. Landschappelijk is dit beeld niet passend in het beeld van Saasveld. Op bijgaande foto is dat aanzicht vanaf de Bornsestraat helder. Het valt op dat de wal als gevolg van een slechte bodemsituatie niet meer beplant is en de sparren het beeld bepalen.

Hoewel minder zichtbaar in het landschap is er aan de zuidzijde naar de burensprake van een tuinmuur met een kennelijk spontaan opgekomen beplanting van berk en wilg.

De naast het gebouwde kantoor aanwezige mobiele kantoorunits zullen verdwijnen als er een nieuw kantoorpand aan de Loodijk is gebouwd. De wens is om hier t.z.t. een opslagterrein aan te leggen. Het parkeren zal dan rond een nieuw te ontwikkelen kantoorlocatie aan de Loodijk worden uitgewerkt.



### 3.02 Achtergrond kantoor en wasplaats (1) en (11)

Achter het kantoor aan weerszijden van de entree naar het parkeren van 3.01 staan enkele eiken en een berk van redelijke kwaliteit. Achter het kantoor, waar de kantoorunits worden verwijderd kunnen enkele bomen worden geplant.







■  
■ **3.03 Zware eikensingel**

■ Hoewel de eiken mogelijk niet op het terrein staan vormen ze wel een belangrijk kader als achtergrond en begrenzing van het terrein.







■  
■ **3.04 Bos langs Waterhoekweg inclusief wallichaam (4)**

- Aan de achterzijde van het terrein is een oude poort die buiten gebruik is.
- Ervoor ligt een grondwal zonder beplanting. De beplanting langs het de
- Waterhoekweg is een oude singel met landschappelijke kwaliteit.
-





### 3.05 Centrale wal (5)

Centraal in het terrein is een oude wal aanwezig. Deze wal werd als een belangrijk landschapselement gezien en is daarom steeds behouden. Helaas is het conflict met het gebruik van het terrein te groot gebleken en is de kwaliteit zo slecht dat herstel zinloos is. Aan de entreesituatie bevindt zich een solitaire eik die kan worden gehandhaafd.







■  
■ **3.06 Omwalling opslagterrein (6)**

■ Deze wal is beplant met een soort bosplantsoen dat wel redelijk dicht oogt  
■ maar vnl. uit opgaande berken bestaat. De kwaliteit voldoet voor de korte  
■ termijn maar op de langere termijn ontstaat hier een probleem in de hand-  
■ having van het nu nog redelijk intacte beeld. Het lijkt erop dat de beplanting  
■ aan de landschapszijde redelijk groeit en voldoet.





### 3.07 Entreesituatie en kantoor (7)

De entreesituatie geeft het beeld van een 'groene tunnel'. Aan de noordzijde is er een dichte structuur van portugese laurier en andere siergewassen. Aan de zuidzijde bestaat de beplanting uit een samenstelling van vnl. sierplantsoen dat ongekend slecht is gesnoeid. Het lijkt er op dat deze beplanting in feite aan de buurman behoort maar door Lansink wordt onderhouden. Aansluitend langs de Loodijk is er een klein bosje dat wat rommelig oogt en waar de locatie voor een nieuw kantoor is gedacht.







- 
- **3.08 Singel langs de Loodijk (8)**

- Deze eikensingel is in eigendom en in beheer bij de gemeente Dinkeland. Het eerste gedeelte aansluitend aan de inrit van Lansink is redelijk kaal en daarna zijn er enkele opgaande eiken.







■  
■ **3.09 Wal langs de Waterhoekweg doorloop naar 04 (9)**

■ Deze wal met houtsingel is een relict uit het verleden en is van goede kwaliteit.

■ **3.10 Weitje (10)**

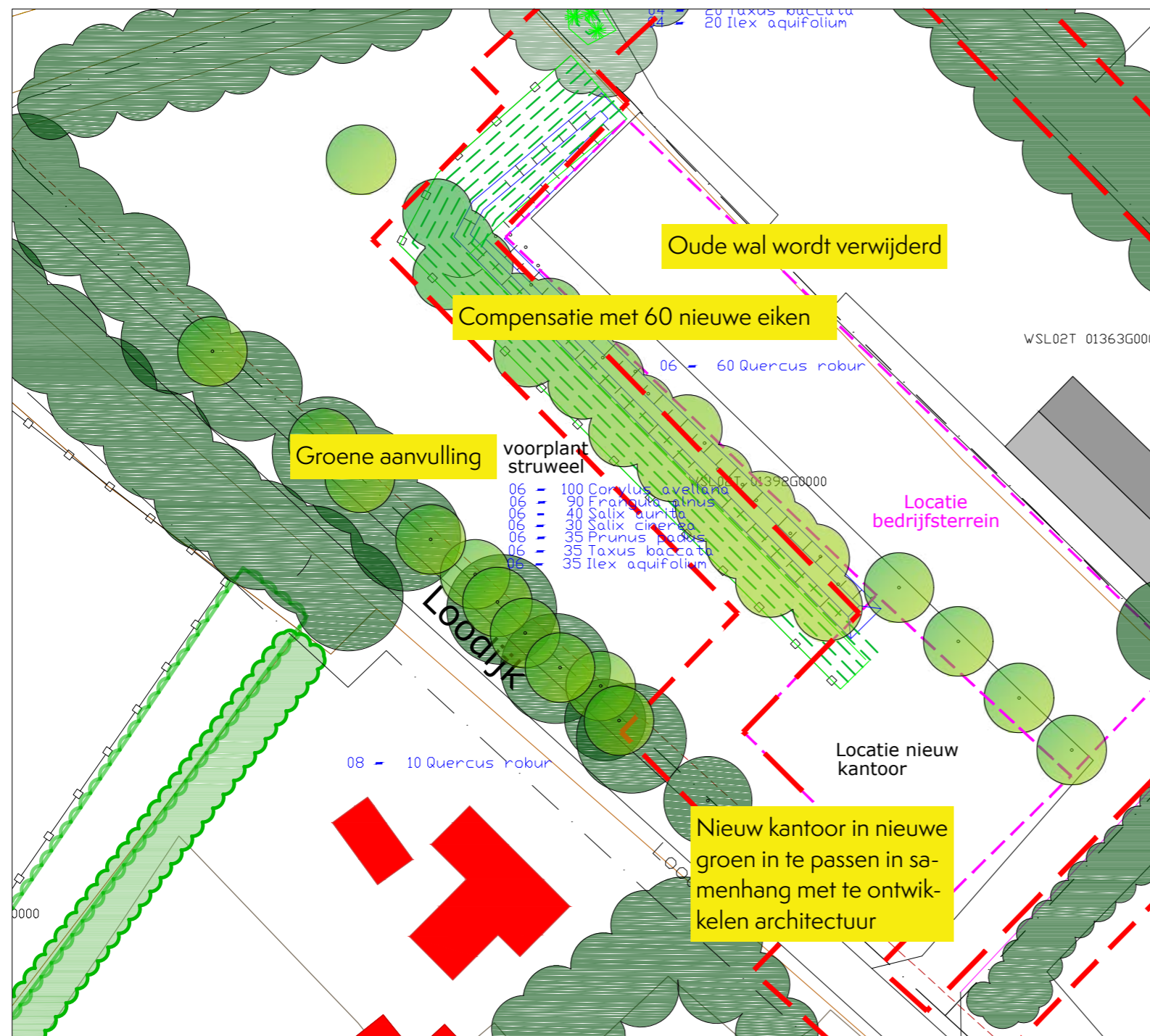
Het weitje is, in samenhang met de omwalling, een kenmerkend gebiedje met hoge kwaliteit.

**3.11 Locatie kantoorunits (11)**

Zie 3.02







## 4 CONCLUSIE EN UITGANGSPUNTEN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT

### 4.1 Algemeen beeld

Uit een rondgang en een landschappelijke analyse mag blijken dat er sprake is van een aantal oudere elementen die zeker kwaliteit hebben. De centrale wal is helaas het slachtoffer geworden van een conflict tussen de wens deze voor het landschap te behouden en het (industriële) gebruik van het terrein. Het is onduidelijk waar de grote hoeveelheid walstructuren zijn ontstaan. Uiteraard hebben deze wel een zichtbeperkend effect maar het is aantoonbaar dat de beplantingen geen bestaansrecht hebben. Deels worden wallen verlaagd om een meer natuurlijk beeld te krijgen. Ook kan op sommige plekken gedacht worden aan de aanplant met wat hulst en taxus. Dit is in dit type beplantingen goed te verantwoorden.

### 4.2 Uitgangspunten

Het uitgangspunt is om de nieuwbouw en de landschappelijke inpassing van het terrein in het landschap niet in de camouflerende aanpak te kiezen maar een inpassende aanpak te ontwikkelen. Op de korte termijn kan dit vrij ingrijpend zijn voor het korte termijnbeeld maar op de langere termijn kan de sfeer ontstaan van een industrieel beeld 'in het jasje van' een nieuwe erfvorm. Dit stelt hoge eisen aan landschapsarchitectuur en architectuur. Er worden voorstellen gedaan voor een reconstructie van beplantingen en een locatie voor het nieuwe kantoor. Het te ontwikkelen gebouw zal een duurzaam gebouw worden en er zal rekening worden gehouden met de landschappelijke inspanning, energie- en grondstofgebruik.

## 5 LOCATIE NIEUWE KANTOOR

Voorgesteld wordt om het nieuwe kantoor in lijn met de oprit te plaatsen. Dit houdt de bebouwingslijn langs de Loodijk kort. De entree van dit kantoor kan dan ook vanaf de oprit worden ontwikkeld en kan een groene inpassing aan de Loodijk ontstaan.





## 6 GROENE INPASSING

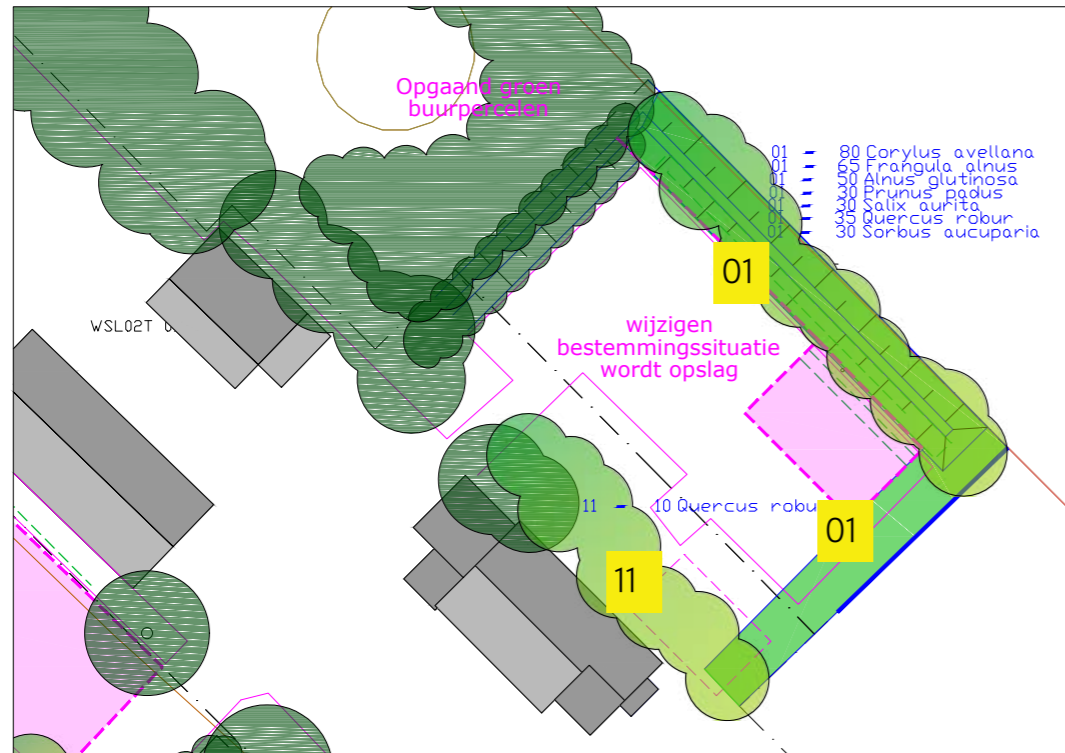
### 6.1. Nieuwe versterkte landschapsstructuur.

- Op termijn zullen de aangeplante eiken in de verschillende plantvakken de hiernaast weergegeven hoofdstructuur versterken.

### 6.2 Basisinspanning

Omdat de 10-meter-norm dient te worden gehanteerd is het enige plangebied dat voor extra investering in aanmerking komt groep 08. Er wordt vanuit gegaan dat de investering in de kwaliteit van de beplanting in de wal/singel plaats vindt.

Hieronder wordt voor de belangrijkste deelgebieden een plan uitgewerkt.

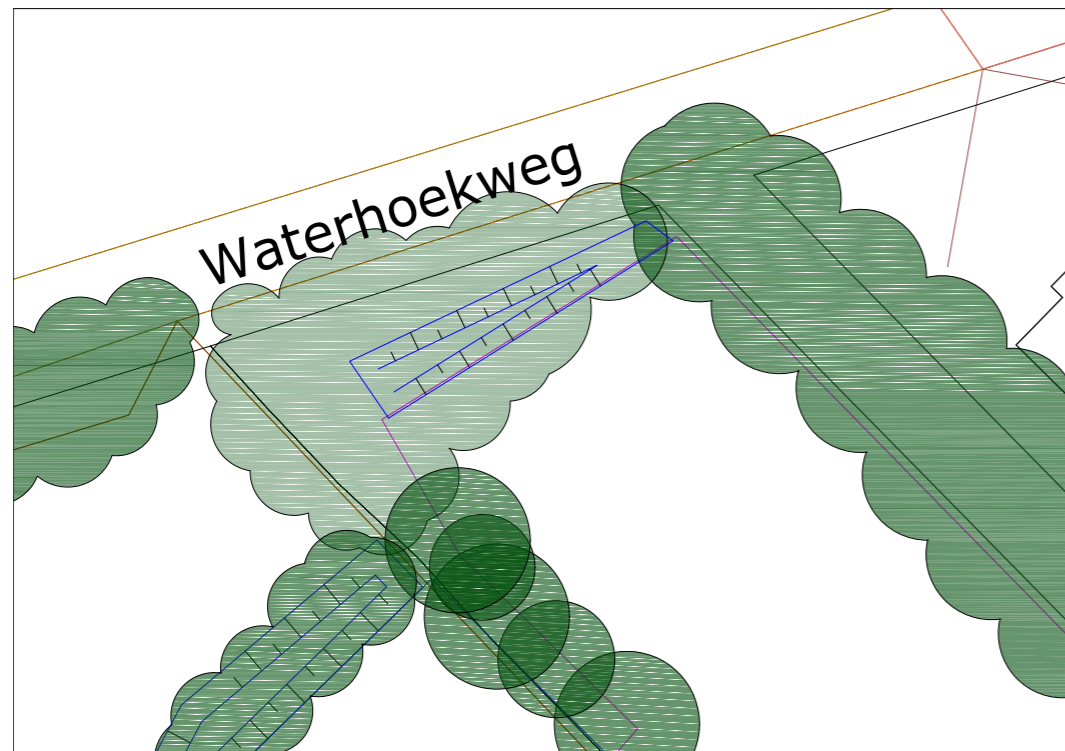


### 6.3 Plangebied 01 en 11

Op de locatie van de wal kan het volgende worden gerealiseerd;

- De sparren worden verwijderd
- De wal wordt verlaagd tot maximaal 1 meter
- De beplanting langs de muur wordt (deels) vervangen
- Het parkeerterrein wordt gereconstrueerd tot opslagterrein
- De wal wordt opnieuw ingeplant met een onderdeel opgaande eiken-  
veren

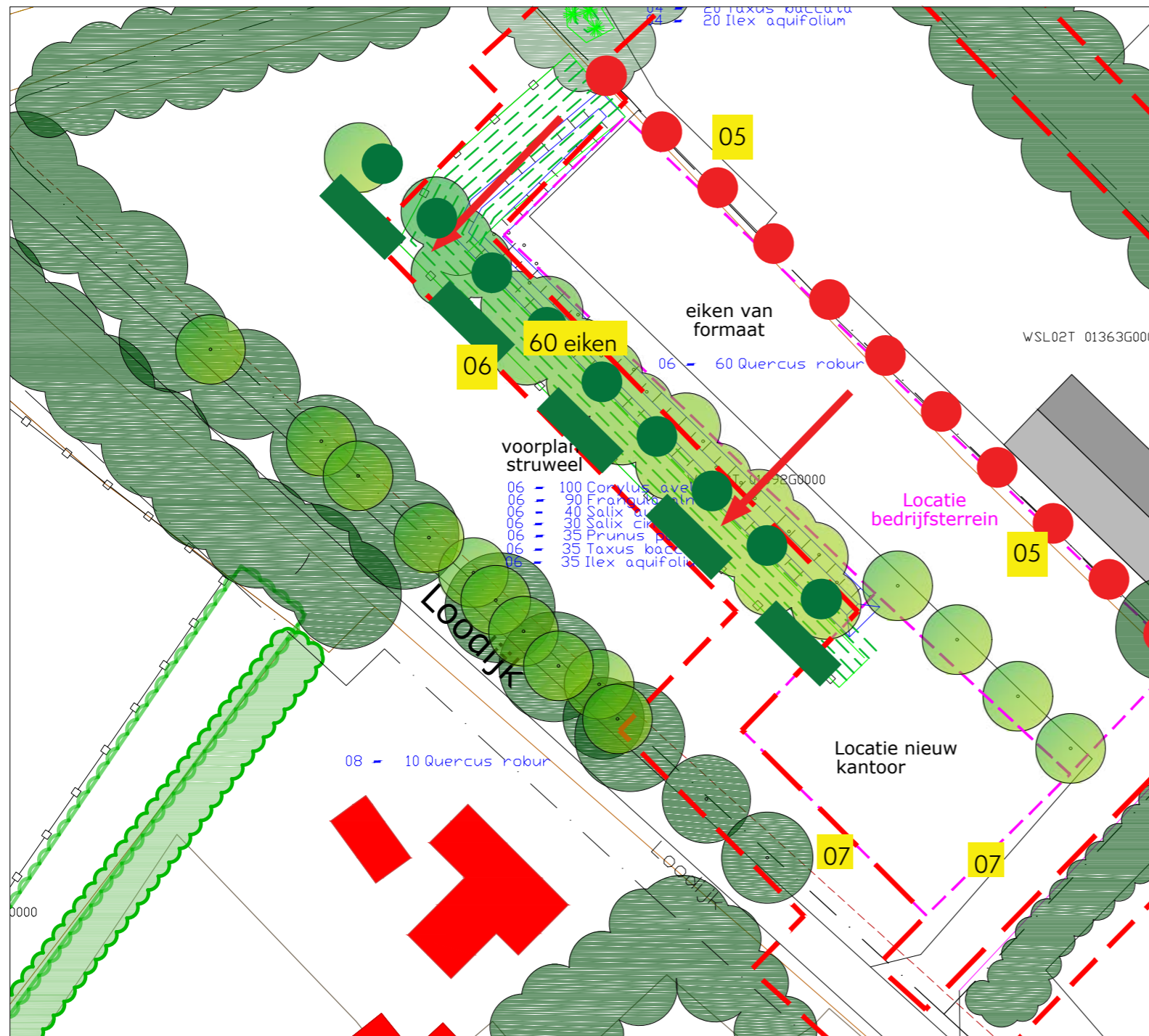
Op de locatie van de t.z.t. te verwijderen kantoorunits (11) ontstaat ruimte voor een aantal landschappelijk verantwoorde bomen. Het voorstel is om er een 10-tal eiken in te planten van een wat grotere maat. Van deze 10 kunnen uiteindelijk een 6-tal toekomstbomen worden ontwikkeld. Het betreft globaal een strook van 30 x 6 meter.



### 6.4 Plangebied 04, bosje langs Waterhoekweg en wal- lichaam

De wal kan glooiender/ natuurlijker worden gemaakt. Er wordt een beplanting aangebracht bestaand uit inheems bosplantsoen. Als extra inspanning worden de nodige hulst en taxus ingeplant waardoor op termijn het doorzicht wintergroen zal zijn. Deze ondergroei is landschappelijk gezien zeker te verantwoorden.





### 6.5 Plangebied 05, De centrale wal

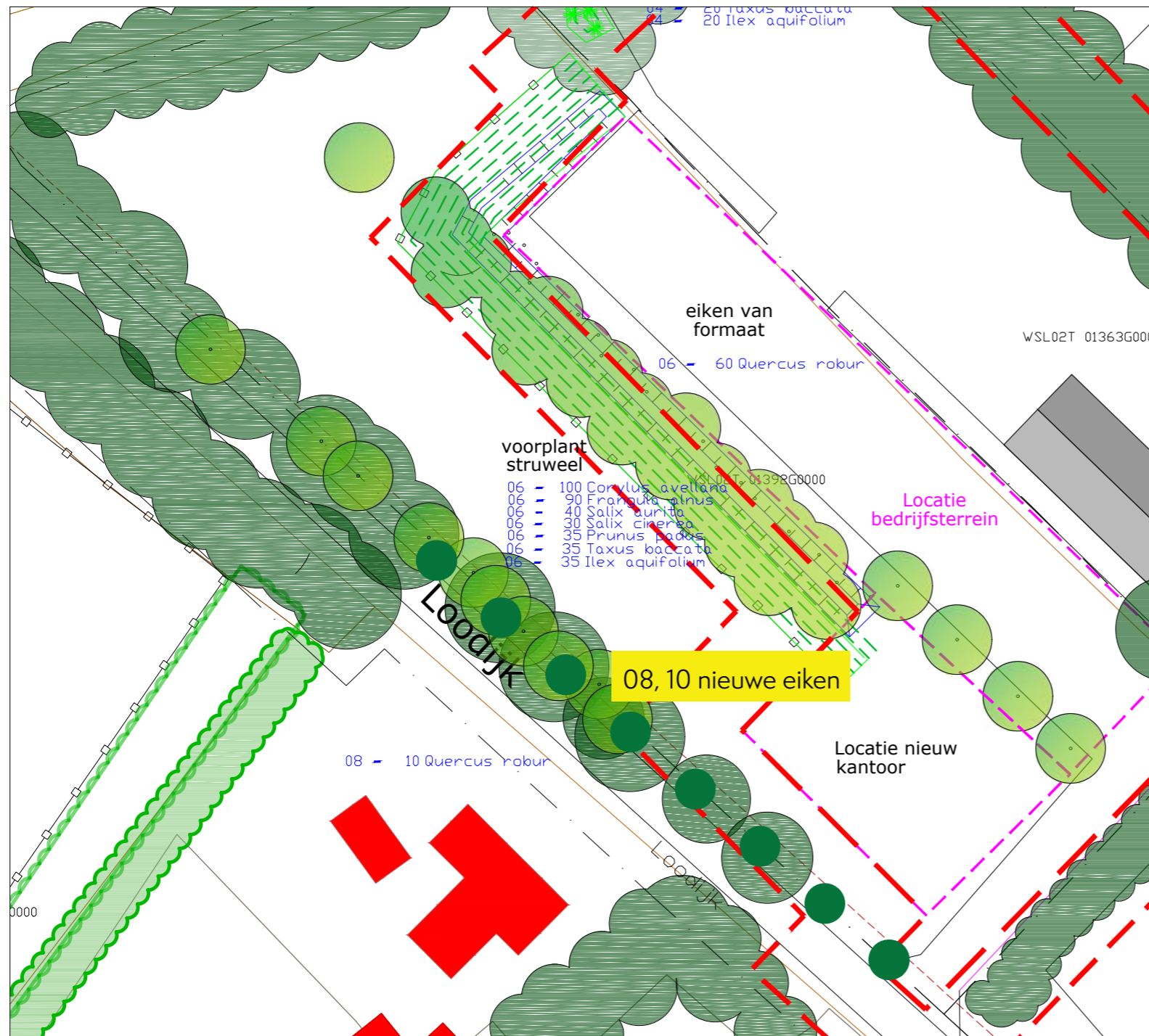
De centrale wal wordt verwijderd. De oppervlakte wordt als bedrijfsterrein ingericht. Ter compensatie wordt in de wal, gebied 06, een strook gereserveerd voor de inplant van een substantiele eikenbeplanting.

### 6.6 Plangebied 06, Omwalling opslagplaats

De bestaande wal wordt verlaagd tot ca. 0,8 meter hoogte. Er worden eiken van een redelijk formaat geplant. Niet in de vorm van laanbomen maar in de vorm van grotere veren met een ondergroei van struweelbeplanting. Aan de westzijde wordt een aanvullende strook van drie rijen bosplantsoen geplant. In de gehele ondergroei wordt als extra inspanning een groot aantal hult en taxus (niet aan de weide) ingeplant. Dit wordt in samenhang met een nieuwe beplanting rond het kantoor uitgewerkt.

### 6.7 Plangebied 07, Entreesituatie en kantoor

De entreesituatie wordt in samenhang met de bouw van een nieuw kantoor versterkt. Het gebouw zal zo dicht mogelijk aan de oprijlaan worden geplaatst zodat aan de weidekant voldoende aandacht aan een groene inpassing kan worden besteed. Het is de intentie van Wegenbouw Lansink om een in alle opzichten duurzaam gebouw te ontwikkelen in overeenstemming met het door het bedrijf ontwikkelde kwaliteitsnormen betreffend inrichting van de openbare ruimte.



## 6.8 Plangebied 08, Singel langs de Loodijk

Omdat de bestaande boomsingel langs de Loodijk conform het gemeentelijk beleid versterkt kan worden, kunnen hier als extra inspanning een tiental opgaande eiken worden geplant. Deze opstelling kan t.z.t. in samenhang met de plaatsing van het kantoor worden uitgewerkt.

## 7 FINANCIËLE VERANTWOORDING

Als bijlage 01 is een calculatie van Wegenbouw Lansink bijgevoegd. Omdat de 10-meter-norm dient te worden gehanteerd is het enige plangebied dat voor extra investering in aanmerking komt groep 08. Er wordt vanuit gegaan dat de investering in de kwaliteit van de beplanting in de wal/singel plaats vindt. Dit kan in eerste instantie door het planten van bomen zoals opgenomen in de calculatie. Ook kan in de vorm van snoei en bijplant met kleiner plantmateriaal kwaliteit worden gewonnen. Dit moet nader deskundig worden bekeken en uitgewerkt.

Op de volgende pagina's is weergegeven welke onderdeling van de maatregelen op eigen terrein worden gerekend. Groep 08, plantvak 11 betreft dan een extra investering.

## 8 BIJLAGE 01 CALCULATIES 9 OVERZICHT BEPLANTINGEN

Hieronder wordt de voorgestelde beplanting per gebied weergegeven.



BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
1	<b>WAL OOST GEBIED 01</b>				
11	<b>VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN</b>				
110010	Verwijderen groen (sparren en andere begroeiing)	EUR	932,00 V	1,00	932,00
110020	Rooien en afvoeren stobben	EUR	932,00 V	1,00	932,00
12	<b>WAL</b>				
120010	Ontgraven wal ca. 1 mtr. tbv grondverbetering	m3	150,00 V	1,92	288,00
120020	Profileren grondwal (incl. bemesting)	m2	150,00 V	5,95	892,50
120030	Afvoer grond (incl. stortkosten)	m3	150,00 V	16,87	2.530,50
120040	AP04 onderzoek	st	1,00 V	950,00	950,00
13	<b>BEPLANTING</b>				
130010	Leveren bosplantsoen 70-80 cm	st	258,00 V	0,85	219,30
130020	Inplanten bosplantsoen	st	258,00 V	1,00	258,00
14	<b>INPLANTEN EIKEN VEREN EN SOL EIKEN</b>				
140010	Leveren eiken veren 120-op	st	35,00 V	8,50	297,50
140020	Inplanten eiken veren	st	35,00 V	3,50	122,50
140030	Leveren eiken 12-14	st	8,00 V	35,00	280,00
140040	Inplanten eiken	st	8,00 V	15,00	120,00
15	<b>INBOET</b>				
150010	Inboet groen	EUR	100,00 V	1,00	100,00
	<b>Subtotaal</b>				7.922,30

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
	<b>Transport subtotaal</b>				7.922,30
9	<b>STAARTPOSTEN</b>				
91	<b>EENMALIGE KOSTEN</b>				
910010	Inrichten en opruimen werkkerrein	EUR			
910020	Aan- en afvoer materieel	EUR			
910030	Verkeersmaatregelen en afzettingen	EUR			
910040	Schaft- en toiletgelegenheid	EUR			
918880	Overige eenmalige kosten	EUR			
919990	Totaal eenmalige kosten	EUR	0,00	1,00	0,00
929990	Uitvoeringskosten	EUR	237,67	1,00	237,67
939990	Algemene kosten	EUR	396,12	1,00	396,12
949990	Winst en risico	EUR	0,00	1,00	0,00
	<b>Aannemingssom, de omzetbelasting niet inbegrepen</b>				8.556,09
	Gedaan te SAASVELD				
	De 19e juli 2016				
	De inschrijver(s),				
	Wegenbouw Lansink BV				

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
1	<b>WAL BIJ POORT NOORD GEBIED 04</b>				
11	<b>VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN</b>				
110010	Verwijderen groen	EUR	259,00	V 1,00	259,00
12	<b>WAL</b>				
120010	Herprofileren bestaande grondwal (incl. bemesting)	m2	200,00	V 3,05	610,00
13	<b>BEPLANTING</b>				
130010	Leveren bosplantsoen 70-80 cm	st	100,00	V 0,85	85,00
130020	Inplanten bosplantsoen	st	100,00	V 1,00	100,00
14	<b>INPLANTEN EIKEN VEREN EN SOL EIKEN</b>				
140010	Leveren taxus en hulst 150-op mk.	st	20,00	V 85,00	1.700,00
140020	Inplanten taxus en hulst	st	20,00	V 15,00	300,00
15	<b>INBOET</b>				
150010	Inboet groen	EUR	175,00	V 1,00	175,00
	<b>Subtotaal</b>				3.229,00

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
	<b>Transport subtotaal</b>				3.229,00
9	<b>STAARTPOSTEN</b>				
91	<b>EENMALIGE KOSTEN</b>				
910010	Inrichten en opruimen werkterrein	EUR			
910020	Aan- en afvoer materieel	EUR			
910030	Verkeersmaatregelen en afzettingen	EUR			
910040	Schaft- en toiletgelegenheid	EUR			
918880	Overige eenmalige kosten	EUR			
919990	Totaal eenmalige kosten	EUR	0,00	1,00	0,00
929990	Uitvoeringskosten	EUR	96,87	1,00	96,87
939990	Algemene kosten	EUR	161,45	1,00	161,45
949990	Winst en risico	EUR	0,00	1,00	0,00
	<b>Aannemingssom, de omzetbelasting niet inbegrepen</b>				3.487,32
	Gedaan te SAASVELD				
	De 19e juli 2016				
	De inschrijver(s),				
	Wegenbouw Lansink BV				

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
1	<b>VERWIJDEREN WAL 05</b>				
11	<b>VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN</b>				
110010	Verwijderen groen	EUR	220,00 V	1,00	220,00
110020	Verwijderen eiken	st	8,00 V	95,00	760,00
110030	Verwijderen stobben	st	8,00 V	147,38	1.179,04
12	<b>WAL</b>				
120010	Ontgraven wal ca. 1 mtr	m3	75,00 V	1,92	144,00
	<b>Subtotaal</b>				2.303,04

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
	<b>Transport subtotaal</b>				2.303,04
9	<b>STAARTPOSTEN</b>				
91	<b>EENMALIGE KOSTEN</b>				
910010	Inrichten en opruimen werkterrein	EUR			
910020	Aan- en afvoer materieel	EUR			
910030	Verkeersmaatregelen en afzettingen	EUR			
910040	Schaft- en toiletgelegenheid	EUR			
918880	Overige eenmalige kosten	EUR			
919990	Totaal eenmalige kosten	EUR	0,00	1,00	0,00
929990	Uitvoeringskosten	EUR	69,09	1,00	69,09
939990	Algemene kosten	EUR	115,15	1,00	115,15
949990	Winst en risico	EUR	0,00	1,00	0,00
	<b>Aannemingsom, de omzetbelasting niet inbegrepen</b>				2.487,28
	Gedaan te SAASVELD				
	De 19e juli 2016				
	De inschrijver(s),				
	Wegenbouw Lansink BV				

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
1	<b>OMWALLING OPSLAGPLAATS 06</b>				
11	<b>VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN</b>				
110010	Verwijderen groen	EUR	646,00	V 1,00	646,00
12	<b>WAL</b>				
120010	Herprofileren grondwal (incl bemesting en verwerken vrijgekomen grond 05)	m2	300,00	V 4,42	1.326,00
13	<b>BEPLANTING</b>				
130010	Leveren bosplantsoen 70-80 cm	st	250,00	V 0,85	212,50
130020	Inplanten bosplantsoen	st	250,00	V 1,00	250,00
14	<b>INPLANTEN SOLITAIRE EIKEN COMPENSATIE MAAR OOK KGO EXTRA</b>				
140010	Leveren eiken veren 150-op mk.	st	60,00	V 25,00	1.500,00
140020	Inplanten eiken veren 150-op mk.	st	60,00	V 20,00	1.200,00
140030	Leveren taxus en hulst 150-op mk.	st	30,00	V 85,00	2.550,00
140040	Inplanten taxus en hulst 150-op mk.	st	30,00	V 15,00	450,00
15	<b>INBOET</b>				
150010	Inboet groen	EUR	100,00	V 1,00	100,00
	<b>Subtotaal</b>				8.234,50

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
	<b>Transport subtotaal</b>				8.234,50
9	<b>STAARTPOSTEN</b>				
91	<b>EENMALIGE KOSTEN</b>				
910010	Inrichten en opruimen werkterrein	EUR			
910020	Aan- en afvoer materieel	EUR			
910030	Verkeersmaatregelen en afzettingen	EUR			
910040	Schaft- en toiletgelegenheid	EUR			
918880	Overige eenmalige kosten	EUR			
919990	Totaal eenmalige kosten	EUR	0,00	1,00	0,00
929990	Uitvoeringskosten	EUR	247,04	1,00	247,04
939990	Algemene kosten	EUR	411,73	1,00	411,73
949990	Winst en risico	EUR	0,00	1,00	0,00
	<b>Aannemingsom, de omzetbelasting niet inbegrepen</b>				8.893,27
	Gedaan te SAASVELD				
	De 19e juli 2016				
	De inschrijver(s),				
	Wegenbouw Lansink BV				



BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
1	<b>KANTOOROMGEVING 07</b>				
11	<b>VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN</b>				
110010	Verwijderen groen ivm de nieuwbouw	EUR	646,00 V	1,00	646,00
14	<b>INPLANTEN SOLITAIRE EIKEN COMPENSATIE MAAR OOK KGO EXTRA</b>				
140010	Leveren eiken 16-18 laanbomen	st	8,00 V	95,00	760,00
140020	Inplanten eiken veren 150-op mk.	st	8,00 V	30,00	240,00
15	<b>INBOET</b>				
150010	Inboet groen	EUR	200,00 V	1,00	200,00
	<b>Subtotaal</b>				1.846,00

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
	<b>Transport subtotaal</b>				1.846,00
9	<b>STAARTPOSTEN</b>				
91	<b>EENMALIGE KOSTEN</b>				
910010	Inrichten en opruimen werkterrein	EUR			
910020	Aan- en afvoer materieel	EUR			
910030	Verkeersmaatregelen en afzettingen	EUR			
910040	Schaft- en toiletgelegenheid	EUR			
918880	Overige eenmalige kosten	EUR			
919990	Totaal eenmalige kosten	EUR	0,00	1,00	0,00
929990	Uitvoeringskosten	EUR	55,38	1,00	55,38
939990	Algemene kosten	EUR	92,30	1,00	92,30
949990	Winst en risico	EUR	0,00	1,00	0,00
	<b>Aannemingsom, de omzetbelasting niet inbegrepen</b>				1.993,68
	Gedaan te SAASVELD				
	De 19e juli 2016				
	De inschrijver(s),				
	Wegenbouw Lansink BV				

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
1	<b>SINGEL GEMEENTE EIKEN 08</b>				
11	<b>VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN</b>				
110010	Graven plantgaten 2x2x1,5	st	8,00	V 90,00	720,00
14	<b>INPLANTEN SOLITAIRE EIKEN COMPENSATIE MAAR OOK KGO EXTRA</b>				
140010	Leveren eiken 16-18 laanbomen	st	8,00	V 95,00	760,00
140020	Inplanten eiken 16-18 laanbomen	st	8,00	V 30,00	240,00
15	<b>INBOET</b>				
150010	Inboet groen	EUR	100,00	V 1,00	100,00
	<b>Subtotaal</b>				1.820,00

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
	<b>Transport subtotaal</b>				1.820,00
9	<b>STAARTPOSTEN</b>				
91	<b>EENMALIGE KOSTEN</b>				
910010	Inrichten en opruimen werkterrein	EUR			
910020	Aan- en afvoer materieel	EUR			
910030	Verkeersmaatregelen en afzettingen	EUR			
910040	Schaft- en toiletgelegenheid	EUR			
918880	Overige eenmalige kosten	EUR			
919990	Totaal eenmalige kosten	EUR	0,00	1,00	0,00
929990	Uitvoeringskosten	EUR	91,00	1,00	91,00
939990	Algemene kosten	EUR	127,40	1,00	127,40
949990	Winst en risico	EUR	54,60	1,00	54,60
	<b>Aannemingssom, de omzetbelasting niet inbegrepen</b>				2.093,00
	Gedaan te SAASVELD				
	De 19e juli 2016				
	De inschrijver(s),				
	Wegenbouw Lansink BV				

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
1	PLANGEBIED 11				
11	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
110010	Verwijderen groen/bomen	EUR	220,00	V 1,00	220,00
110040	Verwijderen stobben	st	5,00	V 147,38	736,90
12	GRONDWERK				
120010	Ontgraven zand tbv nieuw te creeren groenstrook dik 1,00 mtr.	m2	180,00	V 20,74	3.733,20
120020	Leveren en aanbrengen teelaarde dik 1,00 mtr.	m2	180,00	V 17,74	3.193,20
120040	Doorspitten gehele groenstrook	m2	180,00	V 0,57	102,60
120060	Herprofilieren groenstrook (incl bemesting en verwerken vrijgekomen grond 05)	m2	180,00	V 3,94	709,20
14	INPLANTEN SOLITAIRE EIKEN COMPENSATIE MAAR OOK KGO EXTRA				
140010	Leveren elken 16-18 laanbomen	st	10,00	V 95,00	950,00
	Subtotaal				9.645,10

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
	Transport subtotaal				9.645,10
9	STAARTPOSTEN				
91	EENMALIGE KOSTEN				
910010	Inrichten en opruimen werkterrein	EUR			
910020	Aan- en afvoer materieel	EUR			
910030	Verkeersmaatregelen en afzettingen	EUR			
910040	Schaft- en toiletgelegenheid	EUR			
918880	Overige eenmalige kosten	EUR			
919990	Totaal eenmalige kosten	EUR	0,00	1,00	0,00
929990	Uitvoeringskosten	EUR	289,35	1,00	289,35
939990	Algemene kosten	EUR	482,26	1,00	482,26
949990	Winst en risico	EUR	0,00	1,00	0,00
	<b>Aannemingsom, de omzetbelasting niet inbegrepen</b>				10.416,71
	Gedaan te SAASVELD				
	De 19e juli 2016				
	De inschrijver(s),				
	Wegenbouw Lansink BV				

**BEPLANTINGEN TERREIN LANSINK WEGENBOUW**

6-10-2016

**GROEP 1**

NR	ST	NAAM	EIG	TYP	%	OPP	RYL	PA	DI	MAAT
3	50	<i>Alnus glutinosa</i>	-	-	16	88,14	60,45	1.20	0,57	70-80 bospl.
1	80	<i>Corylus avellana</i>	-	-	25	137,72	94,45	1.20	0,57	70-80 bospl.
2	65	<i>Frangula alnus</i>	-	-	20	110,17	75,56	1.20	0,57	70-80 bospl.
4	30	<i>Prunus padus</i>	-	-	10	55,09	37,78	1.20	0,57	70-80 bospl.
6	35	<i>Quercus robur</i>	-	-	10	55,09	37,78	1.20	0,57	150-op veer
5	30	<i>Salix aurita</i>	-	-	10	55,09	37,78	1.20	0,57	70-80 bospl.
7	30	<i>Sorbus aucuparia</i>	-	-	9	49,58	34	1.20	0,57	70-80 bospl.
320 Overzicht voor 'GRP' = 1 (7 detailrecords)						550,88	m2.			

**GROEP 4**

NR	ST	NAAM	EIG	TYP	%	OPP	RYL	PA	DI	MAAT
11	15	<i>Amelanchier lamarckii</i>	-	-	15	23,97	17,87	1.20	0,62	70-80 bospl.
9	35	<i>Corylus avellana</i>	-	-	35	55,93	41,7	1.20	0,62	70-80 bospl.
12	15	<i>Fagus sylvatica</i>	-	-	15	23,97	17,87	1.20	0,62	70-80 bospl.
10	35	<i>Frangula alnus</i>	-	-	35	55,93	41,7	1.20	0,62	70-80 bospl.
14	20	<i>Ilex aquifolium</i>	-	-	100	0	0	0	0	150-op mk.
13	20	<i>Taxus baccata</i>	-	-	100	0	0	0	0	150-op mk.
140 Overzicht voor 'GRP' = 4 (6 detailrecords)						159,8	m2.			

**GROEP 6**

NR	ST	NAAM	EIG	TYP	%	OPP	RYL	PA	DI	MAAT
15	100	<i>Corylus avellana</i>	-	-	35	155,39	102,17	1.20	0,55	70-80 bospl.
16	90	<i>Frangula alnus</i>	-	-	25	110,99	72,98	1.20	0,55	70-80 bospl.
19	35	<i>Ilex aquifolium</i>	-	-	13	57,71	37,95	1.20	0,55	150-op mk.
19	35	<i>Prunus padus</i>	-	-	13	57,71	37,95	1.20	0,55	70-80 bospl.
20	60	<i>Quercus robur</i>	-	-	100	0	0	0	0	150-op veren mk.
17	40	<i>Salix aurita</i>	-	-	15	66,59	43,79	1.20	0,55	70-80 bospl.
18	30	<i>Salix cinerea</i>	-	-	12	53,28	35,03	1.20	0,55	70-80 bospl.
19	35	<i>Taxus baccata</i>	-	-	13	57,71	37,95	1.20	0,55	150-op mk.
425 Overzicht voor 'GRP' = 6 (8 detailrecords)						559,38	m2.			

**GROEP 8**

NR	ST	NAAM	EIG	TYP	%	OPP	RYL	PA	DI	MAAT
20	60	<i>Quercus robur</i>	-	-	100	0	0	0	0	16-18 laanboom
60 Overzicht voor 'GRP' = 8 (1 detailrecord)						0	m2.			

**GROEP 11**

NR	ST	NAAM	EIG	TYP	%	OPP	RYL	PA	DI	MAAT
6	10	<i>Quercus robur</i>	-	-	10	55,09	37,78	1.20	0,57	16/18 laanboom
10 Overzicht voor 'GRP' = 11 (1 detailrecord)						55,09	m2.			
955						<b>Eindtotaal</b>	<b>1325,15 m2.</b>			



