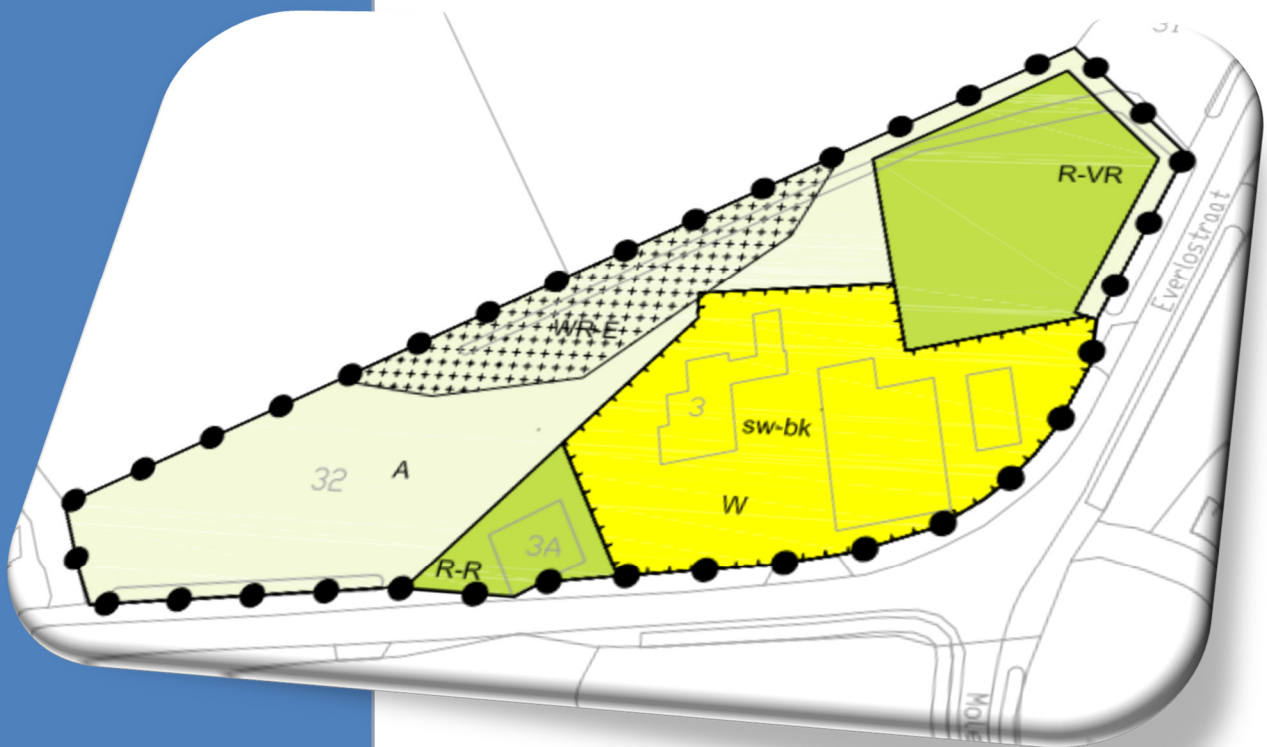


Bestemmingsplan

Buitengebied, Everlostraat 3 Rossum



Status: Ontwerp
Datum: 26 augustus



ad fontem
JURIDISCH BOUWADVIES

Plangegevens

Naam: **Buitengebied, Everlostraat 3 Rossum**
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO: NL.IMRO.1774.BUIBPEVERLO3ROSSUM-0301
Status: Ontwerp

Datum: 26 augustus 2015

Projectnummer: 14JA090

Opdrachtgever: **Erve Fakkert**
Everlostraat 3
7569 MP ROSSUM

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Hoofdstraat 43
7625 PB ZENDEREN
T) 074 - 2557020
E) info@ad-fontem.nl

Contactpersoon: Dhr. J. Klompmaker



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

Buitengebied, Everlostraat 3 Rossum

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 De bij het plan behorende stukken	6
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3 Beleid	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid Overijssel	12
3.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Onderzoek	24
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	24
4.2 Milieuzonering	25
4.3 Geur	25
4.4 Bodem	26
4.5 Geluid	26
4.6 Luchtkwaliteit	27
4.7 Externe veiligheid	28
4.8 Waterhuishouding	29
4.9 Ecologie	29
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie	30
4.11 Verkeer / parkeren	32
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	33
5.1 Planopzet en systematiek	33
5.2 Opbouw van de regels	33
5.3 Bestemmingen	34
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	36
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.1 Vooroverleg	37
7.2 Zienswijzen	37
Bijlagen	39
Bijlage 1 KGO-plan 'Erve Fakkert - Everlostraat 3 te Rossum'	40
Bijlage 2 Rapport verkennend bodemonderzoek Everlostraat 3a Rossum	60
Bijlage 3 Watertoets	102
Regels	105
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	106
Artikel 1 Begrippen	106
Artikel 2 Wijze van meten	112
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	113
Artikel 3 Agrarisch	113
Artikel 4 Bos - natuur	116
Artikel 5 Recreatie - Recreatiewoningen	117
Artikel 6 Recreatie - Verblijfsrecreatie	118
Artikel 7 Wonen	120
Artikel 8 Waarde - Ecologie	125
Artikel 9 Waarde - Essen	126

Hoofdstuk 3	Algemene regels	127
Artikel 10	Anti-dubbelregel	127
Artikel 11	Algemene bouwregels	128
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	129
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	130
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	131
Artikel 15	Algemene procedureregels	132
Artikel 16	Overige regels	133
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	134
Artikel 17	Overgangsrecht	134
Artikel 18	Slotregel	135
Bijlage regels		137
Bijlage 1	KGO-plan 'Erve Fakkert - Everlostraat 3 te Rossum'	138

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie Everlostraat 3 te Rossum (Erve Fakkert) is een plan ontwikkeld ter aanvulling van het recreatief nachtverblijf dat nu al mogelijk is op het perceel. De initiatiefnemers willen extra overnachtingsmogelijkheden bieden voor wandelaars en fietsers en andere recreanten. Deze mogelijkheden worden geboden door middel van de bouw van drie appartementen in de vorm van een kapschuur. Deze ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemming, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel aan de Everlostraat 3 in Rossum. Het plangebied ligt op ca. 500 meter ten zuidoosten van Rossum 2,1 km ten noorden van Oldenzaal. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Weerselo, sectie U nummer 32. Op figuur 1.1 staat het plangebied met een rode cirkel weergegeven. Zie de verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.

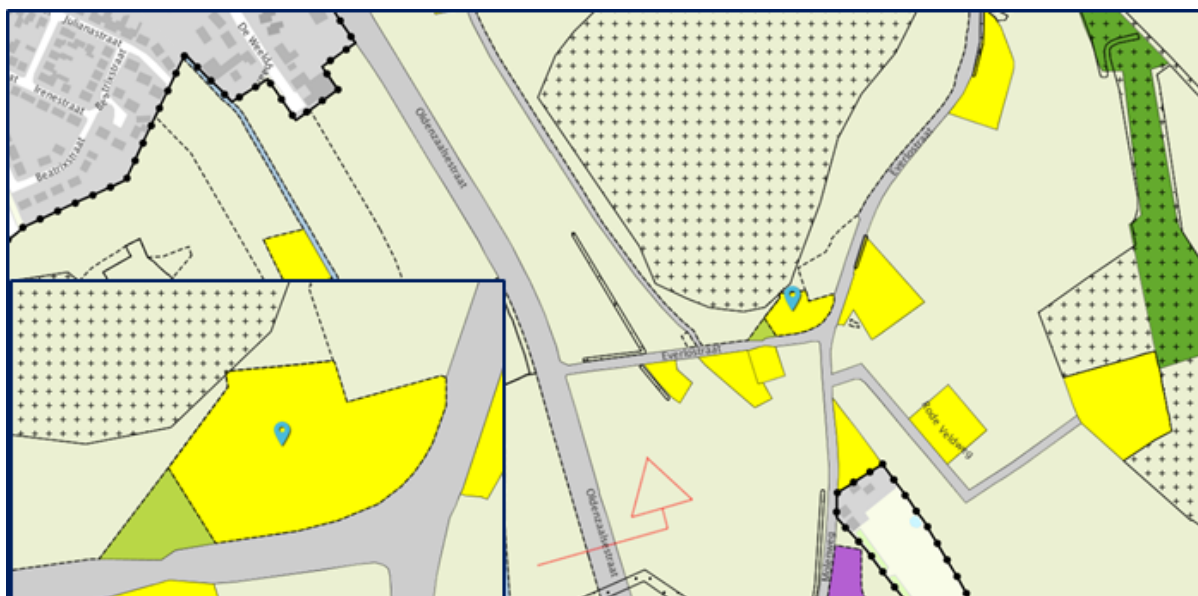


Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: atlasvanoverijssel.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor Erve Fakkert, Everlostraat 3 te Rossum geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 18 februari 2010 vastgesteld. Aan het plangebied zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Recreatie - Recreatiewoningen' en 'Agrarisch - 2' toegekend. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is tevens de 'functieaanduiding specifieke vorm van wonen - boerderijkamers' geprojecteerd. Zie figuur 1.2 voor een uitsnede van de geldende verbeelding en de ligging ten opzichte van Rossum. De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn daarmee in eerste instantie bestemd voor woonhuizen met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor boerderijkamers. Ter plaatse van de recreatieve bestemming zijn de gronden in eerste aanleg bestemd voor recreatiewoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een recreatiewoning. De agrarische bestemming, waar de uitbreiding wordt gewenst, is in beginsel bestemd voor het agrarisch gebruik, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden, doeleinden van agrarisch natuurbeheer en extensief dagrecreatief medegebruik.

De uitbreiding van overnachtingsmogelijkheden in de vorm van een nieuw gebouw past niet binnen de geldende bestemming.



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

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Buitengebied, Everlostraat 3 Rossum' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding, schaal 1:1000 (tek. nr. NL.IMRO.1774.BUIBPEVERLO3ROSSUM-0301)
- Bijlagen bij de toelichting
- Regels
- Bijlagen bij de regels

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Aan dit bestemmingsplan ligt de principe-uitspraak van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 oktober 2014 (zaaknummer 14.12054 | documentnummer U14.020222) ten grondslag. Hieronder wordt hiervan een samenvatting weergegeven. De medewerking is gebaseerd op het gegeven dat sprake is van uitbreiding van de recreatie-activiteiten van Erve Fakkert. Het (voormalig agrarisch) erf heeft voor toeristen een vakantiewoning (recreatiebestemming) en zeven gastenkamers (boerderijkamers) beschikbaar. Op de gronden met de agrarische bestemming wordt de uitbreiding beoogd. Deze gronden zijn op dit moment in gebruik als parkeerplaats voor de gasten.

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie zijn er aan de Everlostraat 3 te Rossum, zoals hiervoor is beschreven, verschillende overnachtingsmogelijkheden aanwezig. Naast het recreatieve nachtverblijf biedt Erve Fakkert ook mogelijkheden voor exposities (schilderijen en/of beeldhouwwerken/ kunstwerken en workshops van (lokale) kunstenaars. Hiervoor is ruimte beschikbaar die ook als atelier of vergaderruimte gebruikt kan worden.



Figuur 2.1: Luchtfoto 2011 met bebouwing Erve Fakkert (bron: atlasvanoverijssel.nl)



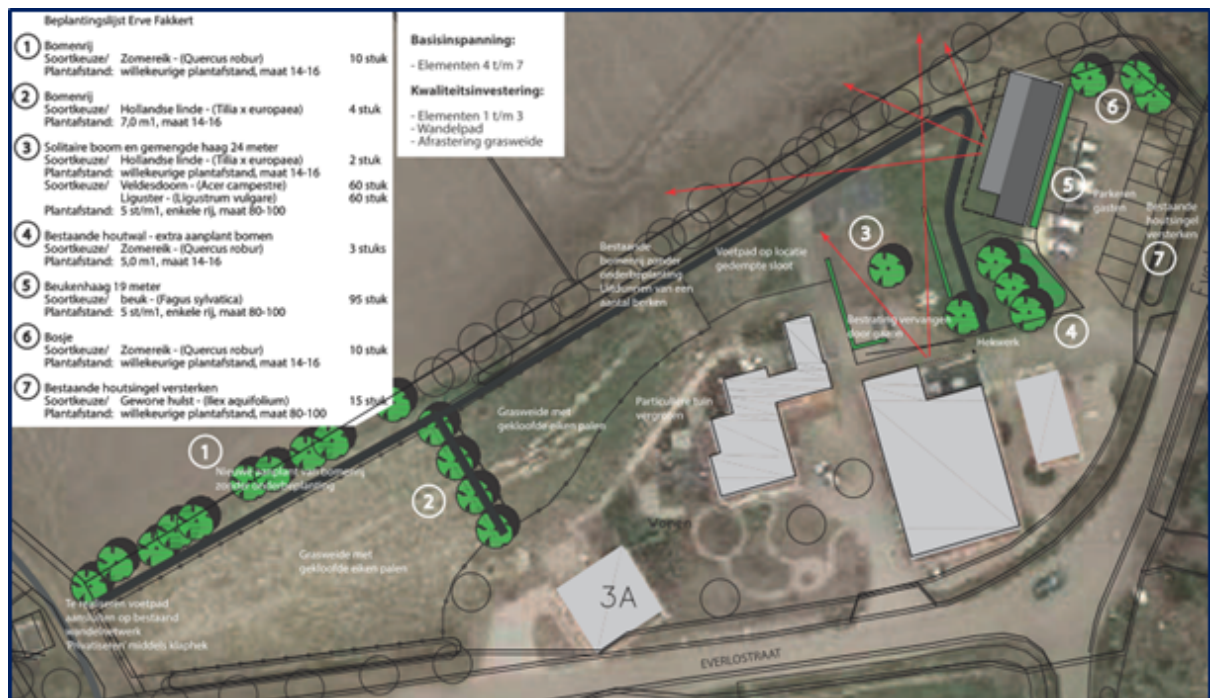
Recreatiewoning

Figuur 2.2: Foto's van bestaande bebouwing, 1e foto's betreffen boerderijkamers en atelier/vergaderruimte/workshops (bron: Loman Architecten te Ootmarsum)

2.2 Toekomstige situatie

Zoals in paragraaf 1.1 is beschreven ziet het plan toe op het mogelijk maken van een gebouw voor een nieuwe vorm van recreatief nachtverblijf op Erve Fakkert te Rossum. Een en ander is vertaald in de tekening van Borgerink Groentechnisch Adviesbureau (figuur 2.3). Deze tekening maakt onderdeel uit van het KGO-plan waar in paragraaf 3.3.5 op wordt teruggekomen.

Aan de hand van die tekening (figuur 2.3) wordt het plangebied voor de nieuwe situatie beschreven.



Figuur 2.3: KGO-tekening (bron: Borgerink Groentechnisch Adviesburo)

Het plangebied wordt omzoomd met groen, waarbinnen wandelpaden gerealiseerd kunnen worden. Deze wandelpaden sluiten weer aan op andere routes. Langs het erf worden nieuwe bomen geplant, waardoor de houtwal wordt verlengd en versterkt. Langs het wandelpad worden twee bankjes geplaatst.

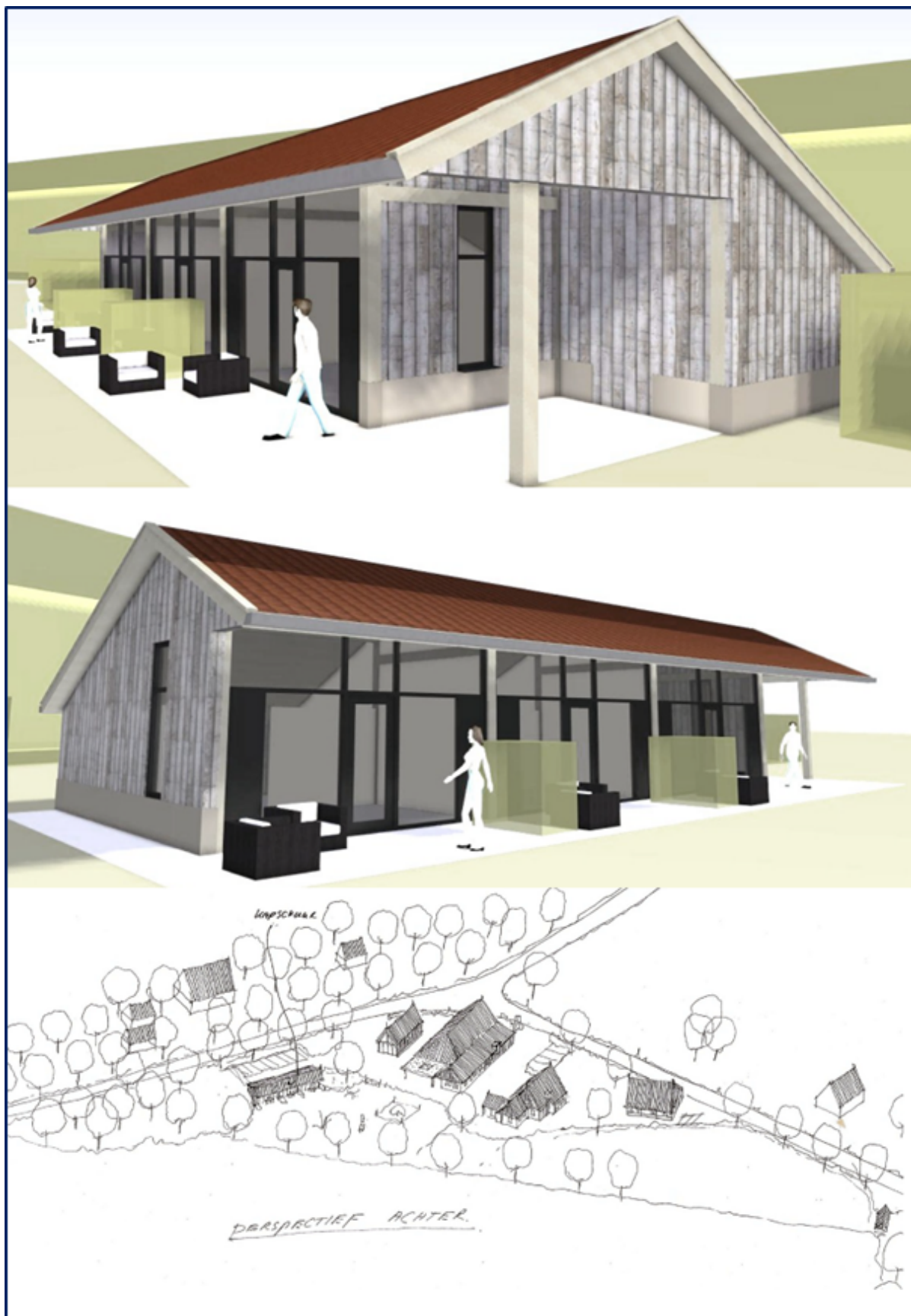
De weilandjes worden begrensd door gekloofde eikenhouten palen. Binnen het recreatieterrein wordt een dierenweide en een rustpunt onder een solitaire boom gerealiseerd.

De groene elementen zijn verder beschreven in het KGO-plan van Borgerink Groentechnisch Adviesburo (Bijlage 1).

Het gebouw waarin de vakantieappartementen worden gerealiseerd, heeft de vorm van een kapschuur. Binnen dat gebouw zijn drie kleine vakantieappartementen mogelijk. Het gaat hierbij om tweepersoonsappartementen met een oppervlakte van circa 35 m². Binnen de totale oppervlakte zijn ook een technische ruimte, een bergruimte en een overkapte ruimte opgenomen. Deze vakantieappartementen zijn in eerste instantie met name bedoeld voor fietsers en wandelaars. In de directe omgeving van de locatie ligt een deel van een tracé dat onderdeel uitmaakt van het fietsknooppunten netwerk. Hierdoor is een directe aansluiting op het recreatieve fietsnetwerk in Nederland mogelijk. Daarnaast liggen enkele wandelroutes in de directe omgeving. Verspreid binnen het landschap Noordoost-Twente liggen acht unieke punten waar het Twentse landschap te beleven is. Elk van deze acht zogenaamde 'Vlinderpunten' is te herkennen aan een kunstwerk van een grote rode vlinder. Bij de Vlinderpunten kan de bezoeker informatie krijgen over de bijzonderheden in de directe omgeving, over het landschap maar ook over de zeven andere Vlinderpunten. Vanaf de locatie Erve Fakkert zijn deze punten goed bereikbaar, zowel te voet als op de fiets. Dit maken de ligging en de recreatieve mogelijkheden (waaronder ook de expositiemogelijkheden) op Erve Fakkert te Rossum uniek.

De appartementen beschikken over een zitruimte met keuken, badruimte en één slaapkamer. In figuur 2.4 zijn enkele afbeeldingen van het gebouw weergegeven.

Het gebouw heeft een oppervlakte van 155 m². De goothoogte bedraagt 3 m (voorzijde) en 2,5 m achterzijde. De bouwhoogte ligt tussen de 4,50 m en 5 m. Met een passende kleurstelling is het gebouw geheel passend in haar omgeving. Het hellingspercentage van de daken bedraagt ongeveer 26°, maar er wordt rekening gehouden met een speelruimte van 15°.



Figuur 2.4: Toekomstig beeld (bron: Loman Architecten)

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 voor 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.

Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor kleinschalige ontwikkelingen. De volgende voorbeelden kunnen daarvoor aangehaald worden.

Eén nieuwbouwwoning levert volgens de Afdeling geen stedelijke ontwikkeling op in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 (onder i) Bro. De regeling is evenmin van toepassing op een kleinschalige ontwikkeling waarbij zes woningen – drie rechtstreeks en drie door middel van een wijzigingsbevoegdheid – worden mogelijk gemaakt. De Afdeling volgde de gemeente in haar betoog dat dergelijke kleinschalige woningbouw geen woningbouwlocatie – en dus geen stedelijke ontwikkeling – in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 (onder i) Bro oplevert. Hetzelfde geldt voor een beperkte uitbreiding van een haven en bedrijfsloods, voor zeven woningen in een dorpskern, voor drie woningen, een bedrijfswoning en het gebruik als jachthaven en voor kleinschalige bedrijfsbebouwing met beperkte gebruiksmogelijkheden.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt op een perceel, waarvan het gebruik in het teken staat van recreatief nachtverblijf, een extra overnachtingsmogelijkheid gecreëerd (3 vakantieappartementen). Deze nieuwe mogelijkheden zijn op een agrarische bestemming geprojecteerd. De locatie is echter al in gebruik voor het parkeren van de bezoekers van Erve Fakkert, die op dit erf al kunnen recreëren in boerderijkamers of een recreatiewoning. Daarnaast kunnen ter plaatse workshops en exposities mogelijk gemaakte worden. De oppervlakte van de uitbreiding bedraagt circa 155 m².

Er is sprake van een kleinschalige uitbreiding van Erve Fakkert, waarbij, mede gelet op het feit dat de gronden al voor het recreatief nachtverblijf, workshops en exposities worden gebruikt, echter niet gesproken kan worden over een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Wanneer het in dit plan beschreven initiatief aan de hiervoor genoemde voorbeelden getoetst wordt, blijkt dat de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is op het voorliggende plan.

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

In 2013 is de Omgevingsvisie op een aantal onderwerpen aangepast. Provinciale Staten hebben op 3 juli 2013 de actualisatie Omgevingsvisie vastgesteld. Reden voor deze actualisatie is de evaluatie van de Omgevingsvisie en het Hoofdlijnenakkoord uit 2011. De actualisatie richt zich alleen op de volgende onderwerpen: de ecologische hoofdstructuur (EHS), het streefbeeld Wegencategorisering, windenergie (rol provincie), nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's), kantorenbeleid, definitie van lokaal gewortelde bedrijvigheid, ruimtelijke reservering gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o. en tot slot de aanpassing van de verordening op basis van eerder uitgevoerde evaluatie. Wanneer hieronder wordt gesproken over de Omgevingsvisie, dan is dat de geactualiseerde versie.

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

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor

duurzaamheid.

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 2009. 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.

In Titel 2.12. Verblijfsrecreatie van de verordening zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot recreatief nachtverblijf. In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende vormen van recreatief nachtverblijf. Omdat op het terrein naast de vakantieappartementen, ook een recreatiewoning en boerderijkamers aanwezig zijn, worden hier, voor zover van belang, ten behoeve van de helderheid de betreffende begrippen beschreven.

- a. recreatiewoning: een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, dat niet op wielen verplaatsbaar is en dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt voor toeristisch of recreatief gebruik. Onder recreatiewoningen worden niet verstaan groepsaccommodaties zoals kampeerboerderijen en jeugdherbergen;
- b. recreatieverblijf: een gebouw of kampeermiddel dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt;
- c. kampeermiddel: een tent, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of voertuig of gedeelte daarvan, voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend bestemd zijn of kunnen worden gebruikt voor toeristisch nachtverblijf;

In artikel 2.12.2. van de verordening is het volgende bepaald:

1. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen indien en voor zover het betreft:
 - a. de nieuwbouw van een complex van recreatiewoningen waarvan het recreatieve gebruik door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd en tevens sprake is van een innovatief concept dan wel een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt;
 - b. de locaties voor verblijfsrecreatie die als zodanig zijn aangegeven op kaart Recreatie nr. 09295051, waarbij geldt dat op locaties aangeduid met * alleen kleinschalige complexen zijn toegestaan, mits door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie verzekerd is dat er sprake zal zijn van recreatief gebruik.
2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op recreatiewoningen die worden gerealiseerd in het kader van de kwaliteitsimpuls Groene omgeving, voor zover deze recreatiewoningen voldoen aan de eis van op de verhuurgerichte, bedrijfsmatige exploitatie.

In het voorliggende plan gaat het, zoals beschreven in paragraaf 2.2, om drie kleine recreatieve verblijven in één gebouw. De recreatieverblijven kunnen niet als zelfstandige recreatiewoningen worden aangemerkt. De recreatieverblijven zijn in die zin vernieuwend dat deze met name bedoeld zijn voor fietsers en wandelaars. In combinatie met de andere verblijfsmogelijkheden op het perceel, wordt een totaal concept mogelijk gemaakt die op zich weer uniek en bijzonder is.

Hoewel de recreatieverblijven niet als een recreatiewoning aangemerkt kunnen worden, is hier sprake van een bijzonder project. Dit heeft vooral te maken met het gevarieerde aanbod en de mogelijkheden van expositie-/workshopruimte. Het totale aanbod betreft een uniek

concept. Nu de provincie ook te kennen heeft gegeven in te kunnen stemmen met het KGO-plan (Bijlage 1) voldoet het voorliggende plan aan de provinciale uitgangspunten met betrekking tot recreatief nachtverblijf.

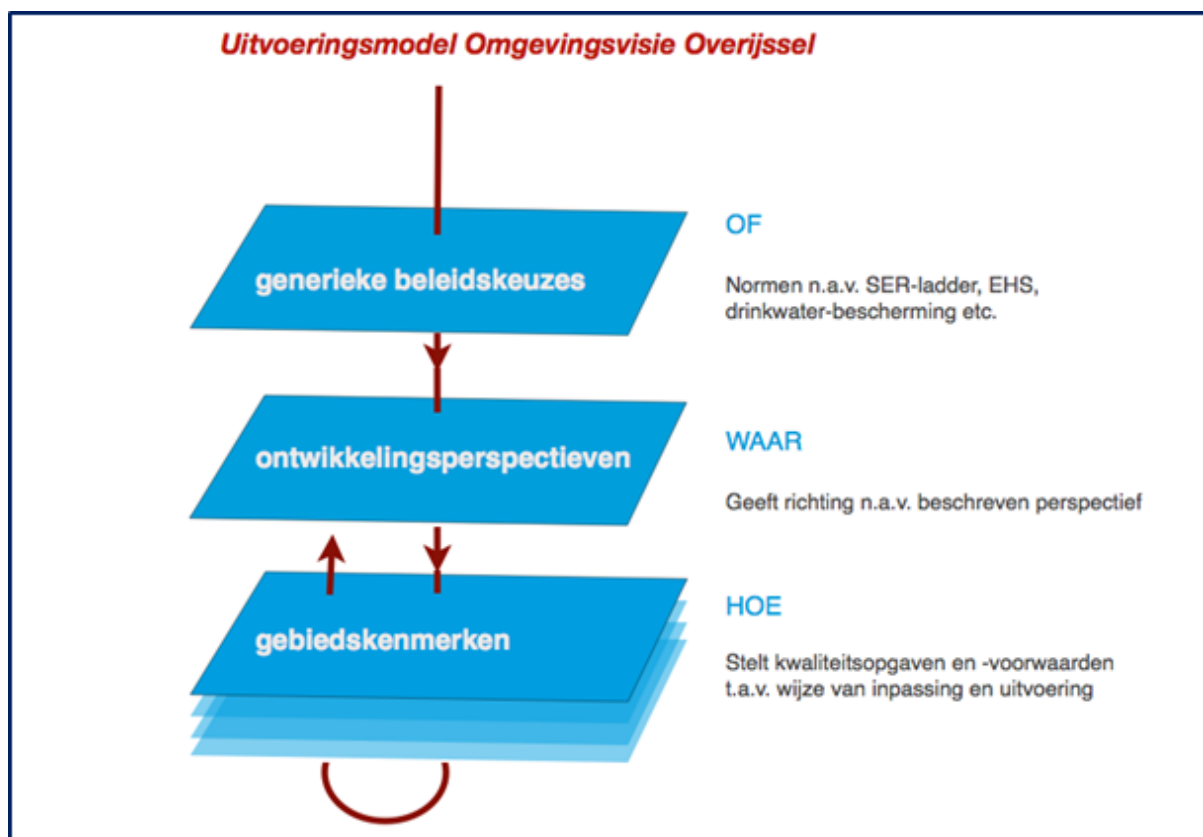
3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 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:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht en getoetst.



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding 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, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones

enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Toets

De gronden van Erve Fakkert zijn geheel ingericht om gasten recreatief nachtverblijf te bieden. Daarnaast kunnen de overnachtingen ook gecombineerd worden met workshops. Verder biedt het erf ruimte voor exposities, zowel binnen als buiten. Initiatiefnemer wil binnen de begrenzing van Erve Fakkert extra overnachtingsmogelijkheden mogelijk maken voor onder meer fietsers en wandelaars. De uitbreiding kan goed binnen de grenzen van het huidige erf worden gerealiseerd zonder dat de privacy van de recreanten en de bewoners van de bedrijfswoning wordt aangetast. Daarnaast biedt het initiatief ook de mogelijkheid de houtwallen aan de randen van het erf te versterken en het parkeren op een verantwoorde wijze te regelen. Doordat binnen de grenzen van het huidige erf wordt gebleven en het initiatief kleinschalig is, worden waardevolle gebieden niet aangetast, komt de verkeersveiligheid niet in het geding en zullen evenmin hinderlijke effecten voor de omgeving optreden.

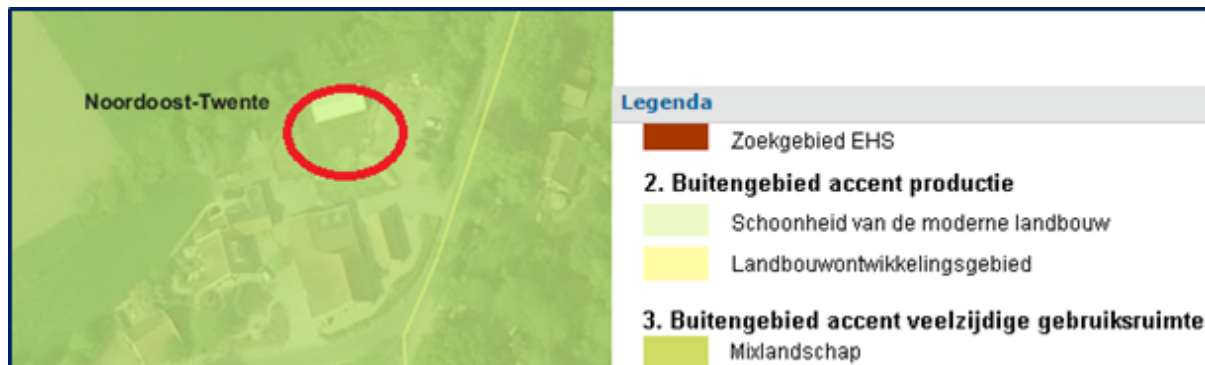
Ontwikkelingsperspectieven.

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 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte; mixlandschap' (zie ook figuur 3.2, de voorgenomen bouwlocatie is rood omcirkeld). 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. Het mogelijk maken van meer mogelijkheden voor recreatief nachtverblijf op een perceel waar al verschillende vormen van recreatief nachtverblijf aanwezig zijn past binnen dit ontwikkelingsperspectief.



Figuur 3.2: Ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Atlas 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.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart met de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'beekdalen en natte laagtes'. In figuur 3.3 is dat aangegeven, waarbij de bouwlocatie rood is omcirkeld.



Figuur 3.3: Fragment gebiedskenmerkenkaart, natuurlijke laag (Bron: atlasvanoverijssel.nl)

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. De provincie heeft daarbij de ambitie de beekdalen weer als functionele en ruimtelijk dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Daarnaast is het de ambitie om afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het water langer vast te houden.

Binnen het plangebied is de laag van beekdalen en natte laagtes niet meer herkenbaar aanwezig. De locatie is al geruime tijd in gebruik voor het huidige gebruik van wonen en recreatief medegebruik. Binnen, of direct grenzend aan-, het plangebied stroomt geen beek of rivier. Met voorliggend plan is sprake van een vermeerdering van het bebouwd oppervlak van Erve Fakkert. Desondanks kan het hemelwater nog steeds goed in de bodem infiltreren. De randen van de kavels worden ingericht ten behoeve van de groenstructuur, waarbinnen ook het hemelwater wordt opgevangen en kan bezinken.

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 'Essenlandschap' (zie figuur 3.4).

Het essenlandschap kent een samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.

Deze specifieke kenmerken zijn, met uitzondering van de aanwezig houtwallen in het gebied, als zodanig niet meer in het land te herkennen. Omdat de gewenste nieuwbouw binnen het bestaande erf wordt gerealiseerd en de houtwal versterkt kan worden, brengt het initiatief geen nadelige gevolgen met zich mee voor het 'Essenlandschap'. De versterking van de

houtwal is een positief gevolg van de gewenste nieuwbouw.



Figuur 3.4: Fragment gebiedskenmerkenkaart, laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Atlas Overijssel)

De 'stedelijke laag'

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

De 'lust- en leisurelaag'

De lust- en leisurelaag geeft aan het plangebied het kenmerk 'donkerte'. Met dit kenmerk wordt het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden weergegeven. De 'donkere' gebieden hebben een rustig en onthaast karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier. Donkere gebieden vragen om een minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht.

De gewenste uitbreiding levert weliswaar iets extra licht op, maar dit licht valt weg in de bestaande verlichting en heeft geen uitstraling naar het open gebied achter de houtwal.

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 Structuurvisie Dinkelland

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

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

Kenmerkend voor de gemeente Dinkelland is het unieke landschap dat is aan te merken als een kleinschalig samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. De gemeente heeft een gezonde economie die ten dele drijft op de agrarische en toeristische sector maar waarin ook zeker andere bedrijvigheid, die zowel in de kernen als het buitengebied is gevestigd, een belangrijke rol speelt. Dinkelland staat voor het duurzaam

borgen en ontwikkelen

van deze unieke combinatie van levende en sociaal coherente gemeenschappen, ligging en landschap, rijk historisch bezit en een gezonde weerbare economie. Voor de ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied betekent dit dat Dinkelland staat voor:

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

De gemeente Dinkelland geeft hiermee aan de ontwikkeling en het behoud van de toeristisch-recreatieve sector hoog in het vaandel te hebben staan. De beoogde ontwikkelingen moeten op een goede manier worden ingepast in het natuurlijke en culturele erfgoed.

Toets

Door op Erve Fakkert extra overnachtingsmogelijkheden te creëren wordt het aanbod van recreatief nachtverblijf verruimd. Daarnaast biedt Erve Fakkert naast de overnachtingsmogelijkheden ook combinaties met andere recreatieve/toeristische activiteiten, waardoor sprake is van een gevarieerd aanbod. De visie en de mogelijkheden van Erve Fakkert zijn in overeenstemming met het gemeentelijk recreatief/toeristisch beleid.

3.3.2 Nota Verblifsrecreatie

Doel van de nota is een heldere visie weer te geven voor de verblifsrecreatie in Noordoost Twente alsmede duidelijke kaders en criteria vast te stellen voor diverse vormen van verblifsrecreatie, met de intentie om de verblifsrecreatie in de gemeenten te bevorderen en het aantal overnachtingen in Noordoost Twente te vergroten.

Het toeristisch-recreatief beleid richt zich op het versterken van het verblijfstoerisme in de gemeente Dinkelland door middel van kwaliteitsverbetering, product vernieuwing en differentiatie in het verblifsrecreatieve aanbod. Hierdoor zal het aantal overnachtingen alsmede de toeristische bestedingen in de gemeente Dinkelland toenemen, wat een positief effect heeft op de toeristische werkgelegenheid. Er wordt gestreefd naar een grotere mate van ondernemersvrijheid, binnen de gemeentelijke en wettelijke kaders.

Om de doelstelling te bereiken worden de volgende uitgangspunten gestimuleerd en ondersteund:

- verhoging van het aantal toeristische overnachtingen door kwaliteitsverbetering en innovatie op de bestaande verblifsaccommodaties;
- gepaste uitbreiding van het aantal verblifsrecreatieve mogelijkheden;
- streven naar een hoger toeristisch gebruik van standplaatsen;
- ontwikkeling van kleinschalige en bijzondere verblifsrecreatieve voorzieningen;
- waarborgen landschappelijke kwaliteit van verblifsrecreatieve bedrijven;
- voorkomen van permanente bewoning vakantiewoningen en boerderijkamers;
- waarborgen van de veiligheid en de kwaliteit van kampeerterrinen;
- bereiken van nieuwe doelgroepen, met behoud van de huidige doelgroepen;
- inkomsten uit toeristenbelasting inzetten voor de sector recreatie en toerisme.

De overnachtingsmogelijkheden op Erve Fakkert zijn divers. Naast de recreatiewoning en de boerderijkamers kunnen worden met het voorliggende plan ook (vakantie)appartementen mogelijk gemaakt. Alleen deze appartementen worden in het kader van de Nota Verblifsrecreatie belicht.

In de nota zijn diverse vormen van verblifsrecreatie geschetst, zoals plattelandskamers en bed and breakfast. De nieuwe appartementen dienen echter als een nieuw initiatief te worden aangemerkt. Daarover zegt de nota het volgende. Ter versterking van het recreatief-toeristisch product worden daarnaast nieuwe/vernieuwende initiatieven op het gebied van verblifsrecreatie gestimuleerd; mede ook om nieuwe doelgroepen te bereiken. Initiatieven die niet direct passen binnen de in dit hoofdstuk beschreven richtlijnen worden per afzonderlijke situatie bekeken.

Daarbij vormt de centrale doelstelling: 'de versterking van de verblifsrecreatieve sector' het uitgangspunt. Plannen van ondernemers die hieraan bijdragen, worden met een positieve insteek behandeld. Bij de afweging om een uitbreiding of nieuwvestiging al dan niet toe te staan, wordt gekeken naar de ruimtelijke impact die een ontwikkeling heeft. Deze mag geen

afbreuk doen aan de landschappelijke kwaliteit.

Bij de ruimtelijke afweging van wensen tot uitbreiding of nieuwvestiging spelen de volgende overwegingen een rol:

- Nieuwvestiging moet een kwalitatieve en economische en/of duurzame meerwaarde zijn voor het toeristisch-recreatieve product en een acceptabele toevoeging aan het landschapsbeeld.
- De accommodatie doet geen onevenredige afbreuk aan bestaande landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden.
- Een uitbreiding of nieuwvestiging draagt bij aan kwaliteitsverbetering (landschap, architectuur, beeld- en belevingskwaliteit).
- Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) beleid van toepassing.

Toets

De uitbreiding van de overnachtingsmogelijkheden van Erve Fakkert vindt plaats op het bestaande erf, waar al recreatief nachtverblijf mogelijk is. Naast de recreatiewoning en de boerderijkamers kunnen met dit plan ook vakantieappartementen worden gerealiseerd. Doelgroep voor deze appartementen zijn fietsers en wandelaars. Vanzelfsprekend kunnen ook anderen gebruik maken van deze appartementen. In combinatie met de andere activiteiten die door Erve Fakkert worden aangeboden, passen de vakantieappartementen binnen de centrale doelstelling van de gemeente Dinkelland. Daarbij wordt tevens invulling gegeven aan het gemeentelijk KGO-beleid.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeenten Dinkelland, Losser, Tubbergen, Oldenzaal en Twenterand hebben in 2008 een totaal visie opgesteld voor de gewenste ontwikkelingsrichting van het landschap voor de komende 10 jaar. Het is één van de uitvoeringsplannen van het Reconstructieplan Noordoost Twente en heeft daarmee een relatie met gebiedsontwikkelingsplannen (bijvoorbeeld Saasveld-Gammelke). De totaalvisie is doorvertaald naar een visie voor de gemeente Dinkelland afzonderlijk, het Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Dinkelland. De gemeenteraad heeft het LOP vastgesteld in zijn vergadering van 2 september 2008. Het LOP en de Welstandsnota van de gemeente sluiten op elkaar aan. Daarnaast vormt de gemeentelijke uitwerking de wenselijke landschappelijke basis voor het bestemmingsplan Buitengebied. Het LOP wordt gebruikt om te beoordelen of nieuwe ontwikkelingen landschappelijk aanvaardbaar zijn en hoe deze goed landschappelijk worden ingepast. Doordat het LOP geen juridische status heeft, heeft het geen beperkende werking op de bestaande functies in het gebied zoals landbouw, recreatie, wonen en werken. 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:

1. Ootmarsumse stuwwal
2. Dinkeldal
3. Grensgebied
4. Oldenzaal-West
5. Stadsrand Hengelo-Borne-Almelo
6. Bekken van Hengelo

Deze gebieden vormen een eenheid door overeenkomsten in de geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige situatie.

Toets

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Lemselo-Rossum-Volthe'.

Het toekomstbeeld van dit deelgebied is dat de kleinschalige randen van de escomplexen op de overgang en van hoog naar laag zijn versterkt, door ruimte te bieden voor nieuwe woon, werk en recreatieve bebouwingen. De kleinschalige randen hebben een sterke noordwest

oriëntatie, door de hellingen van de stuwwal. Dit versterkt nog eens het open karakter van de essen en de richting van de beken vanaf de stuwwal. De nieuwe gebouwen hebben een typisch Twentse streekeigen bouwstijl en zijn ingebed in een groenstructuur.

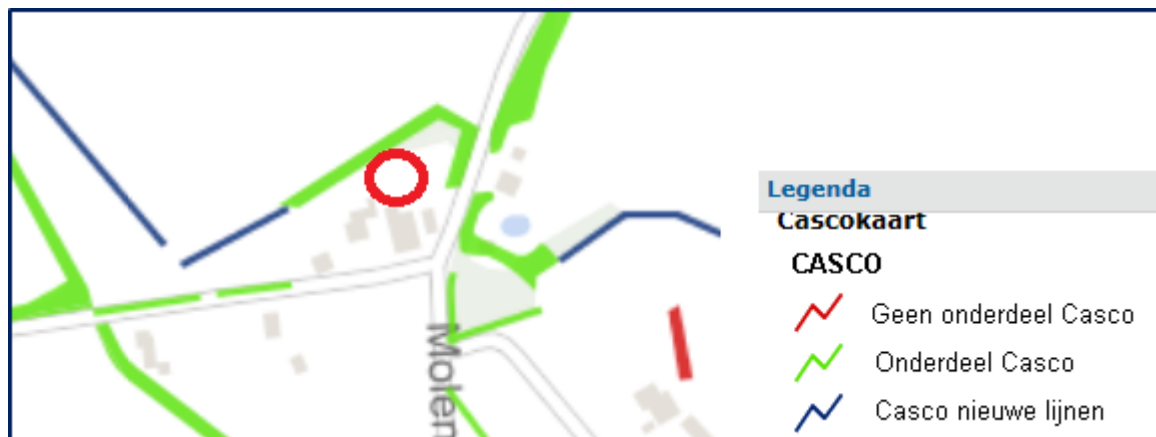
De nieuwbouw past binnen de bebouwing aan het erf en heeft een Twents karakter. Met de uitbreiding van de overnachtingsmogelijkheden wordt ook geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarbij wordt met name stilgestaan bij de versterking van de aanwezige houtwallen en/of de doortrekking daarvan.

Vastgesteld wordt dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het landschapsonwikkelingsplan.

3.3.4 Nota 'De casco benadering in Noordoost-Twente'

De provincie Overijssel en de gemeenten Dinkelland, Losser, Oldenzaal en Tubbergen hebben in samenspraak met de georganiseerde landbouw en natuurbeschermingsorganisaties een 'casco beleid' geformuleerd. De verschillende landschapstypen in Noordoost Twente hebben een eigen kenmerkende structuur van opgaande beplantingen.

Deze structuur wordt wel beschouwd als het 'casco' van het landschap. Het kan daarbij gaan om bomenrijen, houtwallen, houtsingels en (kleinere) bosjes. Het casco beleid is er op gericht dit casco te versterken. De landschapselementen zijn per landschapstype geïnventariseerd en opgenomen op 'cascokaarten'. Deze cascokaarten beslaan het buitengebied van de gemeenten Tubbergen, Dinkelland, Losser en Oldenzaal. De cascokaarten zullen jaarlijks worden herzien. 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 3.5) kan gezien worden of landschappelijke structuren deel uitmaken van het casco.



Figuur 3.5: Fragment casco-kaart, rode cirkel is globale ligging bouwlocatie (bron: www.overijssel.nl/cascokaart)

Op basis van de casco-kaart kan vastgesteld worden of het landschapselement tot het casco behoort of niet; daaruit volgen drie mogelijk 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).

Toets

In figuur 3.5 is te zien dat Erve Fakkert omringd wordt door casco-elementen. Het nieuwe gebouw tast die elementen niet aan, omdat deze binnen het bestaande erf wordt gerealiseerd. De nieuwe casco-lijn, voor zover gelegen op het erf, wordt gerealiseerd op basis van het KGO-plan. Bovendien worden de bestaande casco-elementen daar waar dat nodig is hersteld en/of versterkt.

Geconcludeerd kan daarom worden dat voldaan wordt aan het gemeentelijk cascobeleid.

3.3.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In de Omgevingsvisie heeft de provincie Overijssel de basis gelegd voor een nieuw instrument: de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De provincie biedt daarmee ruimte aan grootschalige uitbreidingen en nieuwe 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. De provincie ziet dit als een nieuw instrument om ruimtelijke kwaliteit te realiseren en meer mogelijkheden te bieden tot maatwerk. In de Omgevingsvisie is onder meer het volgende hierover opgenomen:

'Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit. Op deze manier voorkomen of compenseren we aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Dat er voldoende wordt gecompenseerd moet blijken uit een ruimtelijke onderbouwing. Hiervoor kan de gemeente een kader opstellen waarin het beoogde evenwicht tussen ontwikkeling van bebouwing en de investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd.'

Naar aanleiding van het bovenstaande heeft de gemeente Dinkelland samen met de gemeente Tubbergen KGO-beleid opgesteld, waarbij het beleidskader van de provincie als uitgangspunt is gehanteerd. Op basis van het KGO-beleid kan de gemeente nieuwe ontwikkeling toetsen en beoordelen of deze nieuwe ontwikkeling voor realisatie in aanmerking komen.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De kwaliteitsimpuls is een ontwikkelingsgerichte aanpak die voortkomt uit de ambitie om ontwikkelingen in het buitengebied samen te laten gaan met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Met het instrument wordt ruimte geboden voor sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en volgens de Catalogus Gebiedskenmerken wordt uitgevoerd. Aan de geboden ontwikkelingsruimte worden dus voorwaarden gesteld om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. In alle gevallen gaat het daarbij minimaal om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling zelf (basisinspanning). Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning).

Voor het KGO worden de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel gehanteerd:

1. Elke ontwikkeling dient beoordeeld te worden vanuit het aspect ruimtelijke kwaliteit;
2. Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit.
3. De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.
4. De principes van ruimtelijke kwaliteit gelden voor elk planproces en dienen bij elk initiatief/ontwerp/opgave te worden toegepast.

Kwaliteitsimpuls of basisinspanning?

In het beleid wordt onderscheidt gemaakt tussen een basisinspanning en de kwaliteitsimpuls. Dit onderscheidt 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).'

Kleinschalige ontwikkelingen die door middel van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt kunnen worden hebben een kleinschalige impact waarvoor alleen de basisinspanning geldt.

Van een grootschalige ontwikkeling is sprake wanneer een partiële bestemmingsplan nodig is voor de ontwikkeling. Op dat moment moet naast de basisinspanning ook een aanvullende kwaliteitsimpuls plaatsvinden. In het beleid is gezocht naar evenwicht van de investering die de ontwikkeling met zich mee brengt.

De ontwikkeling voor Erve Fakkert wordt aangemerkt als een grootschalige ontwikkeling, omdat een bestemmingsplanherziening nodig is voor het realiseren van de nieuwe overnachtingsmogelijkheden. Dat betekent dus dat voldaan moet worden aan de KGO. In deze onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de investering in de ruimtelijke kwaliteit voldoende is om aan de KGO te voldoen.

Toepassing KGO

Als eerste wordt onderscheid gemaakt in gebonden en niet gebonden activiteiten in het buitengebied. Wanneer het gaat om aan het buitengebied gebonden activiteiten, betreft het activiteiten of ontwikkelingen die feitelijk thuis horen in het buitengebied. De tegenprestatie kan dan ook minder zijn dan de volledige waardevermeerdering. De uitbreiding van de overnachtingsmogelijkheden op Erve Fakkert is een functioneel aan het buitengebied gebonden ontwikkeling, waardoor 25% van de meerwaarde geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

In het beleidskader wordt uitgegaan van gemiddelde basisbedragen. Deze bedragen zijn ook toegepast bij de toetsing van de kwaliteitsimpuls voor Erve Fakkert.

In het KGO-plan (Bijlage 1) is de waardevermeerdering (agrarisch naar recreatie) berekend. De oppervlakte waarvoor de waardevermeerdering geldt bedraagt 1.055 m². Hierbij dient een prijs van € 9,00 gehanteerd te worden, waardoor de waardevermeerdering € 9.495,00 bedraagt. Gezien het feit dat slechts 25% van de meerwaarde geïnvesteerd hoeft te worden, komt het bedrag dat Erve Fakkert moet investeren in ruimtelijke kwaliteit op € 2.373,75. Op dit bedrag mogen de advieskosten en de kosten van het Kwaliteitsteam in mindering worden gebracht. Hierdoor komt de investering in ruimtelijke kwaliteit op € 1.636,37. Het totale bedrag dat volgens het KGO-plan in ruimtelijke kwaliteit wordt geïnvesteerd bedraagt €7.747,50 ex BTW, waarmee aangetoond is dat de investering ruimschoots voldoet aan de benodigde kwaliteitsimpuls.

3.3.6 Welstand

De gemeenten Dinkelland en Tubbergen hebben als samenwerkingsorganisatie Noaberkracht één welstandsnota opgesteld voor beide gemeenten. Insteek van de nieuwe nota is dat de regels een stuk eenvoudiger en duidelijker worden. De (ontwerp)welstandsnota is geheel anders van opzet. Er zijn minder regels, de nota is gebruiksvriendelijk en duidelijk hanteerbaar. De focus van het beleid is van objectgericht naar omgevingsgericht: de omgeving wordt belangrijker dan het gebouw. Daarnaast is het ruimtelijk beleid zodanig van opzet dat de gemeenten niet toetsten aan het eind, maar sturen aan de voorkant. Dit betekent een omslag in het proces.

Ook is bij het opstellen van de nota aansluiting gezocht in een breder verband: bij het gezamenlijke project Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De KGO geldt voor het buitengebied (de groene omgeving) en focust op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen in de groene omgeving. De gemeente Dinkelland en de gemeente Tubbergen hebben een prachtig buitengebied dat even waardevol als kwetsbaar is, en de gemeente is daar zuinig op. Daarom willen de gemeenten onnodig ruimtebeslag op de groene omgeving tegen gaan. Er vindt afstemming plaats met de KGO om nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen te kunnen inpassen om zo de bestaande ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Noaberkracht heeft de nota niet alleen geschreven. Er is overleg gepleegd met vertegenwoordigers van dorpsraden van beide gemeenten. Deze personen, samen met enkele (landschaps)architecten uit de gemeenten, hebben belangrijke input geleverd vanuit hun eigen ervaringen van de ruimtelijke kwaliteit. De uitgebrachte adviezen zijn waar mogelijk in de (ontwerp) Welstandsnota verwerkt.

Toets

Erve Fakkert ligt binnen het gebied dat in de Welstandsnota is aangeduid als 'buitengebied'. Erve Fakkert ligt binnen een 'essenlandschap'. Het essen- en kampenlandschap bestaat uit grootschalige en kleinschalige bolle akkers, met daartussen bosjes, singels en houtwallen. De es vormt vaak nu nog vaak een herkenbare open zone in het gebied. Erven zijn vaak gesitueerd rondom een es, of aan wegen die door de es lopen. Bebouwingsensembles zijn vervlochten met het omliggende landschap, door relatief kleinschalige bebouwing en de groene inrichting van de erven. De plattelandswegen geven een steeds wisselend beeld, doordat ze slingeren door bosjes, akkers en velden.

Zoals eerder is beschreven, worden de nieuwe overnachtingsmogelijkheden in een 'kapschuur' binnen het bestaande erf gerealiseerd. De bestaande omliggende houtwallen worden hersteld en/of versterkt. Nieuwe houtwallen worden conform de casco-kaart aangelegd, waardoor er een goede en fraaie landschappelijke inpassing van het erf in het essenlandschap plaatsvindt. De vorm van de kapschuur past bovendien in het landschap en bij de bestaande bebouwing.

Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Welstandsbeleid. Bovendien is door de rayonarchitect op 24 februari 2015 aangegeven dat hij kan instemmen met de vormgeving, maar dat de dakhelling wat steiler moet. De nok zou daarom een halve meter hoger moeten. In de regels is hier rekening mee gehouden.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

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

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

4.1 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.

Toets

Het plan betreft het realiseren van drie vakantieappartementen op een erf dat al gericht is op het bieden van recreatief nachtverblijf. Deze activiteit wordt niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit, omdat deze pas geldt bij recreatiebedrijven met een oppervlakte van 25 ha of meer of 10 ha of meer bij een ligging in een gevoelig gebied.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Gebleken is dat toetsing (via de voortoets) aan de Natuurbeschermingswet 1998 niet aan de orde is. Het plan tast de instandhoudingsdoelstellingen van het meest nabijgelegen beschermde natuurgebied, 'Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek' niet aan. Dit Natura 2000-gebied ligt op circa 2,2 km afstand van Erve Fakkert. Met de functieverandering (bestemmingsplanwijziging van de functie 'Wonen' naar 'Recreatie'), en de realisatie van drie vakantieappartementen worden geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Het plan tast de instandhoudingsdoelstellingen van de meest nabijgelegen beschermde natuurgebieden derhalve niet aan. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de uitbreiding van het aantal overnachtingsmogelijkheden bij Erve Fakkert te Rossum in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

Het milieubelang is in dit bestemmingsplan zorgvuldig afgewogen in de plantoelichting. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat belangrijke nadelige

milieueffecten zijn uitgesloten. 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.

4.2 Milieuzonering

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Toets

In het plangebied gaat het om de bouw van een 'kapschuur' waarin drie vakantieappartementen worden gerealiseerd. Dit gebouw is aan de binnenzijde van het bestaande erf gesitueerd.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen grondgebonden agrarische bedrijven. Woningbouw is de enige functie die op korte afstand van Erve Fakkert is gelegen. Op een afstand van ruim 100 m ligt recreatieterrein Roderveld. Op ruim 200 m ligt het dichtstbijgelegen agrarische bedrijf aan de Oldenzaalsestraat.

Mede gelet op het feit dat de bestaande afstand tussen de recreatieve mogelijkheden inclusief het parkeerterrein en de dichtstbijgelegen woning (Everlostraat 8) niet kleiner wordt (deze bedraagt circa 12 m, gemeten vanaf de bestemmingsgrens) ontstaan er geen nadelige gevolgen voor de directe omgeving. Ook voor de verder af gelegen functies ontstaan met de realisatie van drie vakantieappartementen geen nadelige gevolgen.

4.3 Geur

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

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

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

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

Toets

Hoewel recreatief nachtverblijf niet als een geurgevoelige functie wordt aangemerkt is onderzocht of er geurhinder te verwachten is. Het dichtstbijgelegen agrarische bouwvlak aan de Oldenzaalsestraat ligt op ruim 200 meter van de nieuwe vakantieappartementen. Hierdoor wordt voldaan aan de vaste afstand van 50 meter. Gelet op de ruime afstand is geen geurhinder te verwachten.

4.4 Bodem

Bij de toetsing of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, moet worden bepaald of de bodemkwaliteit van het betreffende gebied geschikt is voor het beoogde gebruik. Hierbij is het van belang te weten of er mogelijk sprake is van een bodemverontreiniging, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Voor het onderhavig bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek (Kruse Milieu, d.d. 7 januari 2015, projectcode 14048210) uitgevoerd om ter plaatse de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen (zie Bijlage 2). Hierna wordt alleen ingegaan op de conclusies.

Uit het vooronderzoek omtrent het historisch en huidig gebruik is gebleken dat er geen verdachte deellocaties aanwezig zijn. Voor het onderzoek is de strategie onverdacht gevolgd. In totaal zijn er 8 boringen verricht, waarvan er 1 is afgewerkt met een peilbuis voor het grondwatermonster. Zintuiglijk is ter plaatse van de huidige klinkerbestrating is op circa 0.5 m-mv mogelijk een oude verhardingslaag aangetroffen. Op die diepte zijn veel puin- en leisteen resten waargenomen. Verder zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld, in de puinlagen of in de bodem.

In het mengmonster van de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan lood en PAK geanalyseerd. In het mengmonster van de ondergrond zijn geen van de geanalyseerde componenten verhoogd aangetroffen. Het grondwater bevat licht verhoogde gehalten aan barium en naftaleen.

De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de bovengrond kunnen worden gerelateerd aan het voorkomen van sporen puin in de bovengrond. Het verhoogde gehalte aan barium in het grondwater heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorzaak. Voor het zeer licht verhoogde gehalte aan naftaleen is niet direct een oorzaak aan te wijzen.

Resumé:

De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek geven een voldoende beeld weer van de bodemkwaliteit ter plaatse van het onderhavig bestemmingsplan. De bodemkwaliteit zal geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

4.5 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen, voor zover deze woningen zijn gelegen binnen het onderzoeksgebied van een weg. Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

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

Deze zonering geldt niet:

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

Toets

Een recreatieverblijf is niet bedoeld voor permanente bewoning, waardoor het object ingevolge de Wet geluidhinder aangemerkt dient te worden als een beperkt geluidsgevoelig object. Deze objecten hoeven dan ook niet te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaï. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk dat hinder van wegverkeerslawaaï zoveel mogelijk wordt beperkt. De verkeersintensiteit op de Everlostraat is echter betrekkelijk laag (het gaat hier vooral om bestemmingsverkeer). De kleinste afstand tot het hart van de Everlostraat bedraagt ongeveer 34 m. Bovendien vormt de bestaande bebouwing, zij het gedeeltelijk, een buffer voor de nieuwe vakantieappartementen. De Oldenzaalsestraat (tussen Oldenzaal en Ootmarsum) ligt op circa 255 m vanaf de nieuw vakantieappartementen. Ook het wegverkeerslawaaï van die weg vormt derhalve geen belemmering, nu de afstand van 250 m wordt gehaald.

Een nader onderzoek is niet nodig.

4.6 Luchtkwaliteit

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

In de Wet luchtkwaliteit staan 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

Toets

Met voorliggend plan kan het aantal verkeersbewegingen toenemen. Hoewel de doelgroep

wandelaars en fietsers zijn, kunnen bezoekers met auto's niet uitgesloten worden. Gelet op het aantal van drie vakantieappartementen zal is er sprake zijn van een beperkte toename van het autoverkeer. Als wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan het aantal verkeersbewegingen op 18 per dag gesteld worden. Er zal geen of nauwelijks sprake zijn van vrachtverkeer, waardoor het percentage vrachtverkeer op 0 gezet kan worden. In figuur 4.1 is de worst-case berekening weergegeven met 18 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)		18
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	CO ₂ in µg/m ³	0,85
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,21
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.1: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

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

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen.

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

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

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

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

Risicokaart Overijssel

Aan hand van de Risicokaart Overijssel 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.

Ten aanzien het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is de Oldenzaalsestraat volgens de Risicokaart Overijssel niet aanwezig als een onderdeel van een route waarover gevaarlijke stoffen vervoerd kunnen worden.

Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat op ruim 400 m en bijna 700 m van het plangebied:

- een gasproductielocatie (tramweg 7) ligt. Op deze locatie vindt aardolie- en aardgaswinning plaats (vergunninghouder is Nederlandse Aardolie Maatschappij BV). De risicoafstand bedraagt 50 m. De vakantieappartementen bevinden zich niet binnen de risicocontour van deze inrichting.
- een benzineservicestations (Oldenzaalsestraat 2, Van der Aa) ligt. Op deze locatie is een LGP vulpunt aanwezig. De afstand tot de grens van het invloedsgebied verantwoording groepsrisico bedraagt 150 m. De vakantieappartementen liggen ruimschoots buiten deze contour.
- andere Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico) liggen op een grotere afstand dan 1 km;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

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

4.8 Waterhuishouding

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Via de digitale watertoets is onderzocht welke waterbelangen bij dit bestemmingsplan spelen. Uit de op 30 december 2014 verrichtte watertoets ((zie Bijlage 3) is gebleken dat rekening gehouden moet worden met de uitgangspunten van het waterschap Vechtstromen.

Het vuile water wordt via het bestaande aanwezige rioolstelsel afgevoerd. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. De ruimte rond op het erf biedt hiervoor voldoende mogelijkheden.

Volgens de Atlas van Overijssel ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen de 40 en 50 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.

Uit het bodemonderzoek (zie paragraaf 4.4) is gebleken dat het grondwater ter plaatse op 0,85 m beneden maaiveld ligt. Er zal kruipruimteloos gebouwd worden, waardoor de loop van het grondwater nauwelijks beïnvloed zal worden. Naar verwachting zal geen overlast als gevolg van de grondwaterstand optreden.

In en bij het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig.

Conclusie

Mede gelet op de oppervlakte van de nieuwe verharding, worden de waterbelangen niet negatief beïnvloed.

4.9 Ecologie

Het plangebied ligt niet in de Ecologische hoofdstructuur (bron: Provincie Overijssel, 2014). Op circa 195 m ligt bestaande natuur. Bij voorliggend plan is sprake van het mogelijk maken van een extra mogelijkheden voor recreatief nachtvverblijf op een bestaande erf. Mede gelet op de kleinschaligheid van het project is de invloedsfeer op de bestaande natuur nihil en wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS.

4.9.1 Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt niet in- of direct grenzend aan beschermd natuurgebied zoals een Natura 2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek, ligt op circa 2,2 km afstand van het plangebied. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Dat wil zeggen dat er geen negatief effect op natuurgebied buiten het onderzoeksgebied op treedt. Gelet op de invloedssfeer en de ligging op enige afstand van Natura 2000-gebied, wordt gesteld dat de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied niet negatief beïnvloed wordt. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

4.9.2 Beschermd gebieden

Het plangebied ligt niet in- of direct grenzend aan beschermd natuurgebied zoals een Natura 2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek, ligt op circa 2,2 km afstand van het plangebied. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Dat wil zeggen dat er geen negatief effect op natuurgebied buiten het onderzoeksgebied op treedt. Gelet op de invloedssfeer en de ligging op enige afstand van Natura 2000-gebied, wordt gesteld dat de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied niet negatief beïnvloed wordt. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

4.9.3 Beschermd soorten

Het onderzoeksgebied bestaat uit een deel van een agrarisch erf. Het bestaat uit grasland en grenst tegen een wal aan waarachter het parkeren plaatsvindt. De wal wordt niet aangetast en wordt verder in het groen gezet. Het grasland wordt van tijd tot tijd gemaaid, waardoor de grond een nagenoeg ongeschikte habitat voor beschermde soorten vormt.

Met in achtname van de algemene zorgplicht (artikel 2.1 Flora en faunawet). De betreffende zorgplicht luidt als volgt:

1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede hun directe leefomgeving;
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 en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover 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, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

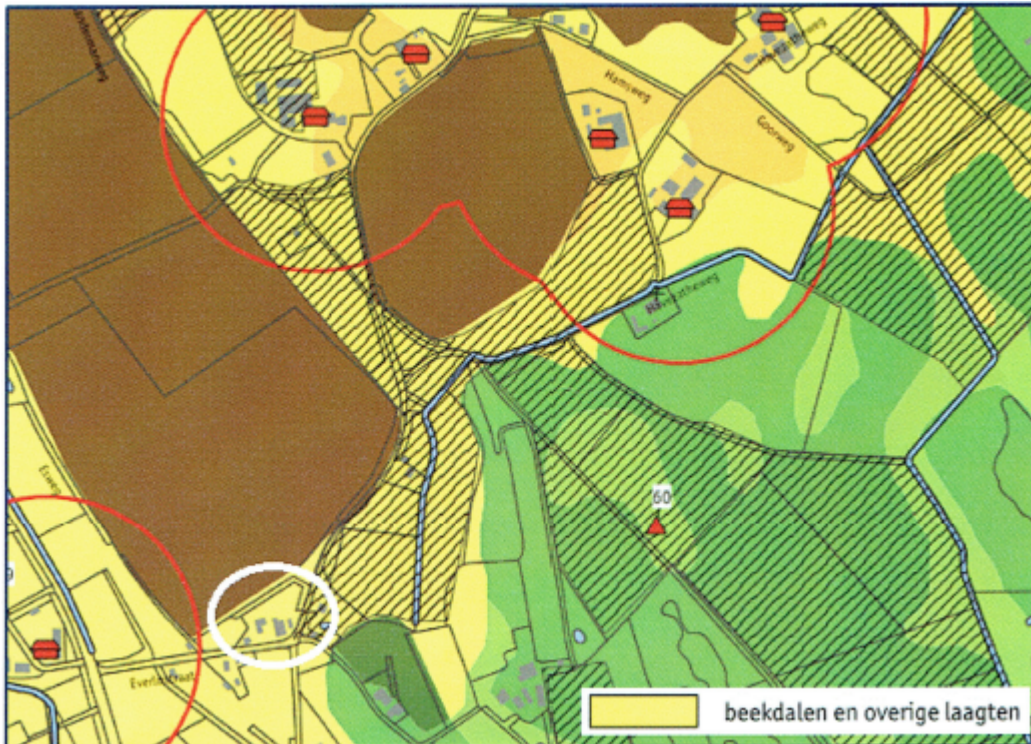
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging van de wet heeft ervoor gezorgd dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn.

Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Archeologie

Het plangebied is volgens de archeologische verwachtings- en advieskaart van de gemeente Dinkelland gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'beekdalen en overige laagten'. In figuur 4.2 is een uitsnede van de archeologische verwachtings- en advieskaart opgenomen.



Figuur 4.2: Archeologische verwachtings- en advieskaart

Voor gebieden met deze aanduiding geldt een lage verwachtingswaarde voor archeologische resten uit alle periodes. Hoofdzakelijk archeologische resten die in verband staan met beekdalgebonden activiteiten, zoals bruggen, voordes, watermolens etc. en mogelijk archeologische resten, bijvoorbeeld afvaldumps, die in verband staan met op nabij gelegen, hoge gronden. Verder diverse categorieën losse vondsten. Het beleidsadvies bij dergelijke gebieden luidt 'vrijstelling voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 40 cm m.u.v. gebieden met een lage verwachting binnen plangebieden met meerdere verwachtingszones, en plangebieden met een lage verwachting die grenzen aan terreinen met waardevolle archeologische resten'.

Toets

De bodemingrepen bij voorliggend plan bestaan uit de bouw van een nieuwe 'kapschuur' ten behoeve van recreatief nachtverblijf. De oppervlakte bedraagt circa 155 m². De locatie ligt geheel binnen de begrenzing van Erve Fakkert, welk in figuur 4.2 geheel geel is weergegeven. Derhalve geldt conform het beleid voor het aspect 'archeologie' een vrijstelling van archeologisch onderzoek.

Cultuurhistorie

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

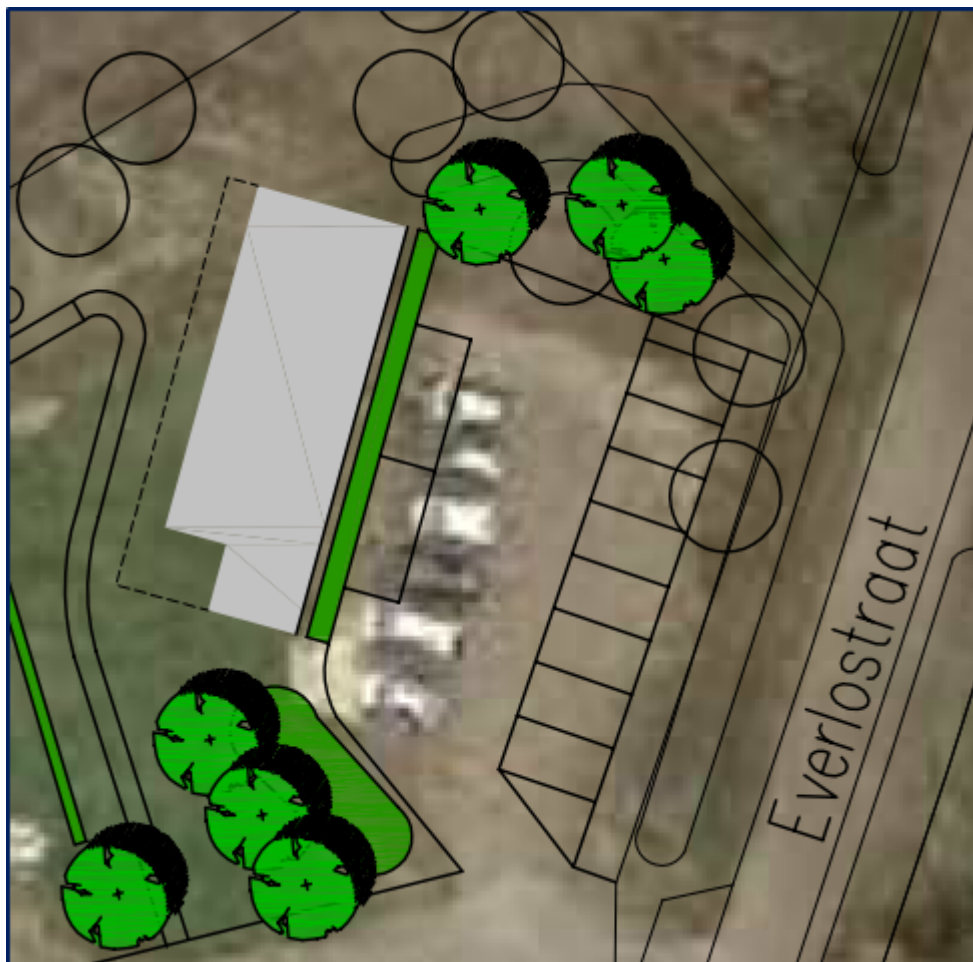
Toets

Uit Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat er binnen het plangebied geen monumenten gelegen zijn. Wel gaat het om een erf dat op de kaart uit 1900 al aanwezig is. Uit de toets aan de waardenkaart blijkt verder niets van andere bijzondere cultuurhistorische waarden waarvoor in het bestemmingsplan een beschermende regeling vereist is. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.11 Verkeer / parkeren

Hoewel de doelgroep voor de nieuwe overnachtingsmogelijkheden fietsers en wandelaars zijn, dient ook rekening gehouden te worden met bezoekers die met de auto komen. Dit betekent dat rekening gehouden dient te worden met extra parkeerplaatsen. Aangezien de vakantieappartementen voor maximaal 2 personen zijn, wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per vakantieappartement. Omdat sprake is van drie vakantieappartementen, zal het aantal parkeerplaatsen met minimaal drie parkeerplaatsen moeten worden verruimd.

Ook de al aanwezige boerderijkamers zijn voor twee personen, waardoor ook voor deze kamers de norm van 1 parkeerplaats per boerderijkamer gehanteerd kan worden. Dit betekent dat voor de zeven boerderijkamers en de drie vakantieappartementen 10 parkeerplaatsen beschikbaar dienen te zijn. In figuur 4.3 is fragment van de inrichtingsschets weergegeven, waarop de parkeerplaatsen zijn ingetekend.



Figuur 4.3: Parkeerplaatsen voor boerderijkamers en vakantieappartementen (bron: Borgerink Groentechnisch Adviesbureau)

In de recreatiewoning is slaapgelegenheid voor maximaal 4 personen (twee slaapkamers). Voor de recreatiewoning is uitgegaan van twee parkeerplaatsen. Deze zijn aanwezig ter plaatse van de recreatiewoning.

Het aspect parkeren is derhalve adequaat geregeld.

Een (beperkte) toename van verkeersbewegingen ten behoeve van de vakantieappartementen kan makkelijk via de huidige weg (Everlostraat) worden afgewikkeld. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planopzet en systematiek

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

5.2 Opbouw van de regels

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

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

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

Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving:

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

- bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd.

Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);

- afwijken van de bouwregels:

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

- specifieke gebruiksregels:

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

- afwijken van de gebruiksregels:

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de

bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen.

Algemene regels

- Anti-dubbeltelbepaling:

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

- Algemene gebruiksregels:

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

- Algemene afwijkingsregels:

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

- Algemene wijzigingsregels:

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

- Overige regels:

Hier staan regels geformuleerd ten aanzien welstand en wegverkeerslawaaï en er wordt de mogelijkheid geboden om nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht:

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

- Slotregel:

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

5.3 Bestemmingen

Het plan kent de volgende enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Bos en natuur' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Naast deze enkelbestemmingen is in verband met de wijzigingsbevoegdheden binnen de agrarische bestemming de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' opgenomen.

Agrarisch (artikel 3)

De grasweiden met gekloofde eiken palen binnen Erve Fakkert krijgen de agrarische bestemming. Deze gronden zijn bestemd voor het agrarische gebruik, doeleinden van agrarisch natuurbeheer en extensief dagrecreatief medegebruik. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Bos - natuur (artikel 4)

Op de verbeelding is deze bestemming niet aanwezig. In verband met de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3 (bestemming 'Agrarisch') zijn regels met betrekking tot de bestemming Bos - Natuur opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bos en bebossing, waaronder houtsingels en houtwallen. Daaraan ondergeschikt mogen die gronden ook gebruikt voor extensief dagrecreatie, paden en wegen en speelvoorzieningen. Op de voor Bos - natuur bestemde gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

Recreatie - Verblijfsrecreatie (artikel 5)

Ter plaatse van de vakantieappartementen wordt de bestemming 'Recreatie -

Verblijfsrecreatie' geprojecteerd. De alszodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de vakantieappartementen. Verder zijn (recreatieve) voorzieningen ten behoeve van gasten, zoals informatieborden, overkappingen voor fietsen e.d. mogelijk.

De andere op het perceel aanwezige bestemmingen blijven gehanhaafd. Hierdoor blijft het overgrote deel van het erf bestemd voor 'Wonen' en blijft de recreatiewoning de bestemming 'Recreatie - Recreatiewoning' houden.

Recreatie - Recreatiewoningen (artikel 6)

Deze bestemming was ter plaatse aanwezig en is één op één overgenomen. De bestaande maatvoering van de recreatiewoning is in de planregels opgenomen. Een nadere toelichting op deze bepaling is verder niet nodig.

Wonen (artikel 7)

Ook deze bestemming, inclusief het daarbij behorende bestemmingsvlak is één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. De regels zijn echter zodanig aangepast dat overbodige (aanduidings)regels niet zijn meegenomen.

Waarde - Ecologie (artikel 8)

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van de instandhouding en realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur. Deze dubbelbestemming is opgenomen als gevolg van de wijzigingsregels binnen de bestemming 'Agrarisch'.

Waarde - Essen (artikel 9)

Door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Essen' worden de essen op de verbeelding aangegeven. Deze gebieden hebben een specifieke landschappelijke betekenis voor Noord - Oost Twente. Daarnaast zijn de gebieden extra beschermd door middel van een vergunningstelsel. In de bestemming is nu een verbod opgenomen op grond waarvan de aantasting van de es is verboden. In het voorliggende bestemmingsplan betreft het de gronden ten noorden van de woonbestemming.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

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

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 coördinatie rol vervalt, reageren andere rijksdiensten (Rijkswaterstaat, Defensie en Economische Zaken, Landbouw en Innovatie) afzonderlijk.

Rijkswaterstaat

Bij brief van 10 februari 2012 heeft Rijkswaterstaat aangegeven dat zij tijdig betrokken wenst te worden bij plannen die betrekking hebben op de drie netwerken die bij Rijkswaterstaat in beheer zijn: het hoofdwegennet, het hoofdvaarwegennet en het hoofdwatersysteem. 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 uitgevoerd 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, Landbouw en Innovatie

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

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Het betreft hier nieuwe mogelijkheden voor recreatief nachtverblijf. In categorie B onder 4, is aangegeven dat vooroverleg noodzakelijk blijft voor verblijfsrecreatie. Dit betekent dat dit plan in het kader van vooroverleg aan de provincie wordt voorgelegd. Op 5 juni 2015 heeft vooroverleg met de provincie plaatsgevonden. Door de provincie is bij e-mailbericht van 5 augustus 2015 aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft voor het indienen van een zienswijze.

Waterschap Vechtstromen

Op 30 december 2014 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap Vechtstromen een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 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 zienswijzen binnengekomen.

Bijlagen

Bijlage 1 KGO-plan 'Erve Fakkert - Everlostraat 3 te Rossum'

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

‘Erve Fakkert - Everlostraat 3 te Rossum’



KGO-plan laatst gewijzigd op 26 mei 2015 - DEFINITIEF

Opdrachtgever:

Erve Fakkert - dhr. Weusthof

Adres:
Everlostraat 3
7596 MP Rossum

Contact:

T: 0541 - 625789
E: info@erve-fakkert.nl
W: www.erve-fakkert.nl

Opdrachtnemer:

Borgerink Groentechnisch Adviesburo

Adres:
Ootmarsumsestraat 189
7634 PP Tilligte

Contact:

T: +31 (0)6 53 19 88 54
E: info@borgerinkadviesburo.nl
W: www.borgerinkadviesburo.nl

Colofon

Titel:
Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
'Erve Fakkert - Everlostraat 3 te Rossum '

Uitgave:
Borgerink Groentechnisch Adviesburo

Planvorming:
Borgerink Groentechnisch Adviesburo

Fotografie/auteur/vormgeving:
N.H.J. Borgerink

Oplage:
1e druk - 2 exemplaren - mei 2015

Borgerink Groentechnisch Adviesburo
N.H.J. Borgerink
Ootmarsumsestraat 189
7634PP Tilligte
T: +31 (0)6 53 19 88 54
E: info@borgerinkadviesburo.nl
W: www.borgerinkadviesburo.nl

Disclaimer:

Borgerink Groentechnisch Adviesburo heeft dit rapport met de grootst mogelijk zorgvuldigheid samengesteld,
doch aanvaardt het geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijk fouten en/of onjuistheden.
Voor de juistheid en volledigheid van deze informatie (feiten, gegevens, meningen, verwachtingen en uitkomsten
daarvan) noch van andere informatie kan Borgerink Groentechnisch Adviesburo niet instaan.
Borgerink Groentechnisch Adviesburo geeft geen garantie, verklaring of toezegging omtrent genoemde
juisheid en volledigheid, noch uitdrukkelijk noch stilzwijgend.



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Opdracht	
2.	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	7
2.1	Stappenplan opstellen landschapskwaliteitsplan	7
2.1.1	Stap 1 - 'Waarde'	9
2.1.2	Stap 2 - 'Casco'	9
2.1.3	Stap 3 - 'ONW'	11
2.1.4	Stap 4 - 'KGO'	11
2.1.5	Stap 5a - 'Analyse'	12 t/m 15
	Stap 5b - Schematische weergave landschapskenmerken - essenlandschap	
2.1.6	Stap 6 - 'Streefbeeld'	15
2.1.7	Stap 7 - 'Bouwsteen'	16 + 17
	Begroting aanleg + onderhoud	18





Figuur 1. Situering vakantieappartement



1. Inleiding

1.1. Opdracht

Dhr. Weusthof - van Erve Fakkert - heeft ons benaderd om een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO-plan) rapportage op te stellen voor de te plaatsen vakantieappartementen op het erf.

Het KGO-plan is van toepassing omdat Erve Fakkert voornemens is middels een bestemmingsplan wijziging een vakantieappartement op het erf wil plaatsen. Dit KGO plan voorziet een correcte landschappelijke inpassing van het gebouw.

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

In dit rapport zal het KGO-plan in stappen worden uitgewerkt.

Het plan wordt ondersteund met een beplantingsplan incl. bestellijst en de kosten voor aanleg én onderhoud.





Figuur 2. Situering plangebied



2. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

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

2.1 Stappenplan opstellen landschapskwaliteitsplan

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

Stap 1 - 'Waarde'

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

Stap 2 - 'Casco'

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

Stap 3 - 'ONW'

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

Stap 4 - 'KGO'

Welk landschapstype is van toepassing?

Stap 5 - 'Analyse'

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

Stap 6 - 'Streefbeeld'

Welke ambities en streefbeeld worden nagestreefd?

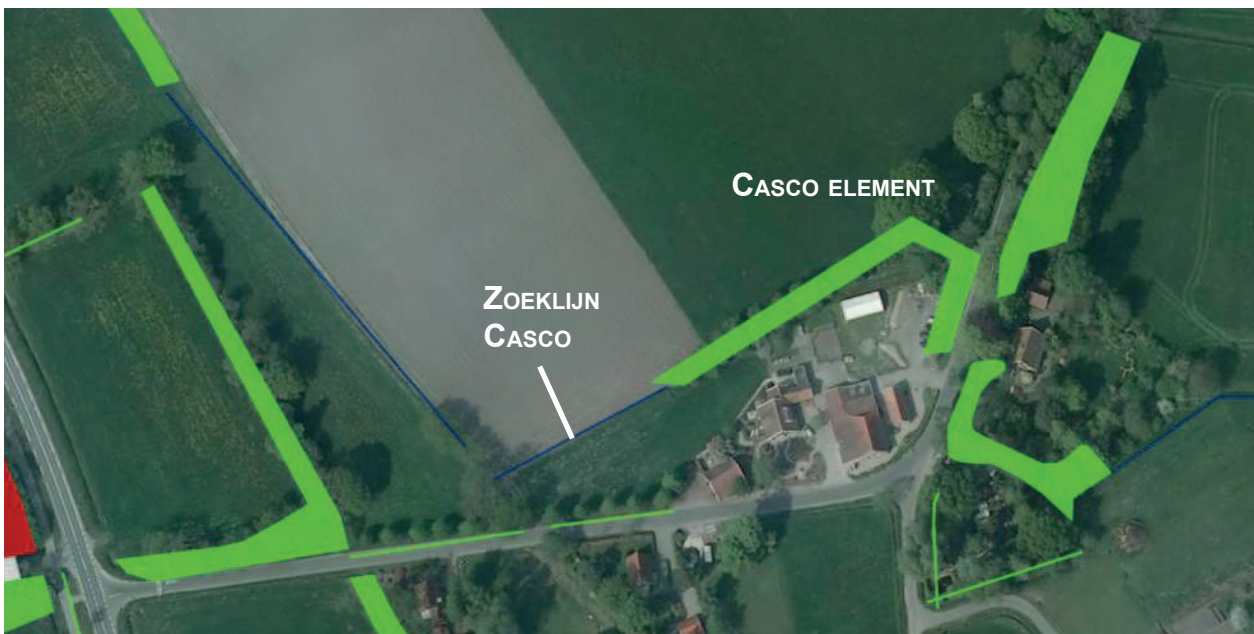
Stap 7 - 'Bouwsteen'

Waar en hoe worden de bouwstenen ingezet?





Figuur 3. Zoekgebied Kwaliteitsimpuls - perceel waarop de investering plaats kan vinden



Figuur 4. De aanwezige casco-elementen, vallende buiten het zoekgebied



2.1.1 Stap 1 - 'Waarde'

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

Erve Fakkert wil het perceel rondom de woning en het Bed & Breakfast gebruiken om de kwaliteitsinvestering uit te voeren. Op deze wijze is hij van plan om het perceel aantrekkelijker en representatief in te richten voor zijn gasten. Figuur 3 geeft het desbetreffende perceel weer.

Bij het bepalen van de hoogte van de investering kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving wordt uitgegaan van de waardevermeerdering door de ontwikkelingsplannen. De huidige bestemming van het perceel bestaat uit 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Recreatie'. Het nieuwe bestemmingsplan zal een verandering met zich meebrengen namelijk dat het noordoostelijk deel van het erf - daar waar de nieuwe kapschuur met appartementen komt te staan de bestemming 'Recreatie' krijgt.

De waardevermeerdering van 'Agrarisch' naar 'Recreatie' bestaat uit 1.055 m² á + € 9,00 per m².

De waarde van agrarische grond is vastgesteld op € 6,-- per m². De waarde van gronden met een recreatieve bestemming (in dit geval voor een appartement/chalet) is € 15,--. De waardevermeerdering van agrarisch naar recreatie is € 9,--.

De oppervlakte waarvoor de waardevermeerdering geldt is 1055 m². Het bedrag van de waardevermeerdering bedraagt 1055 m² x € 9,-- = € 9.495,--.

Er is geen sprake van waardevermindering van gronden omdat de overige gronden de agrarische bestemming behouden. De toekomstige inrichting van het perceel valt binnen de agrarische doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan "Buitengebied" 2010 van de gemeente Dinkelland. Gezien de situatie van de grootschalige ontwikkeling die functioneel aan het buitengebied gebonden is zal 25% van het investeringsbedrag moeten worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Het bouwen van een aantal recreatieappartementen is een functioneel aan het buitengebied gebonden activiteit wat eveneens onderbouwd dat het percentage van 25% hier op zijn plaats is.

Het totaal te investeren bedrag komt hierbij uit op € 2.373,75. Hier van af halende de advieskosten max. 10% (€ 237,38) en kosten voor het Kwaliteitsteam á 2 keer € 250,00 (€ 500,00).

Totaal te investeren bedrag is € 1636,37.

2.1.2. Stap 2 - 'Casco'

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

De cascokaart toont meerdere elementen, welke onderdeel zijn van het casco.

Eén element bevindt zich op het perceel van Erve Fakkert. Het gaat om een bomenrij ten noorden van het perceel en een aansluitende houtsingel evenwijdig langs de Everlostraat.

Op het erf bevindt zich eveneens een blauwe lijn, welke als zoeklijn is aangemerkt. De kwaliteitsinvestering zal onder andere op deze blauwe lijn ingevuld dienen te worden. Figuur 4 toont deze elementen (kleur groen is cascolijn en de blauwe lijn is het zoekgebied voor invulling casco).





Figuur 5. ONW overzichtskaart

10



Figuur 6. Overzicht landschapstypen



2.1.3 Stap 3 - 'ONW'

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

De afkorting ONW staat voor 'Ondernemen met Natuur en Water' en voor deze gebieden buiten de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) wordt een "Ja, mits" beleid gehanteerd. Binnen de EHS blijft het 'Nee, tenzij' beleid gelden. Dit betekent dat daar alleen ruimte is voor ruimtelijke ontwikkelingen die te maken hebben met de inrichting en het beheer van de natuur. Anders dan de EHS, die op perceelsniveau wordt begrensd, is de zone Ondernemen met Natuur en Water globaal begrensd. Met de zone ONW - niet zijnde EHS - wordt vastgehouden aan de ambities om te komen tot een toekomstbestendig netwerk. Het is belangrijk om te vermelden dat agrarische ondernemers geen schade leiden door deze nieuwe zonering. Dit omdat omdat landbouw de ondernemer, eigenaar en beheerder is van deze gebieden. Ondernemen en economische ontwikkeling gaan in de zone samen met beheer en versterking van de kwaliteit van natuur, landschap en water. Ondernemers en initiatiefnemers worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden als deze gepaard gaan met een kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving. Een kwaliteitsimpuls die gericht is op de natuur, landschap en water opgave. In de praktijk is hier sprake van maatwerk. De reguliere agrarische bedrijfsuitoefening ondervindt van deze zone geen beperking.

Zoals illustratie 5 laat zien valt het plangebied buiten de ONW zonering. De dichtstbijzijnde ONW zonering ligt circa 200 meter ten westen van het plangebied.

2.1.4 Stap 4 - 'KGO'

Welk landschapstype is van toepassing?

In figuur 6 staan de landschapstypen weergegeven. Het plangebied valt in het landschapstype 'essenlandschap'.

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





Figuur 7. Historische kaart 1900 - De beplanting langs de es is intact



Figuur 8. Historische kaart 1950 - De beplanting langs de es is deels verdwenen

2.1.5 Stap 5a - 'Analyse'

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

Het landschapstype 'essenlandschap' heeft een aantal landschappelijke kenmerken, zoals ook al in paragraaf 3.1.4. is besproken. In het schema hieronder wordt schematisch weergegeven welke landschappelijke kenmerken aanwezig zijn, welke waarden ontbreken en kenmerken/elementen niet thuis horen in het huidige landschapstype.



2.1.5 Stap 5b - Schematische weergave landschapskenmerken: Essenlandschap

Een korte toelichting van het onderstaand schema. In het kort staan hieronder de aanwezige, de niet-wenselijke én de ontbrekende landschappelijke kenmerken behorende bij het essenlandschap. Kolom 1 geeft de wenselijke kenmerken weer, kolom 2 de aanwezige én niet-wenselijke kenmerken en kolom 3 geeft een korte opsomming van de verbeterpunten die gedaan kunnen worden om het huidige landschapstype kunnen versterken. Kolom 4 geeft de verwijzingen weer naar de Casco uitwerking.

Schematische weergave landschapskenmerken: essenlandschap			
Kenmerken / streefbeeld essenlandschap	Kenmerken in de huidige situatie aanwezig ?	Verbeterpunten versterken landschapstype	Verwijzing naar uitwerking Casco - figuur 11
- Versterken van het kleinschalig reliëf met bollingen, kampen, steilranden en laagtes van beekdalen	Steilrand is deels verdwenen	1. Steilrand opnieuw aanbrengen/herstellen 2. Singel met bomen uitdunnen zonder onderbeplanting	Element 1
- Versterken van het open karakter van de kampen	De oorspronkelijke beplanting langs de es is deels verdwenen	1. De beplanting langs de esrand wordt hersteld	Element 1
- Versterken van de ruimtelijke variatie en kleinschalige karakter van houtwallen en bosschages	De oorspronkelijke beplanting langs de es is deels verdwenen	1. De beplanting langs de esrand wordt hersteld	Element 1 en 2
- Beplantingsstructuren langs de randen van de open ruimtes van de akkercomplexen en weilanden	Ja, deels aanwezig	1. De bestaande groenstructuur langs de esrand wordt versterkt	Element 1
- Het erf onderdeel laten zijn van het landschap door de erfbeplanting onderdeel te laten zijn van de omringende belanting of door erfbeplanting een aanzet te geven	nee	1. Het aanbrengen van boomgroepen op het erf 2. Versterken van bestaande groenstructuren	Element 2, 3 en 4 Element 1, 4 en 6
- Zichtbaar maken van beeklopen	nee, geen beekloop aanwezig	Geen beekloop aanwezig	-

Figuur 9. Schematische weergave landschapskenmerken - essenlandschap





Figuur 10. Streefbeeld en ambitie 'essenlandschap'



2.1.6 Stap 6 - 'Streefbeeld'

Welke ambities en streefbeeld worden nagestreefd?

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

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

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

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

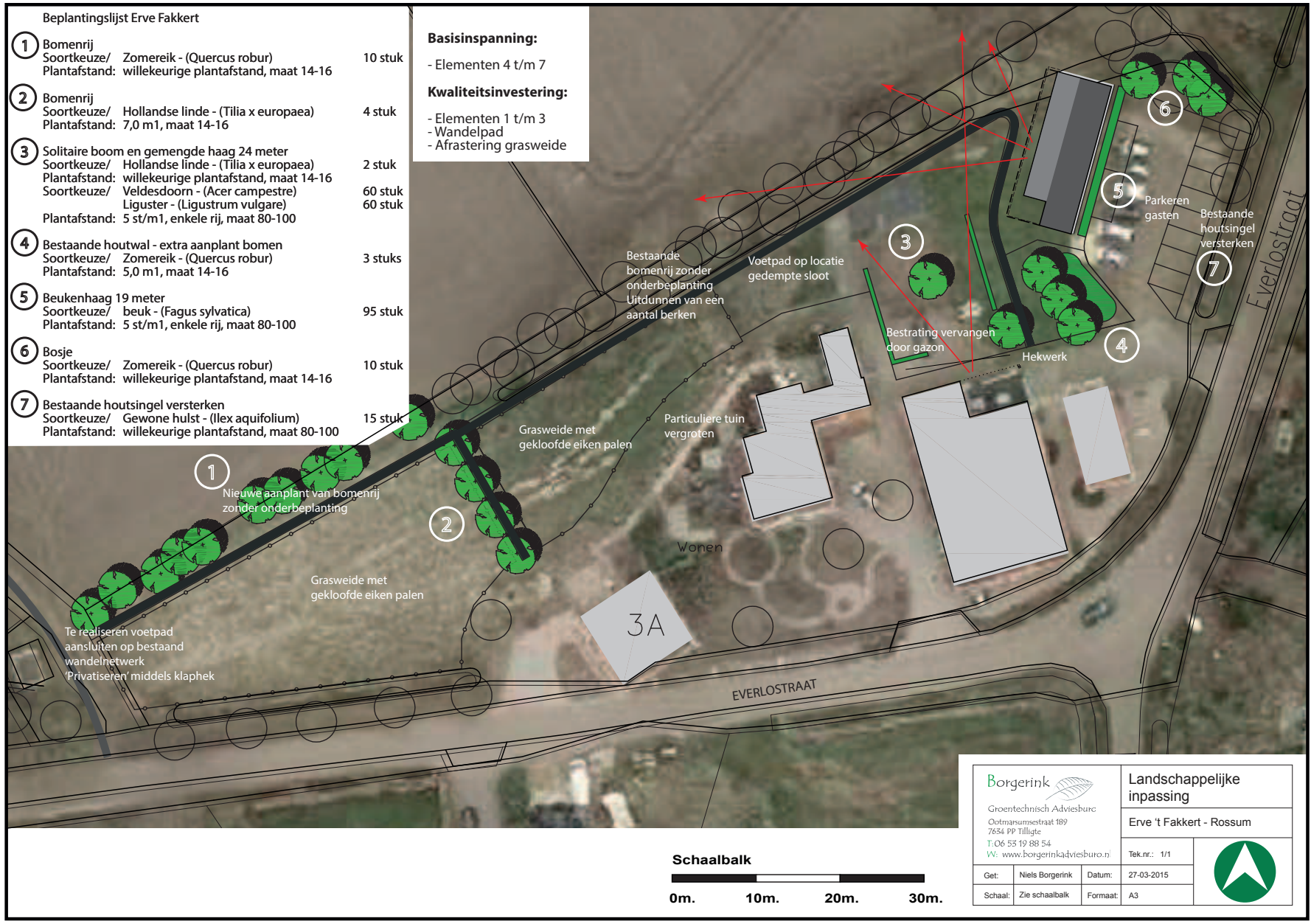
Voor het plangebied is het belangrijk dat de herkenbaarheid van het kleinschalige landschap wordt hersteld, denkende aan de typische bollingen, kampen, steilranden en laagtes van beekdalen. Door aanplant van beplanting in de vorm van houtsingels op de steilranden worden de kampen weer visueel hersteld. Het plangebied ligt, zoals te zien op de historische kaart - jaar 1935 - in figuur 8 op een voormalige es. Het gewas op de es kan bestaan uit rogge, tarwe, vlas etc.

2.1.7 Stap 7 - 'Bouwsteen'

Waar en hoe worden de bouwstenen ingezet?

De uitwerking van het KGO-plan voor Erve Fakkert weergegeven in figuur 11 en toont een landschappelijke verbetering van het erf zodat het een passende invulling krijgt in het essenlandschap. De wijze van aanplant en de variatie in beplantingssoorten zal deze landschapstypen accentueren. De basisinspanning en de extra kwaliteitsimpuls wordt hieronder stap voor stap toegelicht. Alle elementen binnen een straal van 10 meter binnen de nieuwe bedrijfsbestemming is gerekend onder de basisinspanning.





Figuur 11. Uitwerking KGO-plan Erve Fakkert

Basisinspanning.

Element 4 t/m 7.

Deze elementen behoren tot de basisinspanning

Extra kwaliteitsimpuls.

Element 1 t/m 3, evenals de aanleg van de wandelpaden en het plaatsen van de eiken gekloofde afrastering langs de weiden.

De aanleg en onderhoudskosten van deze kwaliteitsinvestering staat weergegeven in figuur 12.



BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEEVEELHEIDS RESULTAATS VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO	B T W
0	REALISATIE KGO PLAN					
Element 1	Aanplant bomenrij					
1_1	Zomereik maat 14-16 leveren - draadkluit Arbeid inplanten	st uur	10,0 V 10,0 V	€ 135,00 € 35,00	€ 1.350,00 € 350,00	2 1
Element 2	Aanplant bomenrij					
2_1	Hollandse linde 14-16 leveren - draadkluit Arbeid inplanten	st uur	4,0 V 4,0 V	€ 145,00 € 35,00	€ 580,00 € 140,00	2 1
Element 3	Aanplant bomen en gemengde haag					
3_1	Hollandse linde 14-16 leveren - draadkluit Arbeid inplanten	st uur	2,0 V 4,0 V	€ 145,00 € 35,00	€ 290,00 € 140,00	2 1
3_2	Gemengde haag leveren * Veldesdoorn * Liguster Arbeid inplanten	st st uur	60,0 V 60,0 V 5,0 V	€ 2,00 € 2,00 € 35,00	€ 120,00 € 120,00 € 175,00	2 2 1
Voetpad	Realiseren voetpad 175 m1 x 1 m1					
	Grondwerk uitgraven cunet	uur	8,0 V	€ 55,00	€ 440,00	1
	Grond verwerken in terrein					
	Aanbrengen menggranulaat	uur	6,0 V	€ 47,50	€ 285,00	1
	Leveren menggranulaat	m3	25,0 V	€ 19,50	€ 487,50	1
Gekloofde palen	Afrasteren weide - 2 stuks - 220 meter Leveren en aanbrengen gekloofde palen en dubbele draad	m1	220 V	€ 8,50	€ 1.870,00	1
Onderhoud bomen	Onderhoudssnoei eerste 5 jaar <i>Jaarlijks 1 dag</i>	uur	40,0 V	€ 35,00	€ 1.400,00	1
	SUBTOTAAL				€ 7.747,50	
	TOTAAL					
	BTW code 1	21%			1110,38	
	BTW code 2	6%			147,60	
	TOTAAL				€ 9.005,48	

Figuur 12. Investering realisatie en onderhoud KGO-plan



Bijlage 2 Rapport verkennend bodemonderzoek Everlostraat 3a Rossum



RAPPORT VERKENNEND BODEMONDERZOEK
conform NEN 5740
Everlostraat 3A - Rossum

Opdrachtgever:
Erve Fakkert

Locatie:
Everlostraat 3A
7569 MP Rossum

Januari 2015



KRUSE GROEP
INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED



Kruse Milieu BV

Bezoekadres:
Huyersenseweg 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
Fax: 0546 - 63 96 62

KvK: 06068751
BTW-nr: NL 8019.25.125.B01



Rapport Verkennend Bodemonderzoek conform NEN 5740 Everlostraat 3A - Rossum



Opdrachtgever:
Erve Fakkert
Everlostraat 3
7596 MP Rossum

Locatie:
Everlostraat 3A
7596 MP Rossum

Projectcode: 14048210

Rapportagedatum: 7 januari 2015

Auteur: 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
4	Resultaten	6
4.1	Algemeen	6
4.2	Veldwerkzaamheden	6
4.3	Resultaten van de chemische analyses	8
4.4	Bespreking resultaten chemische analyses	8
5	Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	10
6	Literatuur	12

Bijlagen

- I Regionale ligging locatie
Situatieschets Kruse Milieu BV met boorlocaties
- II Boorstaten
- III Resultaten chemische analyses
- IV Verklaring van enkele gebruikte termen en afkortingen

1 Inleiding

Dit rapport beschrijft het verkennend bodemonderzoek, dat in opdracht van Erve Fakkert op een deel van het terrein aan de Everlostraat 3a in Rossum door Kruse Milieu BV is uitgevoerd.

Het bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd in het kader van de nieuwbouw van een groepsaccommodatie/vakantieverblijf op een deel van het terrein. In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse.

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 onderzoekslocatie 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 december 2014 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 (gecorrigeerde) achtergrondwaarden (AW 2000) of de geldende achtergrondwaarden (indien deze door de betreffende gemeente zijn vastgesteld) 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 Everlostraat 3a op 500 meter ten zuidoosten van de bebouwde kom van Rossum. Het terreindeel heeft de coördinaten $x = 260.52$ en $y = 485.57$ en is kadastraal bekend als: gemeente Weerselo, sectie U, nummer 32. De Everlostraat bevindt zich ten zuiden en ten oosten van de onderzoekslocatie.

Bebouwing en verharding

De locatie is gelegen in een overwegend agrarische omgeving. Op de locatie aan de Everlostraat bevindt zich een hoofdgebouw dat recentelijk is verbouwd tot boerderijkamers. Ten noorden hiervan is de nieuwbouw van een vakantieverblijf/groepsaccommodatie gepland. De onderzoekslocatie is onbebouwd en deels verhard met klinkers. Het onverharde deel betreft deels moestuin en deels weiland. De onderzoekslocatie omvat circa 1100 m².

Onderzoekslocatie

Het bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd in het kader van de nieuwbouw van een vakantieverblijf/groepsaccommodatie op het noordelijke deel van het erf. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit op het terreindeel. De onderzoekslocatie is onbebouwd en onverhard en heeft een oppervlakte van circa 1100 m².

In bijlage I is de regionale ligging van de locatie weergegeven. Tevens is een situatieschets opgenomen waarop de boorlocaties staan weergegeven.

2.2 Historische gegevens

Het vroegere gebruik van het terrein is van belang, omdat bronnen van verontreiniging aanwezig geweest kunnen zijn. Er is navraag gedaan bij de opdrachtgever (Erve Fakkert). Tevens is gebruik gemaakt van de gegevens uit een bodemonderzoek dat door ons bureau in juli 2008 op het perceel heeft plaatsgevonden (Verkenkend bodemonderzoek Everlostraat 3a te Rossum, d.d. juli 2008 met projectcode: 08027810). De volgende informatie is verzameld:

- Van 1900 (bouwjaar) tot 1974 is het terrein gebruikt door een bouwaannemer en een meel- en kunstmesthandel (Fakkert).
- Van 1974 tot 1998 is de locatie gebruikt door Autobedrijf Roesthuis.
- van 1998 tot 2005 Van der Zwaan Ambachtelijke Timmerwerken gebruik gemaakt van de locatie.
- In 2008 is een bodemonderzoek verricht in verband met de bestemmingsplanwijziging (bestaande hoofdgebouw verbouwd tot boerderijkamers) en de aankoop van het terrein. Dit rapport wordt verderop in deze paragraaf beschreven.
- Voor zover bekend is er op het terrein ten tijde van het garagebedrijf sprake geweest van opslag van afgewerkte olie in een bovengrondse tank (waarschijnlijk in de werkplaats).
- Het te onderzoeken terrein is voor zover bekend in het verleden gebruikt voor werkzaamheden of (bedrijfs)activiteiten, die verontreinigend kunnen zijn namelijk ten tijde van het garagebedrijf.
- 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 zijn op de locatie Everlostraat 3a diverse bodemonderzoeken bekend:
 - *Mos Grondmechanica, Verkennend bodemonderzoek, d.d. november 1994 met projectcode 634894.* In 1994 is door Mos Grondmechanica een verkennend bodemonderzoek verricht ten tijde van het garagebedrijf ter hoogte van de werkplaats. Er zijn destijds 3 boringen rondom de werkplaats verricht en is een boring met peilbuis inpandig geplaatst aan de oostzijde van de werkplaats. De werkplaats had destijds nog deels een klinkerverharding. Uit de resultaten van het bodemonderzoek bleek de bovengrond licht verhoogde gehalten zink en minerale olie te bevatten. Het PAK-gehalte overschreed de interventiewaarde in een sterk puinhoudende bodemlaag. Tevens werd EOX gemeten. In de ondergrond werden geen verontreinigingen gemeten. Het grondwater bevatte een licht verhoogd zinkgehalte. Het nikkelgehalte overschreed de interventiewaarde. Herbemonstering van het grondwater op nikkel en zink bevestigde de waarden. Er heeft nader onderzoek en geen uitsplitsing van het bovengrondse mengmonster plaatsgevonden.
 - *Kruse Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Everlostraat 3a te Rossum, d.d. juli 2008 met projectcode: 08027810.* In 2008 is aan de Everlostraat 3a, ten zuiden van de onderhavige onderzoekslocatie een bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit de resultaten van dit onderzoek, waarbij 10 boringen zijn verricht en een peilbuis is geplaatst, werd het volgende worden geconcludeerd:
 - de bovengrond is uitpandig zeer licht verontreinigd met PAK;
 - De bovengrond is inpandig niet verontreinigd;
 - de ondergrond is niet verontreinigd;
 - het grondwater is niet verontreinigd.De onderzoekslocatie uit 2008 is weergegeven in het boorplan, achter bijlage I.

2.3 Bodemsamenstelling en geohydrologie

- Op basis van literatuurstudie is de onderstaande regionale geohydrologische situatie afgeleid:
- Het maaiveld bevindt zich ongeveer 25 meter boven NAP.
 - De deklaag bestaat uit kwartair zand, een door de wind afgezet dekzandpakket, dat behoort tot de formatie van Twente. De kwartaire afzettingen hebben een dikte van circa 20 meter. Het doorlatend vermogen is circa 500 m²/dag.
 - De grondwaterspiegel bevindt zich ruim 1.0 meter onder het maaiveld. De grondwaterstromingsrichting is noordwestelijk gericht.
 - In de directe omgeving bevindt zich geen waterwingebied of oppervlaktewater van enige betekenis.

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, kunnen geen specifieke verdachte deellocaties worden aangewezen. 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. Door de veldwerker, die een cursus asbestherkenning heeft gevolgd, zal tijdens het veldwerk zintuiglijk aandacht besteed worden aan 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 1100 m² worden in totaal 8 boringen verricht, waarvan 6 tot 0.50 meter en 2 tot 2.0 meter diepte of tot de grondwaterspiegel. Eén diepe boring wordt doorgezet en afgewerkt tot peilbuis. Deze wordt centraal op de onderzoekslocatie (ter plekke van de nieuwbouw) geplaatst.

De boringen worden gelijkmatig over de onderzoekslocatie verdeeld. Van elke 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 Eurofins Analytico te Barneveld, een door de Raad voor Accreditatie erkend laboratorium voor analyses conform de AS3000-protocollen. Voor het uitvoeren van deze analyses worden in dit verkennend onderzoek twee grondmengmonsters 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 3.

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

Tabel 1: Chemisch analysepakket per monster.

Monster	Chemisch analysepakket
Bovengrond BG (1x) Ondergrond OG (1x)	Zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Mo, Ni, Pb en Zn), minerale olie, PCB, PAK (10), organische 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, gechloreerde koolwaterstoffen (oplosmiddelen standaardpakket), zuurgraad (pH), elektrisch geleidingsvermogen (EC) en troebelheid (NTU)

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 (NTU), van het grondwater worden in het veld gemeten. Filtratie van het grondwater voor de metalenanalyse vindt eveneens in het veld plaats.

4 Resultaten

4.1 Algemeen

De resultaten van het onderzoek 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.

Een locatie wordt als verontreinigd beschouwd als in een (meng)monster een component aanwezig is met een concentratie hoger dan de (gecorrigeerde) achtergrondwaarde (AW 2000) 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.

4.2 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn in december 2014 uitgevoerd door de heer J. Hartman. De veldwerker is conform BRL SIKB 2000 gecertificeerd en erkend (certificaatnummer K44441/05). Er zijn op 11 december 2014 in totaal 8 boringen verricht met behulp van een Edelmanboor. De situering van de monsterpunten is weergegeven op de situatieschets van bijlage I. In verband met het aantreffen van puin in de bodem ter plaatse van boringen 7 en 8 zijn de grondboringen 7 en 8 tot een diepte van 0.5 meter vervangen door gaten met een lengte en een breedte van 0.3x0.3 meter (er is doorgeboord tot op de ondergrond (ongerode bodem)). Het opgegraven materiaal is uitgezeefd over 16 mm en visueel geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbest.

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 als volgt: tot circa 0.5 meter minus maaiveld (m-mv) is matig fijn, zwak siltig, zwak humeus zand opgeboord waaronder zich tot circa 0.7 m-mv uiterst fijn tot zeer fijn, matig tot uiterst siltig zand bevindt. Van 0.7 tot 1.3 is matig fijn tot matig grof zand opgeboord dat sporen roest bevat. Van 1.3 m-mv tot einde boordiepte (2.8 m-mv) is matig fijn zand opgeboord. In de grond zijn roest- en/of oerhoudende lagen aangetroffen. Ter plaatse van boringen 7 en 8 is op circa 0.5 m-mv een oude verhardingslaag aangetroffen. Er zijn in een aantal boringen bodemvreemde materialen waargenomen. Deze zijn in tabel 2 weergegeven. In verband met de grondwaterstand zijn grondmonsters genomen tot maximaal 1.3 meter diepte.

Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld, in de puinlagen of in de bodem.

Tabel 2: Weergave bodemvreemde materialen.

Boring	Diepte (m-mv)	Waarneming
2	0 - 0.50	Sporen baksteen
3	0.06 - 0.10	Uiterst puinhoudend, puingranulaat ¹
5	0 - 0.50	Sporen grind
6	0 - 0.35	Sporen baksteen
7	0.10 - 0.15	Uiterst puinhoudend, sporen grind, puingranulaat ¹
	0.15 - 0.40	Zwak baksteenhoudend, zwak grindhoudend
	0.40 - 0.60	Uiterst baksteenhoudend, matig leisteenhoudend, puingranulaat ¹ (oude verharding)
8	0.10 - 0.10	Uiterst puinhoudend, puingranulaat ¹
	0.15 - 0.30	Sporen baksteen
	0.30 - 0.50	Uiterst baksteenhoudend, matig grindhoudend, baksteenpuin (oude verharding) ¹
	0.50 - 0.55	Volledig puin, boring gestaakt op puin ¹

¹ de funderingslagen (puingranulaatlaag) vallen buiten de scope van dit onderzoek, omdat deze lagen niet aan de definitie bodem voldoen (>50% bodemvreemd materiaal is geen bodem). Het opgeboorde materiaal is wel beoordeeld op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen.

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)
BG	1, 2 en 5	0 - 0.50
	3	0.10 - 0.50
	6	0 - 0.35
	7	0.15 - 0.40
	8	0.15 - 0.30
OG	1 en 2	0.50 - 1.20

Boring 1 is doorgezet tot circa 2.8 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 grondig doorgepompt.

Op 18 december 2014 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
1	1.80 - 2.80	0.85	5.7	600	<0.1	Goed

De waarde voor de pH is licht verlaagd. De waarde voor de EC wordt normaal geacht.

4.3 Resultaten van de chemische analyses

In algemene zin dient opgemerkt te worden dat de analyses van de grond zijn uitgevoerd op mengmonsters, wat betekent dat de gehalten hoger kunnen zijn in de individuele monsters.

De analyseresultaten en de toetsingstabellen zijn weergegeven in bijlage III. De analyse-resultaten van de boven- en ondergrond worden getoetst aan de gecorrigeerde achtergrond- en interventiewaarden. Voor de correctie van de achtergrond- en interventiewaarden zijn voor de boven- en ondergrond de analytisch bepaalde gehalten lutum en/of organisch stof gehanteerd. De analyseresultaten van het grondwater worden getoetst aan de streef- en interventiewaarden.

In de bovengrond en in het grondwater zijn enkele (zeer) licht verhoogde concentraties aangetoond, die zijn weergegeven in tabel 5. In de ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetoond.

Tabel 5: Verhoogde concentraties (mg/kg droge stof of $\mu\text{g/l}$).

Monster	Component	Aangetroffen concentratie	Achtergrond- of Streefwaarde	Interventiewaarde
Bovengrond	Lood	51	31.9	339
	PAK	3.6	1.5	40
Grondwater	Barium	170	50	625
	Naftaleen	0.098	0.01	70

In de derde kolom van tabel 5 wordt de volgende codering toegepast:

Cursief : Overschrijding van de achtergrond- of streefwaarde.

Onderstreept : Overschrijding van de tussenwaarde.

Vet : Overschrijding van de interventiewaarde.

4.4 Bespreking resultaten chemische analyses

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

Bovengrond - Lood en PAK

Zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1, zijn verontreinigingen in de grond met metalen en PAK niet ongebruikelijk op locaties, waar al tientallen jaren sprake is geweest van bebouwing (en bewoning). Oorzaak voor de licht verhoogde gehalten wordt gezocht in de waargenomen bodemvreemde materialen. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk.



Grondwater - Barium en naftaleen

De aangetoonde licht verhoogde concentratie barium in het grondwater is naar onze mening 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 zeer licht verhoogde naftaleengehalte is niet direkt een oorzaak aan te wijzen. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

Algemeen

In opdracht van Erve Fakkert is in een verkennend bodemonderzoek de bodem onderzocht op een terreindeel ter grootte van circa 1100 m² aan de Everlostraat 3a te Rossum.

De aanleiding van dit onderzoek is de geplande nieuwbouw van een groepsaccommodatie/vakantieverblijf op een deel van het terrein. In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse.

Resultaten veldwerk

Het terreindeel is beschouwd als niet verdacht. In totaal zijn er 8 boringen verricht, waarvan er 1 is afgewerkt tot peilbuis. De bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie is globaal als volgt weer te geven: tot circa 0.5 m-mv is matig fijn, zwak siltig, zwak humeus zand opgeboord waaronder tot 0.7 m-mv uiterst fijn tot zeer fijn, matig tot uiterst siltig zand is aangetroffen. Van 0.7 tot 1.3 is matig fijn tot matig grof zand opgeboord, waaronder zich tot einde boordiepte (2.8 m-mv) matig fijn zand bevindt. In de grond zijn roest- en/of oerhoudende lagen aangetroffen. Ter plaatse van boringen 7 en 8 is op circa 0.5 m-mv een oude verhardingslaag aangetroffen. Er zijn bodemvreemde materialen waargenomen. Deze zijn in tabel 2 weergegeven. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld, in de puinlagen of in de bodem. Het grondwater is aangetroffen op een diepte van 0.85 m-mv.

Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- het mengmonster van de bovengrond BG is (zeer) licht verontreinigd met lood en PAK;
- het mengmonster van de ondergrond OG is niet verontreinigd;
- het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met barium en naftaleen.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, gezien de aangetoonde (zeer) lichte verontreinigingen in de bovengrond en in het grondwater.

Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond en 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. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden is nader onderzoek niet nodig. De ondergrond is niet verontreinigd.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen in de grond of op het maaiveld.

Bij de geplande nieuwbouw komt mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente). Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan een indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd.

De onderzochte bovengrond die bij de nieuwbouwwerkzaamheden mogelijk vrij komt, is als gevolg van het licht verhoogde PAK-gehalte niet vrij toepasbaar, maar dient op basis van de indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit te worden verwerkt in gebieden met de functieklassen wonen. Aanbevolen wordt de grond na ontgraving her te gebruiken op de locatie (bijvoorbeeld om een lager gelegen terreindeel op te hogen). De ondergrond is vrij toepasbaar, aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de ondergrond.

Opgemerkt dient te worden dat voorliggend bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning en dat de bemonstering derhalve niet geheel voldoet aan het Besluit Bodemkwaliteit. De resultaten van dit bodemonderzoek kunnen in het licht van het Besluit Bodemkwaliteit door het bevoegd gezag als 'overig bewijsmateriaal' worden geaccepteerd. Het is echter niet uitgesloten dat het bevoegd gezag bij grondafvoer eist dat de grond nogmaals wordt bemonsterd en geanalyseerd volgens de richtlijnen van het Besluit Bodemkwaliteit.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de aanvraag van de omgevingsvergunning, aangezien de vastgestelde lichte verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

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 morsing van bodemvreemde vloeistoffen), sloopwerkzaamheden of bouwrijp maken en aanvoer van grond van elders kunnen de bodemkwaliteit (sterk) beïnvloeden.

6 Literatuur

Informatie van de gemeente Dinkelland

Mos Grondmechanica, Verkennend bodemonderzoek, d.d. november 1994 met projectcode 634894

Kruse Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Everlostraat 3a te Rossum, d.d. juli 2008 met projectcode: 08027810

NEN 5707, "Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond", NNI Delft, mei 2003

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

NEN 5740, "Bodem. Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek", NNI Delft, januari 2009

NEN 5897, "Monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat" NNI Delft, december 2005

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

Topografische kaarten, Topografische Dienst Emmen

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

Archief Kruse Milieu BV

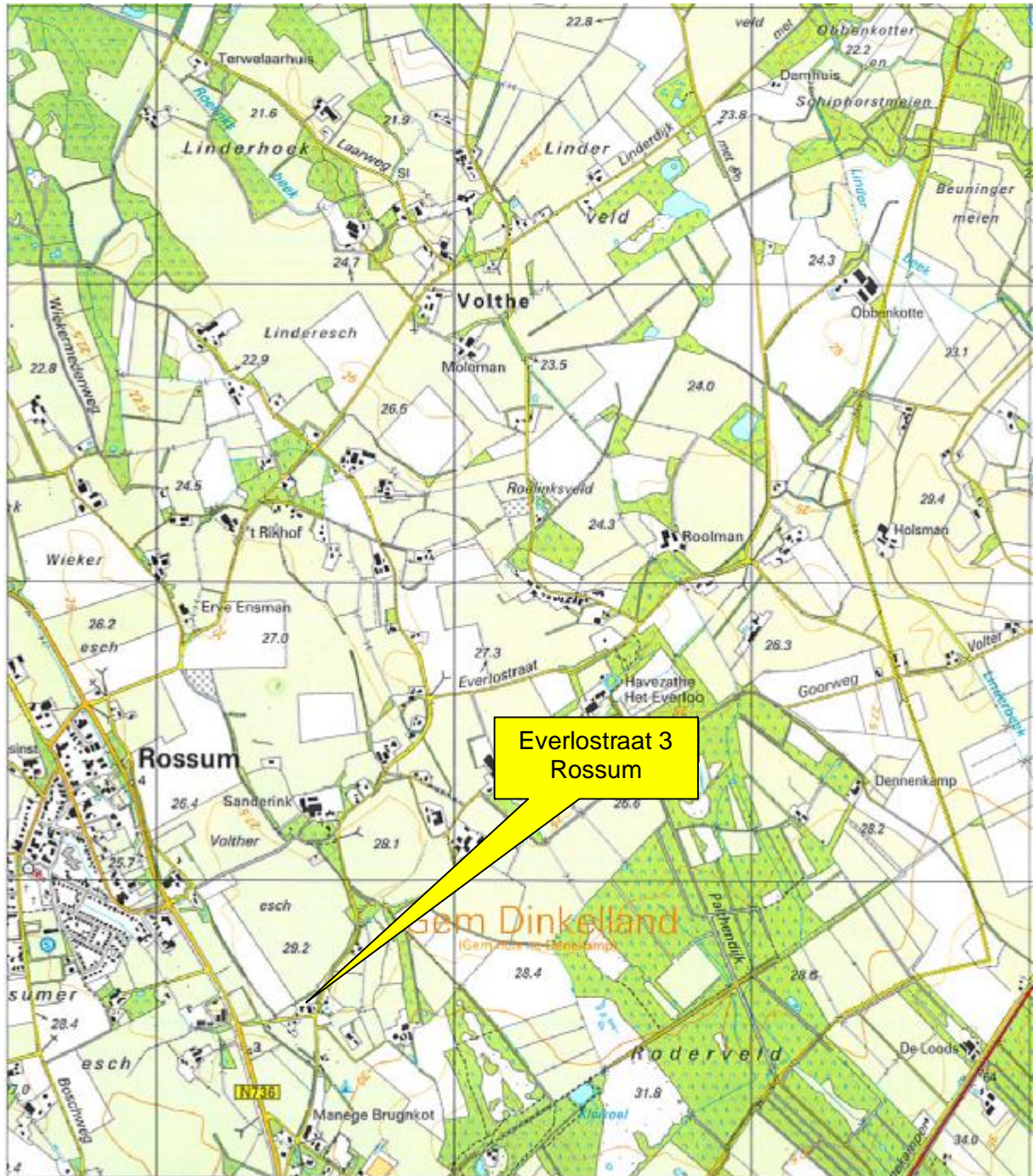
www.overijssel.nl, digitale kaarten en feiten: bodem- en wateratlas


www.ahn.nl

www.watwaswaar.nl

www.dinoloket.nl

Bijlage I
Regionale ligging locatie (1:25000)
Situatieschets Kruse Milieu BV met boorlocaties (1:500)



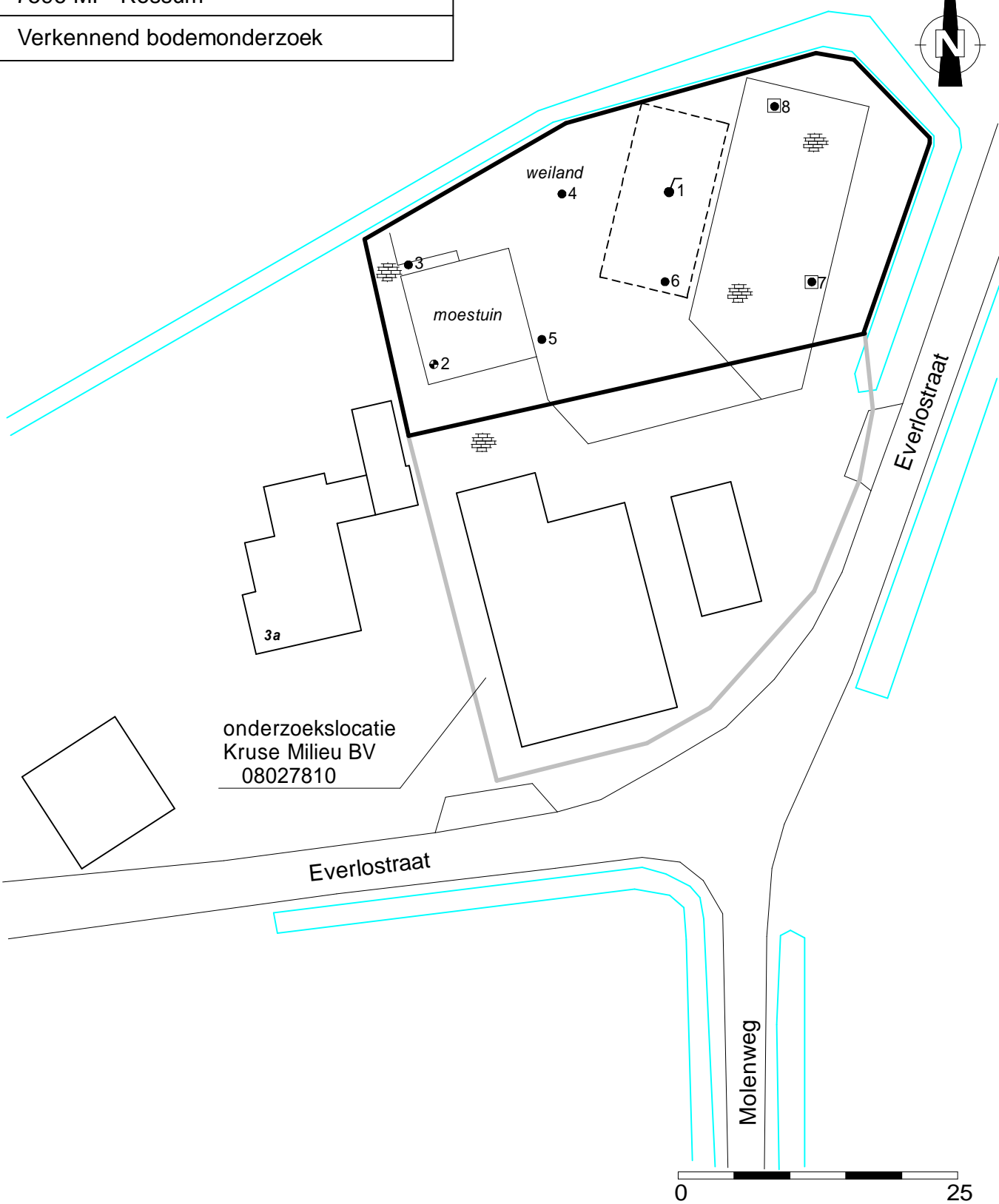
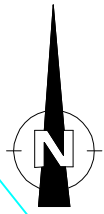
	Kruse Milieu BV	Topografische kaart	
		Projectnummer: 14048210	Schaal: 1:25000
		Bijlage: I	

Kaartmateriaal: Topografische dienst Kadaster

Erve Fakkert vof

Everlostraat 3A
7596 MP Rossum

Verkennend bodemonderzoek



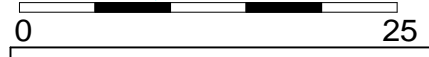
onderzoekslocatie
Kruse Milieu BV
08027810

Everlostraat

Everlostraat

Molenweg

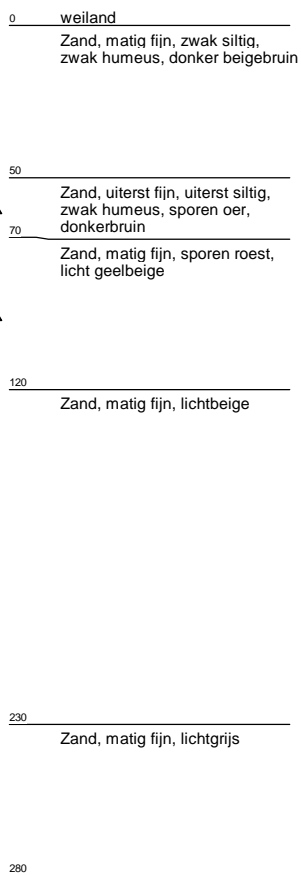
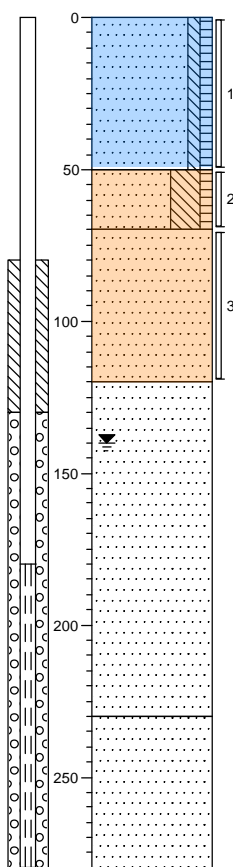
- = Onderzoekslocatie
- = Boring tot 0.5 meter diepte
- = Inspectiegat 30x30x50 cm
- = Boring tot 1.0 meter diepte
- = Boring tot 1.5/2.0 meter diepte
- ⌋ = Peilbuis



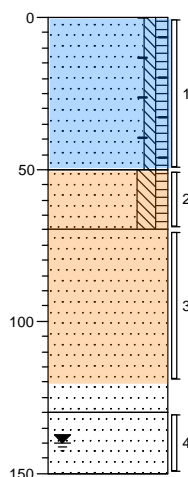
Kruse Milieu BV	
Huyerenseweg 33 Tel: 0546 - 639663	
7678 SC Geesteren Fax: 0546 - 639662	
www.krusegroep.nl	
Veldwerker: JH	Tekenaar: JK
Projectcode	: 14048210
Schaal	: 1:500 (A4-formaat)
Datum	: Januari 2014

Bijlage II
Boorstaten

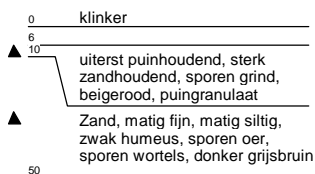
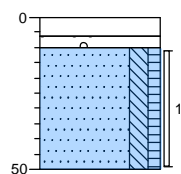
Boring: 1



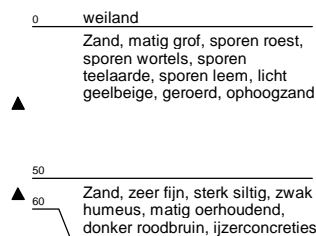
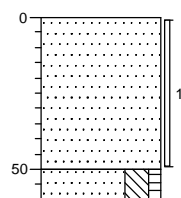
Boring: 2



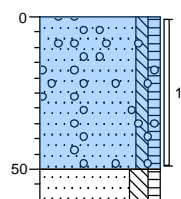
Boring: 3



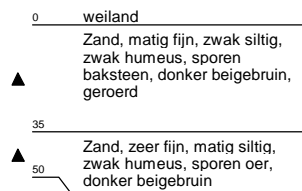
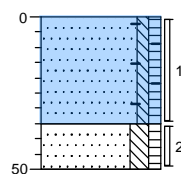
Boring: 4



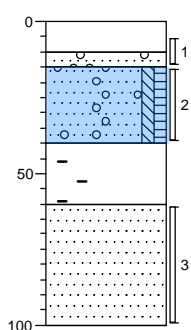
Boring: 5



Boring: 6

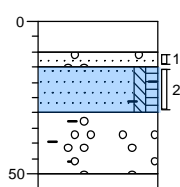


Boring: 7



- 0 klinker
- ▲ 10
- ▲ 15 Zand, matig fijn, uiterst puinhoudend, sterk zandhoudend, sporen grind, beigerood, puingranulaat
- ▲ 40 Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, zwak baksteenhoudend, zwak grindhoudend, sporen wortels, bruinzwart
- ▲ 60 uiterst baksteenhoudend, matig leisteenhoudend, sterk zandhoudend, donker grijsbruin, puingranulaat (oude verharding)
- ▲ 100 Zand, matig fijn, sporen roest, sporen teelaarde, licht geelbeige

Boring: 8



- 0 klinker
- ▲ 10
- ▲ 15 Zand, matig fijn, uiterst puinhoudend, sterk zandhoudend, sporen grind, beigerood, puingranulaat
- ▲ 30 Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, sporen baksteen, sporen wortels, donkerbruin
- ▲ 50 uiterst baksteenhoudend, matig grindhoudend, matig zandhoudend, donker roodbruin, baksteenpuin (oude verharding)
- ▲ 55 volledig puin, gestaakt op puin

= mengmonster bovengrond
 = mengmonster ondergrond

Legenda (conform NEN 5104)

grind

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

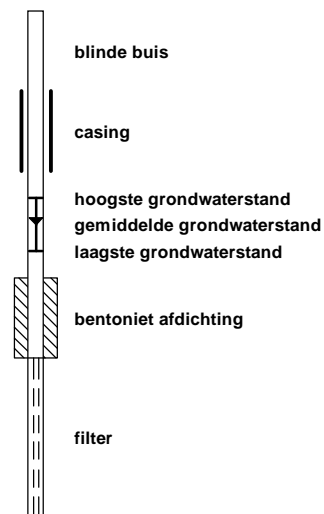
zand

	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
	ongeroerd 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: 19-12-2014

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2014146746/1
Uw project/verslagnummer	14048210
Uw projectnaam	Everlostraat 3a - Rossum
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	12-12-2014

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 6 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 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 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 overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 14048210
 Uw projectnaam Everlostraat 3a - Rossum
 Uw ordernummer

Monsternemer Jan Hartman
 Monstermatrix Grond; Grond (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2014146746/1
 Startdatum 12-12-2014
 Rapportagedatum 19-12-2014/17:08
 Bijlage A, B, C
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1	2
Voorbehandeling			
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses			
S Droge stof	% (m/m)	87.2	84.6
S Organische stof	% (m/m) ds	2.3	2.2
Q Gloeirest	% (m/m) ds	97.6	97.8
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2.0	<2.0
Metalen			
S Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	<20
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	<0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	5.5	<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	51	<10
S Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	<20
Minerale olie			
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	5.1	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	13	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	7.1	<5.0
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35
Polychloorbifenylen, PCB			
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010

Nr. Monsteromschrijving

1 BG - Boring 1, 2, 3, 5, 6, 7 en 8
 2 OG - Boring 1 en 2

Datum monsternamen Monster nr.

11-Dec-2014 8398118
 11-Dec-2014 8398119

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 14048210
 Uw projectnaam Everlostraat 3a - Rossum
 Uw ordernummer

Monsternemer Jan Hartman
 Monstermatrix Grond; Grond (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2014146746/1
 Startdatum 12-12-2014
 Rapportagedatum 19-12-2014/17:08
 Bijlage A, B, C
 Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1	2
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK			
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	0.22	<0.050
S Anthraceen	mg/kg ds	0.18	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	0.94	<0.050
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.52	<0.050
S Chryseen	mg/kg ds	0.51	<0.050
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.23	<0.050
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.39	<0.050
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.24	<0.050
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.29	<0.050
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	3.6	0.35 ¹⁾

Nr. Monsteromschrijving

1 BG - Boring 1, 2, 3, 5, 6, 7 en 8
 2 OG - Boring 1 en 2

Datum monstername Monster nr.

11-Dec-2014 8398118
 11-Dec-2014 8398119

Eurofins Analytico B.V.



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

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

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 overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).





Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2014146746/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8398118	6	1	0	35	0532037394	BG - Boring 1, 2, 3, 5, 6, 7 en 8
8398118	5	1	0	50	0532037385	
8398118	2	1	0	50	0532037386	
8398118	3	1	10	50	0532037391	
8398118	1	1	0	50	0532037330	
8398118	7	2	15	40	0532037392	
8398118	8	2	15	30	0532037464	
8398119	1	2	50	70	0532037465	0G - Boring 1 en 2
8398119	2	2	50	70	0532037387	
8398119	1	3	70	120	0532037473	
8398119	2	4	130	150	0532037395	



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 overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2014146746/1**

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 overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2014146746/1

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-ISO 11465
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 cf. NEN 6978
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK (10 VROM)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287



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 overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

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

Analyscertificaat

Datum: 29-12-2014

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2014149540/1
Uw project/verslagnummer	14048210
Uw projectnaam	Everlostraat 3a - Rossum
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	19-12-2014

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 6 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 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 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 overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 14048210
 Uw projectnaam Everlostraat 3a - Rossum
 Uw ordernummer

Monsternemer Jan Hartman
 Monstermatrix Water; Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2014149540/1
 Startdatum 19-12-2014
 Rapportagedatum 29-12-2014/15:55
 Bijlage A, B, C
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1
Metalen		
S Barium (Ba)	µg/L	170
S Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20
S Kobalt (Co)	µg/L	<2.0
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	<3.0
S Lood (Pb)	µg/L	<2.0
S Zink (Zn)	µg/L	22
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
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 ¹⁾
BTEX (som)	µg/L	<0.90
S Naftaleen	µg/L	0.098
S Styreen	µg/L	<0.20
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen		
S Dichloormethaan	µg/L	<0.20
S Trichloormethaan	µg/L	<0.20
S Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10
S Trichlooretheen	µg/L	<0.20
S Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10

Nr. Monsteromschrijving

1 Peilbuis 1

Datum monstername

18-Dec-2014

Monster nr.

8406994

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting

A: AP04 erkende verrichting

S: AS 3000 erkende verrichting

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: NL71BNPR0227924525
 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 overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).





Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 14048210
 Uw projectnaam Everlostraat 3a - Rossum
 Uw ordernummer

Certificaatnummer/Versie 2014149540/1
 Startdatum 19-12-2014
 Rapportagedatum 29-12-2014/15:55
 Bijlage A, B, C
 Pagina 2/2

Monsternemer Jan Hartman
 Monstermatrix Water; Water (AS3000)

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 ¹⁾
S 1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S 1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42
Minerale olie		
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	4.5
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<7.0
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<8.0
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<8.0
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<8.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50

Nr. Monsterschrijving

1 Peilbuis 1

Datum monstername

18-Dec-2014

Monster nr.

8406994

Eurofins Analytico B.V.



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
 Pr.coörd.



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: NL71BNPR0227924525
 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 overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2014149540/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8406994	1	1	180	280	0691541576	Peilbuis 1
8406994	1	2	180	280	0800313482	
8406994					0691541576	



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 overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2014149540/1**

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 overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2014149540/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
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
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
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 AS300	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-2 en gw. NEN EN ISO 15680
Minerale olie (GC) (C10 - C40)	W0215	LVI-GC-FID	Cf. pb 3110-5



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 overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Toetsing: S en I 2013 excl Barium

Projectnummer 14048210
 Projectnaam Everlostraat 3a - Rossum
 Datum monsternamen 11-12-2014
 Monsternemer Jan Hartman
 Certificaatnummer 2014146746
 Startdatum 12-12-2014
 Rapportagedatum 19-12-2014

Analyse	Eenheid	1	AW	T	I
Bodentype correctie					
Organische stof		2.3			
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2			
Voorbehandeling					
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd			
Bodemkundige analyses					
Droge stof	% (m/m)	87.2			
Organische stof	% (m/m) ds	2.3			
Gloeirest	% (m/m) ds	97.6			
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2.0			
Metalen					
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20			
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	-	0.353	4 7.66
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	-	4.27	29.1 54
Koper (Cu)	mg/kg ds	5.5	-	19.5	56.2 92.8
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	-	0.105	12.6 25.1
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	-	1.5	95.8 190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	-	12	23.1 34.3
Lood (Pb)	mg/kg ds	51	*	31.9	185 339
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	-	59.5	183 306
Minerale olie					
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0			
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0			
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	5.1			
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	13			
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	7.1			
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0			
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	-	43.7	597 1150
Polychloorbifenylen, PCB					
PCB 28	mg/kg ds	<0.0010			
PCB 52	mg/kg ds	<0.0010			
PCB 101	mg/kg ds	<0.0010			
PCB 118	mg/kg ds	<0.0010			
PCB 138	mg/kg ds	<0.0010			
PCB 153	mg/kg ds	<0.0010			
PCB 180	mg/kg ds	<0.0010			
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049	-	4.6	117 230
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK					
Naftaleen	mg/kg ds	<0.050			
Fenanthreen	mg/kg ds	0.22			
Anthraceen	mg/kg ds	0.18			
Fluorantheen	mg/kg ds	0.94			
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.52			
Chryseen	mg/kg ds	0.51			
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.23			
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.39			
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.24			
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.29			
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	3.6	*	1.5	20.8 40

Legenda

Nr. 1
 Monsteromschrijving BG - Boring 1, 2, 3, 5, 6, 7 en 8
 Analytico-nr 8398118

< streefwaarde/aw2000 of RG -
 > streefwaarde/aw2000 *
 > Tussenwaarde (T) **
 > Interventiewaarde (I) ***
 Niet getoetst

Deze toetsing is met de grootste zorg samengesteld, Eurofins Analytico B.V. is echter niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing. Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@analytico.com

Toetsing: S en I 2013 excl Barium

Projectnummer 14048210
 Projectnaam Everlostraat 3a - Rossum
 Datum monsternamen 11-12-2014
 Monsternemer Jan Hartman
 Certificaatnummer 2014146746
 Startdatum 12-12-2014
 Rapportagedatum 19-12-2014

Analyse	Eenheid	2	AW	T	I
Bodentype correctie					
Organische stof		2.2			
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2			
Voorbehandeling					
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd			
Bodemkundige analyses					
Droge stof	% (m/m)	84.6			
Organische stof	% (m/m) ds	2.2			
Gloeirest	% (m/m) ds	97.8			
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2.0			
Metalen					
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20			
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	-	0.352	3.99
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	-	4.27	29.1
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5.0	-	19.5	56
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	-	0.105	12.6
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	-	1.5	95.8
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	-	12	23.1
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	-	31.9	185
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	-	59.3	182
Minerale olie					
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0			
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0			
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0			
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11			
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5.0			
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0			
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	-	41.8	571
Polychloorbifenylen, PCB					
PCB 28	mg/kg ds	<0.0010			
PCB 52	mg/kg ds	<0.0010			
PCB 101	mg/kg ds	<0.0010			
PCB 118	mg/kg ds	<0.0010			
PCB 138	mg/kg ds	<0.0010			
PCB 153	mg/kg ds	<0.0010			
PCB 180	mg/kg ds	<0.0010			
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049	-	4.4	112
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK					
Naftaleen	mg/kg ds	<0.050			
Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050			
Anthraceen	mg/kg ds	<0.050			
Fluorantheen	mg/kg ds	<0.050			
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0.050			
Chryseen	mg/kg ds	<0.050			
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050			
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050			
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050			
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050			
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.35	-	1.5	20.8

Legenda

Nr.	Monsteromschrijving	Analytico-nr
2	OG - Boring 1 en 2	8398119

< streefwaarde/aw2000 of RG -
 > streefwaarde/aw2000 *
 > Tussenwaarde (T) **
 > Interventiewaarde (I) ***
 Niet getoetst

Deze toetsing is met de grootste zorg samengesteld, Eurofins Analytico B.V. is echter niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing. Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@analytico.com

Toetsing: S en I 2013 excl Barium

Projectnummer 14048210
 Projectnaam Everlostraat 3a - Rossum
 Datum monstername 18-12-2014
 Monsternemer Jan Hartman
 Certificaatnummer 2014149540
 Startdatum 19-12-2014
 Rapportagedatum 29-12-2014

Analyse	Eenheid	1		S	T	I
Metalen						
Barium (Ba)	µg/L	170	*	50	338	625
Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20	-	0.4	3.2	6
Kobalt (Co)	µg/L	<2.0	-	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	<2.0	-	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	<0.050	-	0.05	0.175	0.3
Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0	-	5	153	300
Nikkel (Ni)	µg/L	<3.0	-	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	<2.0	-	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	22	-	65	433	800
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen						
Benzeen	µg/L	<0.20	-	0.2	15.1	30
Tolueen	µg/L	<0.20	-	7	504	1000
Ethylbenzeen	µg/L	<0.20	-	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	<0.10	-			
m,p-Xyleen	µg/L	<0.20	-			
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21	-	0.2	35.1	70
BTEX (som)	µg/L	<0.90	-			
Naftaleen	µg/L	0.098	*	0.01	35	70
Styreen	µg/L	<0.20	-	6	153	300
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen						
Dichloormethaan	µg/L	<0.20	-	0.01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	<0.20	-	6	203	400
Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10	-	0.01	5	10
Trichlooretheen	µg/L	<0.20	-	24	262	500
Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10	-	0.01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	-	7	454	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	-	7	204	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	-	0.01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	-	0.01	65	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	-			
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	-			
CKW (som)	µg/L	<1.6	-			
Tribroommethaan	µg/L	<0.20	-			630
Vinylchloride	µg/L	<0.10	-	0.01	2.5	5
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	-	0.01	5	10
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14	-	0.01	10	20
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	-			
1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	-			
1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	-			
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42	-	0.8	40.4	80
Minerale olie						
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	4.5	-			
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<7.0	-			
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<8.0	-			
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	-			
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<8.0	-			
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<8.0	-			
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	-	50	325	600

Legenda

Nr. 1
 Monsteromschrijving Peilbuis 1
 Analytico-nr 8406994

< streefwaarde/aw2000 of RG -
 > streefwaarde/aw2000 *
 > Tussenwaarde (T) **
 > Interventiewaarde (I) ***
 Niet getoetst

Deze toetsing is met de grootste zorg samengesteld, Eurofins Analytico B.V. is echter niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing. Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@analytico.com

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, Toluene, 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

Bijlage 3 Watertoets



datum 30-12-2014
dossiercode 20141230-63-10161

Geachte heer/mevrouw J. Klompmaker,

U heeft het Waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan 14JA090 door gebruik te maken van de digitale watertoets (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 moet notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt. Water is daarmee ordenend voor het plan.
- Per project moet in het overleg tussen gemeente en waterschap worden gezien 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 afvoerpiek 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 rioolstelsel 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 streefbeeld 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.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied, Everlostraat 3 Rossum met identificatienummer NL.IMRO.1774.BUIBPEVERLO3ROSSUM-0301 van de gemeente Dinkelland;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aan-huis-verbonden beroep

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing

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

1.7 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt;

1.8 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.9 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon en familieleden tot de 2e graad, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.10 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet/Wabo aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;

ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk

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

1.14 boerderijkamer

een of meerdere ruimtes in een (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw, die is/zijn ingericht voor recreatieve bewoning, inclusief daarbij behorende voorzieningen;

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder, met dien verstande dat de hoogte van een bouwlaag niet meer mag bedragen dan 4 m;

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.23 detailhandel

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

1.24 erotisch getinte vermaaksfunctie

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

1.25 evenement

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties, voorzover de activiteiten een aaneengesloten periode van ten hoogste 14 dagen omvatten;

1.26 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;

1.27 geaccidenteerd terrein

een perceel of een gedeelte van een perceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van minimaal 5 m (glooiend landschap);

1.28 gebouw

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

1.29 gebruiksmogelijkheden

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.30 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.31 horecabedrijf

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

1.32 huishouden

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

1.33 kampeerterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf;

1.34 kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden;

1.35 kap

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden met een helling van elk ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.36 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel zijnde en prostitutie, waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat het woonhuis dan wel bedrijfswoning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.37 kunstobject

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

1.38 landschappelijke waarden

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

1.39 meetverschil

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrans;

1.40 milieusituatie

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.41 natuurlijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming op basis van de Flora- en faunawet;

1.42 normaal onderhoud

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

1.43 ondergeschikte horeca

een vorm van horeca, in de vorm van het verstrekken van dranken en kleine versnaperingen, die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de functie waarbij de horeca wordt uitgeoefend, niet zijnde een zalencentrum, discotheek of een daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

1.44 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.45 overkapping

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

1.46 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar en afsluitbaar is;

1.47 peil

- voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar deze direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- voor gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen bij gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein: de gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel die is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende terrein;

1.48 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;

1.49 prostitutie

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

1.50 prostitutiebedrijf

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

1.51 recreatief verblijf

verblijf dat plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.52 recreatiewoning en/of hotellodge

een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.53 straat- en bebouwingsbeeld

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd;

1.54 vakantieappartement

een of meerdere ruimtes in een bedrijfsgebouw, die is/zijn ingericht voor recreatieve bewoning, inclusief daarbij behorende voorzieningen;

1.55 verkeersveiligheid

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer, die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.56 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.57 voorgevel

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

1.58 weekend- en/of verblijfsrecreatie

het recreatief doorbrengen van één of meer nachten buiten de vaste woonplaats, uitgezonderd sociale bezoeken aan familie, vrienden, kennissen en zakenbezoeken;

1.59 woning

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

1.60 woonsituatie

de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkómen of beperken van hinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de hoogte van een dakopbouw

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.5 de hoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.6 de inhoud van een bouwwerk

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

- bij het bepalen van de oppervlakte worden overstekken aan buitenwerkse gevelvlakken meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch gebruik;
- b. doeleinden van agrarisch natuurbeheer;
- c. extensief dagrecreatief medegebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- d. cultuurgrond;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. wegen en paden;
- g. beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen;
- h. terreinen voor evenementen;

met de daarbijbehorende:

- i. veldschuren, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur";
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 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 1,50 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestvergistings en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid anders dan de in lid 3.1 toegelaten bedrijvigheid en waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- c. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwperceel, met uitzondering van tijdelijke opslag van landbouwproducten (maximaal zes maanden per jaar);
- d. het opslaan van agrarische producten;
- e. het opslaan van zand, steen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen materialen, langer dan zes maanden per jaar;
- f. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik of de bereikbaarheid van bebouwde percelen en veldschuren;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- i. het gebruik van de gronden ten behoeve van sierteelt, boomteelt, houtteelt of overige opgaande teeltvormen;

- j. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt;
- k. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- l. het gebruik van de gronden ten behoeve van de aanleg van een waterbassin;

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van:

- m. het bepaalde in lid 3.3 onder k en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen dan wel direct grenzend aan het bouwperceel dan wel direct grenzend aan een 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.

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

3.5.1 Vergunningplicht

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

- a. het kappen en/of rooien en/of vellen van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas deel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt, en voorzover niet geregeld volgens de Boswet of krachtens een op grond van de Boswet vastgestelde verordening;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
- c. het inrichten van gronden ten behoeve van natuurontwikkeling tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
- d. het afgraven en/of ophogen van gronden;
- e. het dempen en/of graven van sloten, poelen, en/of andere watergangen en/of -partijen;
- f. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
- g. het aanleggen en/of verharden van paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van:
 1. het aanleggen en/of verharden van wegen ter ontsluiting van percelen en veldschuren; en
 2. het aanbrengen van verhardingen tot ten hoogste 5,00 m rondom en aansluitend op veldschuren ten behoeve van het gebruik van veldschuren;
- h. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.

3.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. dienen ter realisatie van het beplantingsplan zoals beschreven in het KGO-plan Erve Fakkert - Everlostraat 3 te Rossum (Bijlage 1);
- c. het eenmalig afgraven en/of ophogen van gronden met een diepte en/of hoogte van ten hoogste 30 cm betreffen, waarbij wordt gemeten vanaf de hoogte van het maaiveld. Deze uitzondering is niet van toepassing op gronden voorzien van de dubbelbestemming

- 'Waarde - Ecologie';
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - e. dienen ter uitvoering en realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur, ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie'.

3.5.3 Toetsingscriteria

- a. De in lid 3.5.1 genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden.
- b. De in lid 3.5.1 onder a en e, voorzover het betreft het dempen, genoemde vergunningen kunnen voorts slechts worden verleend indien er zodanige compensatie plaatsvindt dat de landschappelijke structuur niet onevenredig wordt geschaad.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

Wijziging naar bos of natuur buiten EHS

- a. de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bos - natuur', waarbij tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' aan de gronden wordt toegekend, mits:
 - 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de artikelen 8 en 9 van overeenkomstige toepassing zijn;
 - 2. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast indien elders natuurontwikkeling op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' niet plaats zal vinden en de natuurontwikkeling ter plaatse noodzakelijk is ten behoeve van de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur dan wel noodzakelijk is ten behoeve van de aanleg van een ecologische verbindingzone die dient ter realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur;
 - 3. de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' ter plaatse van de gronden waar de natuurontwikkeling niet plaats zal vinden, van de kaart wordt verwijderd;
 - 4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 5. de wijziging past binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur;
 - 6. de wijziging betrekking heeft op een nieuw aaneengesloten gebied met een oppervlakte groter dan 1,00 hectare, dan wel op een nieuw aaneengesloten gebied kleiner dan 1,00 hectare in geval er aangesloten wordt bij een groter bestaand aaneengesloten gebied;
 - 7. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden in zijn geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven of aangewezen;
 - 8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Veldschuren

- b. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' wordt verwijderd, mits:
 - 1. de veldschuur ter plaatse is afgebroken en verwijderd.

Artikel 4 Bos - natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. bos en bebossing, waaronder houtsingels en houtwallen;

met daaraan ondergeschikt:

b. extensief dagrecreatie;

c. paden en wegen;

d. speelvoorzieningen;

e. water;

f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

g. overige bouwwerken, waaronder kunstobjecten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;

b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

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

4.3.1 Omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het af- en/of vergraven en/of ophogen van gronden;

b. het verwijderen van bomen en/of houtgewas, alsmede de verwijdering van bodem- en oevervegetaties;

c. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;

d. het aanbrengen van oppervlakte verhardingen;

e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.

4.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of het normale bosbeheer betreffen;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

c. dienen ter realisatie van het beplantingsplan zoals beschreven in het KGO-plan Erve Fakkert - Rossum (Bijlage 1);

Artikel 5 Recreatie - Recreatiewoningen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Recreatiewoningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatiewoningen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een recreatiewoning; met de daarbijbehorende:
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Recreatiewoningen

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één recreatiewoning worden gebouwd;
- b. de inhoud van een recreatiewoning zal, inclusief kelders, ten hoogste 400 m³ bedragen, tenzij de bestaande inhoud meer bedraagt, in welk geval de inhoud van een recreatiewoning ten hoogste de bestaande inhoud zal bedragen;
- c. de goothoogte van een recreatiewoning zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een recreatiewoning zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- e. er mogen geen dakkapellen, serres en/of erkers op of aan een recreatiewoning worden gebouwd.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. bij een recreatiewoning zal ten hoogste één aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 6,00 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welke geval de oppervlakte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 2,50 m bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor permanente bewoning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning.

Artikel 6 Recreatie - Verblifsrecreatie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblifsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatief nachtverblijf in de vorm van maximaal 3 vakantieappartementen;
- b. gebouwen en overkappingen voor zover ten dienste van het recreatieterrein, ten behoeve van dienstverlening, zoals receptie en ontspanningsruimte;

al dan niet in combinatie met ruimte ten behoeve van sanitaire voorzieningen en onderhoud en beheer;

- c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. het onderhoud en het beheer;

met de daarbijbehorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. sport- en speelterreinen;
- f. wegen en paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. beplanting en bebossing;
- i. water;
- j. overige bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 6.1 onder a en c genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de dakhelling van een gebouw of overkapping zal ten hoogste 40° bedragen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,50 m bedragen;
- b. de hoogte van licht- en vlaggenmasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken zal ten hoogste 4,00 m bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gebouwen voor permanente bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
- c. het gebruik van gronden voor standplaatsen voor vaste en mobiele kampeermiddelen;
- d. het gebruik van gebouwen en kampeermiddelen voor de huisvesting van elders werkzaam zijnde arbeiders;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- f. het gebruik van de vakantieappartementen, indien:
 1. de bedrijfsmatige exploitatie niet wordt uitgeoefend door de exploitant van het recreatieterrein;
 2. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horecavoorzieningen;
- h. het gebruik van gronden voor kampeermiddelen en/of daarmee gelijk te stellen

- recreatieve onderkomens anders dan genoemd en bedoeld in lid 6.1 onder a ;
- i. 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;

6.3.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het KGO-plan Erve Fakkert - Everlostraat 3 te Rossum (Bijlage 1) opgenomen landschapsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen achttien maanden na het onherroepelijk worden van de vergunning voor de nieuwbouw van de vakantieappartementen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het KGO-plan Erve Fakkert - Everlostraat 3 te Rossum (Bijlage 1) opgenomen landschapsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
 1. een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 2. mantelzorg;
 3. boerderijkamers, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - boerderijkamers';

met de daarbijbehorende:

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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

7.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, het hoofdgebouw op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, dan wel de gebouwen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gebouwd, in welk geval de bestaande afstand dan wel de bestaande situering ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw geldt;
- b. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zullen ten hoogste op een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen, met een maximum van 350 m²;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- e. de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- g. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 30° bedragen;
- h. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60°

bedragen.

7.2.3 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 het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 7.2.1 onder c en toestaan dat een hoofdgebouw wordt gebouwd in afwijking van de situering van het bestaande hoofdgebouw, mits:
 1. de huidige situering van het hoofdgebouw belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd ten gunste van een goed woon- en leefklimaat, al dan niet vanwege stedenbouwkundige redenen;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 7.2.1 onder d en toestaan dat, in geval van gehele sloop van het hoofdgebouw met een bestaande inhoud van meer dan 2.000 m³, een nieuw hoofdgebouw wordt gebouwd met een inhoud van ten hoogste 2.000 m³, mits:
 1. het nieuwe hoofdgebouw wordt gebouwd overeenkomstig de bestaande karakteristieke hoofdvorm;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 7.2.1 onder e en toestaan dat de inhoud van een woning wordt vergroot, mits:
 1. de inhoud van de woning ten hoogste de inhoud van het hoofdgebouw zal bedragen;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. het bepaalde in lid 7.2.2 onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m², mits:
 1. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat gebruikt wordt voor het onderhoud van eigen gronden dan wel in situaties waar al 100 m² aan stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel aanwezig is;
 2. er sprake is van eigendom van gronden buiten het erf met een omvang van ten minste 5.000 m²;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. het bepaalde in lid 7.2.2 onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw meer bedraagt dan 350 m², mits:
 1. bij vervanging boven de in lid 7.2.2 onder c toegestane 350 m² ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd;
 2. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. het bepaalde in lid 7.2.2 onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot, mits:
 1. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast in relatie tot het verwijderen

- van een bestaande veldschuur uit het agrarisch gebied, waarbij de veldschuur wordt verplaatst binnen de grenzen van het bestemmingsvlak;
2. voor de bestaande veldschuur de wijzigingsbevoegdheid van 3.7 onder j of 4,7 onder g van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Dinkelland is toegepast;
 3. de oppervlakte van het bijgebouw ten hoogste 50 m² zal bedragen, tenzij de bestaande, te verplaatsen veldschuur groter is dan 50 m², in welk geval het bijgebouw 50 m² zal bedragen vermeerderd met een kwart van het aantal m²'s dat de te verplaatsen veldschuur groter is dan 50 m²;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. het bepaalde in lid 7.2.2 onder g en toestaan dat aan- en uit-bouwen tot ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw worden voorzien van een plat dak, mits:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden, anders dan een aan-huis-verbonden beroep of een caravanstalling;
- b. het gebruik van gedeelten van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij het hoofdgebouw voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere ar-beidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in een hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw;
 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
 6. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- c. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan in de vorm van boerderijkamers;
- e. het gebruik van de bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - boerderijkamers, indien:
 1. de bedrijfsmatige exploitatie niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis;
 2. de oppervlakte van een boerderijkamer meer dan 60 m² en de gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers 500 m² bedraagt;
 3. minder dan twee boerderijkamers worden gebouwd;
 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 7.4 onder c en toestaan dat een hoofdgebouw wordt gebruikt door meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning, mits:
 1. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede of een derde (huishouden van een) persoon;
 2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
 3. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
 4. er sprake blijft van één aansluiting op de verschillende nutsvoorzieningen en er geen

- toename van het aantal inritten naar het perceel plaatsvindt;
- 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 7.4 onder c en toestaan dat in een hoofdgebouw meer dan één woning mag worden gebouwd, mits:
 - 1. het aantal woningen ten hoogste twee zal bedragen, in geval de inhoud van het hoofdgebouw ten minste 1.000 m³ bedraagt;
 - 2. het aantal woningen ten hoogste drie zal bedragen, in geval de inhoud van het hoofdgebouw ten minste 1.500 m³ bedraagt;
 - 3. de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw niet wordt vergroot;
 - 4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 7.4 onder d en toestaan dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstreking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:
 - 1. de logiesverstreking plaatsvindt binnen het bestaande hoofdgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
 - 2. er maximaal twee kamers gerealiseerd worden en er maximaal 5 personen aanwezig mogen zijn;
 - 3. er geen keukenblok in de wooneenheden wordt gemaakt;
 - 4. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 - 5. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
 - 6. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 - 7. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. het bepaalde in lid 7.4 onder h 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.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - boerderijkamers' wordt verwijderd, mits:
 - 1. de exploitatie van boerderijkamers ter plaatse is beëindigd;
- b. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - boerderijkamers' wordt aangebracht, mits:
 - 1. de kamers in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden ondergebracht, waarbij gebruik wordt gemaakt van één entree gezamenlijk voor alle kamers;
 - 2. het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw deel uitmaakt van het bestaande ensemble van gebouwen op het betreffende erf;
 - 3. het aantal boerderijkamers per perceel minimaal twee bedraagt. Bij hoge uitzondering kan in kleine, karakteristieke en bijzondere panden worden volstaan met één boerderijkamer indien de oppervlakte niet toereikend is voor twee;
 - 4. de oppervlakte van een boerderijkamer ten hoogste 60 m² bedraagt;
 - 5. de gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers per bouwperceel ten hoogste

- 500 m² bedraagt;
6. de kamers bedrijfsmatig geëxploiteerd worden door één van de bewoners van het perceel;
 7. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Artikel 8 Waarde - Ecologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van de instandhouding en realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur.

Artikel 9 Waarde - Essen

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- het behoud en de bescherming van de archeologisch en cul-tuurhistorisch waardevolle essen en steilranden met bijbehorende beplanting.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen ge-bouwen zijnde, met uitzondering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelegen binnen de bouwvlakken van de agrarische bouwpercelen, geldt de volgende regel:

- een op grond van de andere daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, of de uitbreiding of vergroting daarvan, mag slechts worden gebouwd c.q. worden toege-staan, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische en cultuurhistorische waarden van de gronden.

9.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor kleinschalig kamperen;
- b. het aanbrengen en/of veroorzaken van veranderingen in de hoogte van een es, zoals die bestond ten tijde van de terinza-gelegging van het ontwerpplan, als gevolg van het gebruik van de gronden.

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

9.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of tele-communicatieleidingen, en daarmee verband houdende con-structies, installaties of apparatuur;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen.

9.4.2 Uitzondering

Het in lid 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud dan wel het normale agrarische ge-bruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht wor-den van dit plan;
- c. dienen ter realisatie van het beplantingsplan zoals beschreven in het KGO-plan Erve Fakkert - Rossum (Bijlage 1);

9.4.3 Afweging

De in lid 4.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologisch en cultuurhistorisch waarden van de essen en steilranden met bijbehorende beplanting.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

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

Artikel 11 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 afwijken van het bepaald in 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 12 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, tenzij het gronden betreft waar een kampeerterrein voor klein kamperen is toegestaan;
- b. het gebruik en laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf, tenzij de gronden zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf - Prostitutie';
- 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 13 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen en toestaan dat vóór een voorgevel wordt gebouwd op de wijze van:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
mits de afstand vanuit de voorgevel niet meer dan 1,50 m zal bedragen;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen, waaronder overkappingen, en toestaan dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen, gebouwtjes, waaronder overkappingen, ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, waaronder overkappingen, per kampeerterrein ten hoogste 50 m² zal bedragen;
 2. de goothoogte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
 3. de dakhelling van een gebouw of een overkapping ten minste 18° zal bedragen;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

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

- a. enige bestemming wordt gewijzigd voor wat betreft de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten voor de telecommunicatie, mits:
 1. de antenne niet geplaatst kan worden op een bestaand hoog bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een reclamemast, een torensilos, of een daarmee gelijk te stellen hoog bouwwerk;
 2. de antenne niet geplaatst kan worden op een bedrijventerrein;
 3. de antenne vervolgens geplaatst moet worden in aansluiting op grote infrastructuurlijnen;
 4. de mast radiografisch noodzakelijk is;
 5. de hoogte van een mast ten hoogste 45,00 m zal bedragen;
 6. het aantal masten binnen de gemeente niet meer mag bedragen dan strikt noodzakelijk is voor de realisatie van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit;
 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer' dan wel de bestemming 'Verkeer' wordt gewijzigd in enige bestemming, mits:
 1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor incidentele verbredingen, bochtafsnijdingen, e.d. van wegen en paden;
 2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 32 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland;
- c. enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer - Fiets- en voetpaden' dan wel de bestemming 'Verkeer - Fiets- en voetpaden' wordt gewijzigd in enige bestemming, mits:
 1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor de aanleg van nieuwe fiets- en voetpaden, incidentele verbredingen, bochtafsnijdingen, e.d. van paden;
 2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 33 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland;

Artikel 15 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding tot een besluit tot ontheffing of het stellen van nadere eisen ex artikel 3.6. lid 1 sub c en d van de Wet ruimtelijke ordening, is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerpbesluit tot afwijking of het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentekantoor ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, digitaal, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de in sublid a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij Burgemeester en Wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot afwijking of het stellen van nadere eisen.

Artikel 16 Overige regels

16.1 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.

16.2 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.

16.3 Bebouwingsgrenzen wegverkeerslawaaï

16.3.1 Bouwregel

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.

16.3.2 Afwijken van de bouwregel

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van lid 16.3.1 en toestaan 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.

16.3.3 Natura 2000

Burgemeester en Wethouders zullen bij het toestaan van bouwwerken en werken en werkzaamheden rekening houden met de specifieke bescherming en instandhouding van de Natura 2000- gebieden, zoals die ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - Natura 2000' door het voorkómen van significant negatieve aantasting van de natuurlijke kenmerken van de gebieden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 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 lid 17.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het lid 17.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 17.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 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 lid 17.2 sub 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 lid 17.2 sub 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. Lid 17.2 sub 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan Buitengebied, Everlostraat 3 Rossum van de gemeente Dinkelland.

Bijlage regels

Bijlage 1 KGO-plan 'Erve Fakkert - Everlostraat 3 te Rossum'

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

‘Erve Fakkert - Everlostraat 3 te Rossum’



KGO-plan laatst gewijzigd op 26 mei 2015 - DEFINITIEF

Opdrachtgever:

Erve Fakkert - dhr. Weusthof

Adres:
Everlostraat 3
7596 MP Rossum

Contact:

T: 0541 - 625789
E: info@erve-fakkert.nl
W: www.erve-fakkert.nl

Opdrachtnemer:

Borgerink Groentechnisch Adviesburo

Adres:
Ootmarsumsestraat 189
7634 PP Tilligte

Contact:

T: +31 (0)6 53 19 88 54
E: info@borgerinkadviesburo.nl
W: www.borgerinkadviesburo.nl

Colofon

Titel:
Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
'Erve Fakkert - Everlostraat 3 te Rossum '

Uitgave:
Borgerink Groentechnisch Adviesburo

Planvorming:
Borgerink Groentechnisch Adviesburo

Fotografie/auteur/vormgeving:
N.H.J. Borgerink

Oplage:
1e druk - 2 exemplaren - mei 2015

Borgerink Groentechnisch Adviesburo
N.H.J. Borgerink
Ootmarsumsestraat 189
7634PP Tilligte
T: +31 (0)6 53 19 88 54
E: info@borgerinkadviesburo.nl
W: www.borgerinkadviesburo.nl

Disclaimer:

Borgerink Groentechnisch Adviesburo heeft dit rapport met de grootst mogelijk zorgvuldigheid samengesteld,
doch aanvaardt het geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijk fouten en/of onjuistheden.
Voor de juistheid en volledigheid van deze informatie (feiten, gegevens, meningen, verwachtingen en uitkomsten
daarvan) noch van andere informatie kan Borgerink Groentechnisch Adviesburo niet instaan.
Borgerink Groentechnisch Adviesburo geeft geen garantie, verklaring of toezegging omtrent genoemde
juisheid en volledigheid, noch uitdrukkelijk noch stilzwijgend.



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Opdracht	
2.	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	7
2.1	Stappenplan opstellen landschapskwaliteitsplan	7
2.1.1	Stap 1 - 'Waarde'	9
2.1.2	Stap 2 - 'Casco'	9
2.1.3	Stap 3 - 'ONW'	11
2.1.4	Stap 4 - 'KGO'	11
2.1.5	Stap 5a - 'Analyse'	12 t/m 15
	Stap 5b - Schematische weergave landschapskenmerken - essenlandschap	
2.1.6	Stap 6 - 'Streefbeeld'	15
2.1.7	Stap 7 - 'Bouwsteen'	16 + 17
	Begroting aanleg + onderhoud	18





Figuur 1. Situering vakantieappartement



1. Inleiding

1.1. Opdracht

Dhr. Weusthof - van Erve Fakkert - heeft ons benaderd om een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO-plan) rapportage op te stellen voor de te plaatsen vakantieappartementen op het erf.

Het KGO-plan is van toepassing omdat Erve Fakkert voornemens is middels een bestemmingsplan wijziging een vakantieappartement op het erf wil plaatsen. Dit KGO plan voorziet een correcte landschappelijke inpassing van het gebouw.

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

In dit rapport zal het KGO-plan in stappen worden uitgewerkt.

Het plan wordt ondersteund met een beplantingsplan incl. bestellijst en de kosten voor aanleg én onderhoud.





Figuur 2. Situering plangebied



2. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

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

2.1 Stappenplan opstellen landschapskwaliteitsplan

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

Stap 1 - 'Waarde'

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

Stap 2 - 'Casco'

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

Stap 3 - 'ONW'

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

Stap 4 - 'KGO'

Welk landschapstype is van toepassing?

Stap 5 - 'Analyse'

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

Stap 6 - 'Streefbeeld'

Welke ambities en streefbeeld worden nagestreefd?

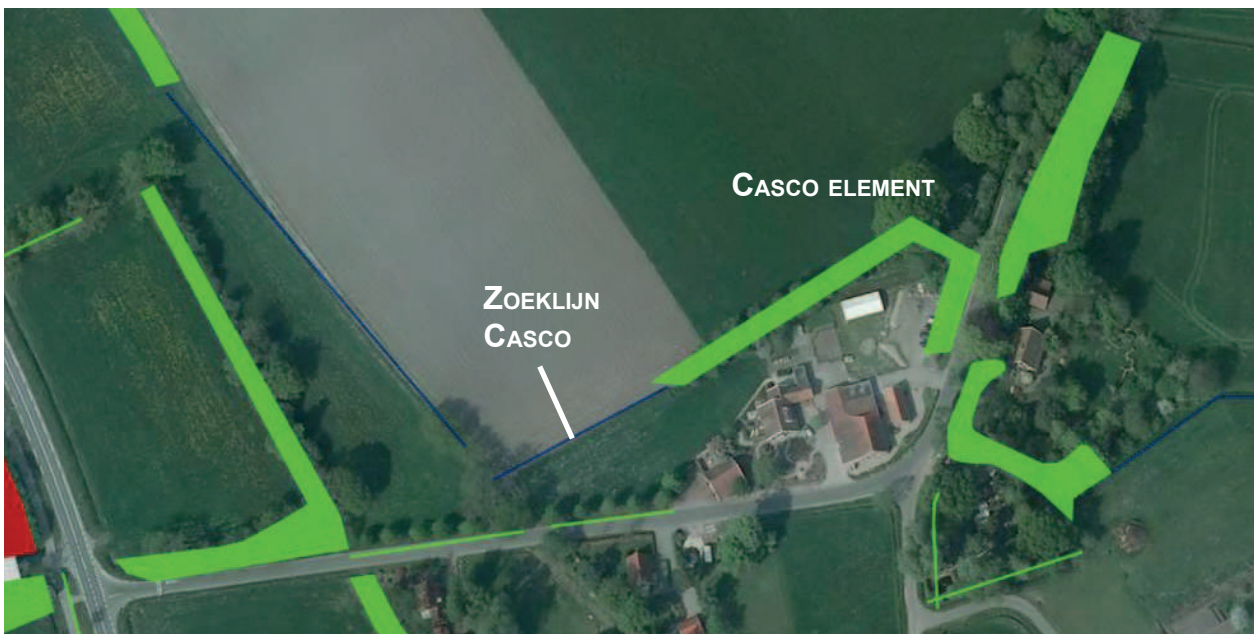
Stap 7 - 'Bouwsteen'

Waar en hoe worden de bouwstenen ingezet?





Figuur 3. Zoekgebied Kwaliteitsimpuls - perceel waarop de investering plaats kan vinden



Figuur 4. De aanwezige casco-elementen, vallende buiten het zoekgebied



2.1.1 Stap 1 - 'Waarde'

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

Erve Fakkert wil het perceel rondom de woning en het Bed & Breakfast gebruiken om de kwaliteitsinvestering uit te voeren. Op deze wijze is hij van plan om het perceel aantrekkelijker en representatief in te richten voor zijn gasten. Figuur 3 geeft het desbetreffende perceel weer.

Bij het bepalen van de hoogte van de investering kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving wordt uitgegaan van de waardevermeerdering door de ontwikkelingsplannen. De huidige bestemming van het perceel bestaat uit 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Recreatie'. Het nieuwe bestemmingsplan zal een verandering met zich meebrengen namelijk dat het noordoostelijk deel van het erf - daar waar de nieuwe kapschuur met appartementen komt te staan de bestemming 'Recreatie' krijgt.

De waardevermeerdering van 'Agrarisch' naar 'Recreatie' bestaat uit 1.055 m² á + € 9,00 per m².

De waarde van agrarische grond is vastgesteld op € 6,-- per m². De waarde van gronden met een recreatieve bestemming (in dit geval voor een appartement/chalet) is € 15,--. De waardevermeerdering van agrarisch naar recreatie is € 9,--.

De oppervlakte waarvoor de waardevermeerdering geldt is 1055 m². Het bedrag van de waardevermeerdering bedraagt 1055 m² x € 9,-- = € 9.495,--.

Er is geen sprake van waardevermindering van gronden omdat de overige gronden de agrarische bestemming behouden. De toekomstige inrichting van het perceel valt binnen de agrarische doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan "Buitengebied" 2010 van de gemeente Dinkelland. Gezien de situatie van de grootschalige ontwikkeling die functioneel aan het buitengebied gebonden is zal 25% van het investeringsbedrag moeten worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Het bouwen van een aantal recreatieappartementen is een functioneel aan het buitengebied gebonden activiteit wat eveneens onderbouwd dat het percentage van 25% hier op zijn plaats is.

Het totaal te investeren bedrag komt hierbij uit op € 2.373,75. Hier van af halende de advieskosten max. 10% (€ 237,38) en kosten voor het Kwaliteitsteam á 2 keer € 250,00 (€ 500,00).

Totaal te investeren bedrag is € 1636,37.

2.1.2. Stap 2 - 'Casco'

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

De cascokaart toont meerdere elementen, welke onderdeel zijn van het casco.

Eén element bevindt zich op het perceel van Erve Fakkert. Het gaat om een bomenrij ten noorden van het perceel en een aansluitende houtsingel evenwijdig langs de Everlostraat.

Op het erf bevindt zich eveneens een blauwe lijn, welke als zoeklijn is aangemerkt. De kwaliteitsinvestering zal onder andere op deze blauwe lijn ingevuld dienen te worden. Figuur 4 toont deze elementen (kleur groen is cascolijn en de blauwe lijn is het zoekgebied voor invulling casco).





Figuur 5. ONW overzichtskaart

10



Figuur 6. Overzicht landschapstypen



2.1.3 Stap 3 - 'ONW'

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

De afkorting ONW staat voor 'Ondernemen met Natuur en Water' en voor deze gebieden buiten de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) wordt een "Ja, mits" beleid gehanteerd. Binnen de EHS blijft het 'Nee, tenzij' beleid gelden. Dit betekent dat daar alleen ruimte is voor ruimtelijke ontwikkelingen die te maken hebben met de inrichting en het beheer van de natuur. Anders dan de EHS, die op perceelsniveau wordt begrensd, is de zone Ondernemen met Natuur en Water globaal begrensd. Met de zone ONW - niet zijnde EHS - wordt vastgehouden aan de ambities om te komen tot een toekomstbestendig netwerk. Het is belangrijk om te vermelden dat agrarische ondernemers geen schade leiden door deze nieuwe zonering. Dit omdat omdat landbouw de ondernemer, eigenaar en beheerder is van deze gebieden. Ondernemen en economische ontwikkeling gaan in de zone samen met beheer en versterking van de kwaliteit van natuur, landschap en water. Ondernemers en initiatiefnemers worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden als deze gepaard gaan met een kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving. Een kwaliteitsimpuls die gericht is op de natuur, landschap en water opgave. In de praktijk is hier sprake van maatwerk. De reguliere agrarische bedrijfsuitoefening ondervindt van deze zone geen beperking.

Zoals illustratie 5 laat zien valt het plangebied buiten de ONW zonering. De dichtstbijzijnde ONW zonering ligt circa 200 meter ten westen van het plangebied.

2.1.4 Stap 4 - 'KGO'

Welk landschapstype is van toepassing?

In figuur 6 staan de landschapstypen weergegeven. Het plangebied valt in het landschapstype 'essenlandschap'.

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





Figuur 7. Historische kaart 1900 - De beplanting langs de es is intact



Figuur 8. Historische kaart 1950 - De beplanting langs de es is deels verdwenen

2.1.5 Stap 5a - 'Analyse'

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

Het landschapstype 'essenlandschap' heeft een aantal landschappelijke kenmerken, zoals ook al in paragraaf 3.1.4. is besproken. In het schema hieronder wordt schematisch weergegeven welke landschappelijke kenmerken aanwezig zijn, welke waarden ontbreken en kenmerken/elementen niet thuis horen in het huidige landschapstype.



2.1.5 Stap 5b - Schematische weergave landschapskenmerken: Essenlandschap

Een korte toelichting van het onderstaand schema. In het kort staan hieronder de aanwezige, de niet-wenselijke én de ontbrekende landschappelijke kenmerken behorende bij het essenlandschap. Kolom 1 geeft de wenselijke kenmerken weer, kolom 2 de aanwezige én niet-wenselijke kenmerken en kolom 3 geeft een korte opsomming van de verbeterpunten die gedaan kunnen worden om het huidige landschapstype kunnen versterken. Kolom 4 geeft de verwijzingen weer naar de Casco uitwerking.

Schematische weergave landschapskenmerken: essenlandschap			
Kenmerken / streefbeeld essenlandschap	Kenmerken in de huidige situatie aanwezig ?	Verbeterpunten versterken landschapstype	Verwijzing naar uitwerking Casco - figuur 11
- Versterken van het kleinschalig reliëf met bollingen, kampen, steilranden en laagtes van beekdalen	Steilrand is deels verdwenen	1. Steilrand opnieuw aanbrengen/herstellen 2. Singel met bomen uitdunnen zonder onderbeplanting	Element 1
- Versterken van het open karakter van de kampen	De oorspronkelijke beplanting langs de es is deels verdwenen	1. De beplanting langs de esrand wordt hersteld	Element 1
- Versterken van de ruimtelijke variatie en kleinschalige karakter van houtwallen en bosschages	De oorspronkelijke beplanting langs de es is deels verdwenen	1. De beplanting langs de esrand wordt hersteld	Element 1 en 2
- Beplantingsstructuren langs de randen van de open ruimtes van de akkercomplexen en weilanden	Ja, deels aanwezig	1. De bestaande groenstructuur langs de esrand wordt versterkt	Element 1
- Het erf onderdeel laten zijn van het landschap door de erfbeplanting onderdeel te laten zijn van de omringende belanting of door erfbeplanting een aanzet te geven	nee	1. Het aanbrengen van boomgroepen op het erf 2. Versterken van bestaande groenstructuren	Element 2, 3 en 4 Element 1, 4 en 6
- Zichtbaar maken van beeklopen	nee, geen beekloop aanwezig	Geen beekloop aanwezig	-

Figuur 9. Schematische weergave landschapskenmerken - essenlandschap





Figuur 10. Streefbeeld en ambitie 'essenlandschap'



2.1.6 Stap 6 - 'Streefbeeld'

Welke ambities en streefbeeld worden nagestreefd?

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

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

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

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

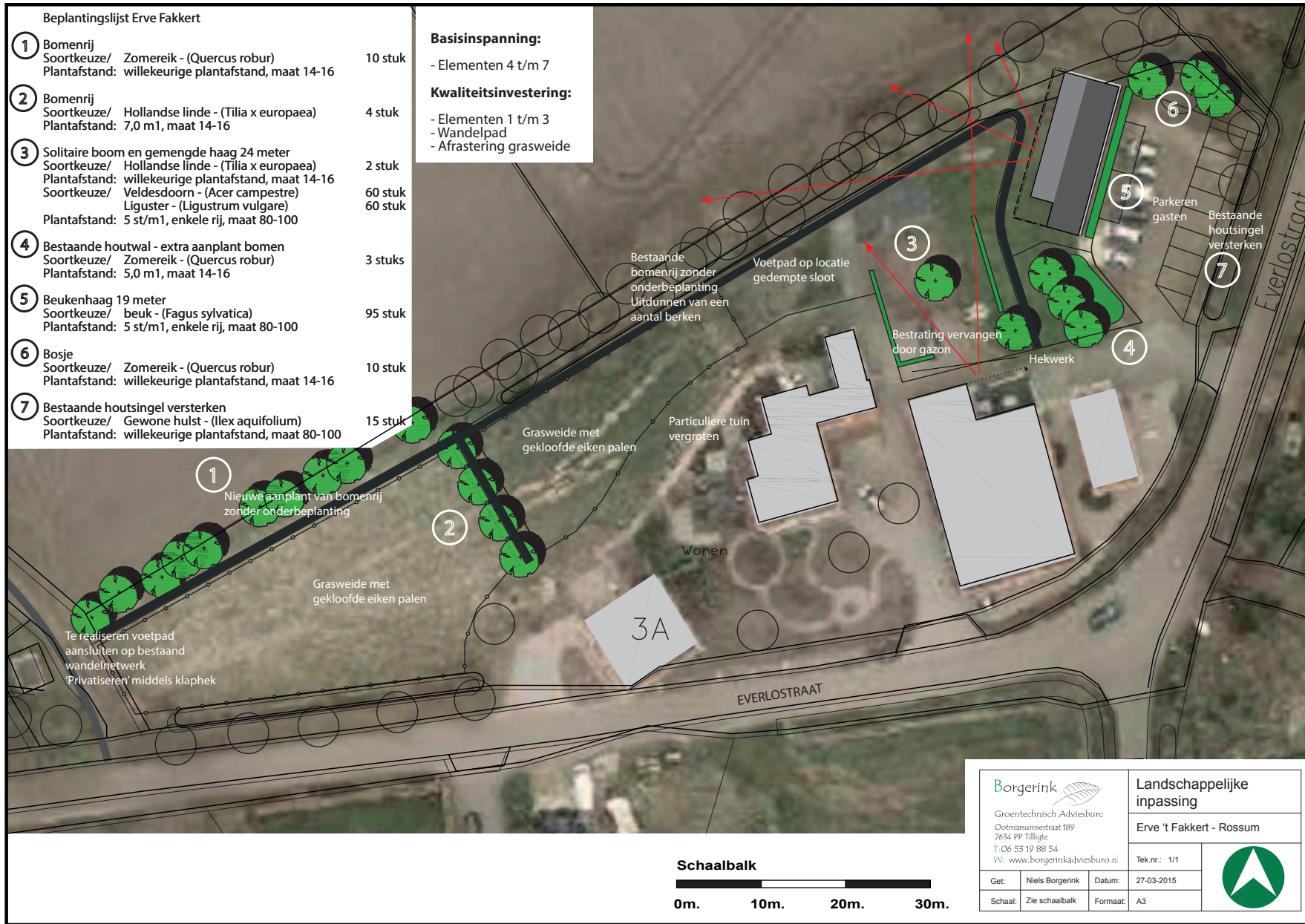
Voor het plangebied is het belangrijk dat de herkenbaarheid van het kleinschalige landschap wordt hersteld, denkende aan de typische bollingen, kampen, steilranden en laagtes van beekdalen. Door aanplant van beplanting in de vorm van houtsingels op de steilranden worden de kampen weer visueel hersteld. Het plangebied ligt, zoals te zien op de historische kaart - jaar 1935 - in figuur 8 op een voormalige es. Het gewas op de es kan bestaan uit rogge, tarwe, vlas etc.

2.1.7 Stap 7 - 'Bouwsteen'

Waar en hoe worden de bouwstenen ingezet?

De uitwerking van het KGO-plan voor Erve Fakkert weergegeven in figuur 11 en toont een landschappelijke verbetering van het erf zodat het een passende invulling krijgt in het essenlandschap. De wijze van aanplant en de variatie in beplantingssoorten zal deze landschapstypen accentueren. De basisinspanning en de extra kwaliteitsimpuls wordt hieronder stap voor stap toegelicht. Alle elementen binnen een straal van 10 meter binnen de nieuwe bedrijfsbestemming is gerekend onder de basisinspanning.





Figuur 11. Uitwerking KGO-plan Erve Fakkert

Basisinspanning.

Element 4 t/m 7.

Deze elementen behoren tot de basisinspanning

Extra kwaliteitsimpuls.

Element 1 t/m 3, evenals de aanleg van de wandelpaden en het plaatsen van de eiken gekloofde afrastering langs de weiden.

De aanleg en onderhoudskosten van deze kwaliteitsinvestering staat weergegeven in figuur 12.



BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEEVEELHEIDS RESULTAATS VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO	B T W
0	REALISATIE KGO PLAN					
Element 1	Aanplant bomenrij					
1_1	Zomereik maat 14-16 leveren - draadkluit Arbeid inplanten	st uur	10,0 V 10,0 V	€ 135,00 € 35,00	€ 1.350,00 € 350,00	2 1
Element 2	Aanplant bomenrij					
2_1	Hollandse linde 14-16 leveren - draadkluit Arbeid inplanten	st uur	4,0 V 4,0 V	€ 145,00 € 35,00	€ 580,00 € 140,00	2 1
Element 3	Aanplant bomen en gemengde haag					
3_1	Hollandse linde 14-16 leveren - draadkluit Arbeid inplanten	st uur	2,0 V 4,0 V	€ 145,00 € 35,00	€ 290,00 € 140,00	2 1
3_2	Gemengde haag leveren * Veldesdoorn * Liguster Arbeid inplanten	st st uur	60,0 V 60,0 V 5,0 V	€ 2,00 € 2,00 € 35,00	€ 120,00 € 120,00 € 175,00	2 2 1
Voetpad	Realiseren voetpad 175 m1 x 1 m1					
	Grondwerk uitgraven cunet	uur	8,0 V	€ 55,00	€ 440,00	1
	Grond verwerken in terrein					
	Aanbrengen menggranulaat	uur	6,0 V	€ 47,50	€ 285,00	1
	Leveren menggranulaat	m3	25,0 V	€ 19,50	€ 487,50	1
Gekloofde palen	Afrasteren weide - 2 stuks - 220 meter Leveren en aanbrengen gekloofde palen en dubbele draad	m1	220 V	€ 8,50	€ 1.870,00	1
Onderhoud bomen	Onderhoudssnoei eerste 5 jaar <i>Jaarlijks 1 dag</i>	uur	40,0 V	€ 35,00	€ 1.400,00	1
	SUBTOTAAL				€ 7.747,50	
	TOTAAL					
	BTW code 1	21%			1110,38	
	BTW code 2	6%			147,60	
	TOTAAL				€ 9.005,48	

Figuur 12. Investering realisatie en onderhoud KGO-plan

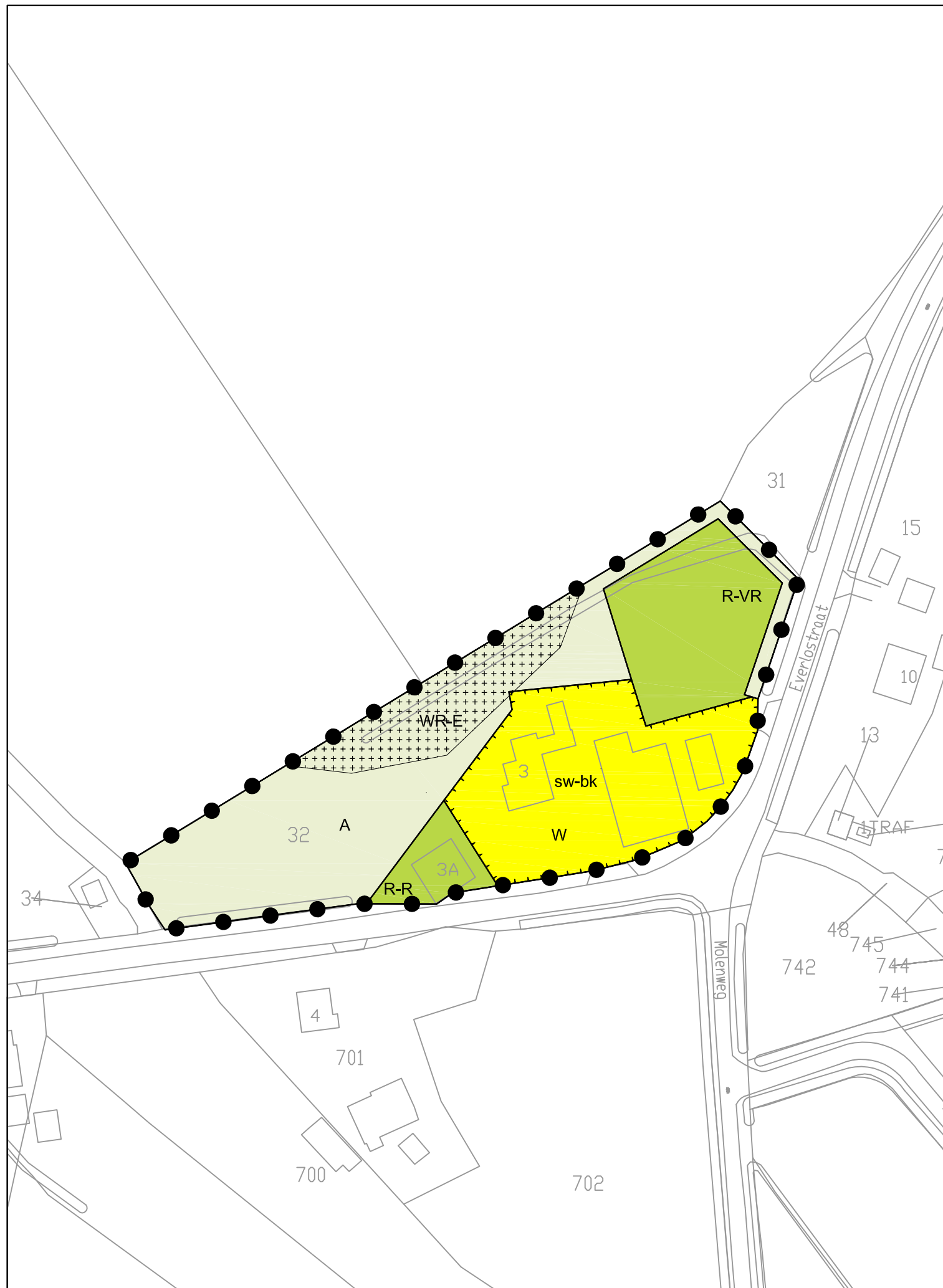


Verbeelding



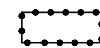

ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES



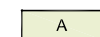



LEGENDA

Plangebied

-  Bestemmingsplan
-  Buitengebied, Everlostraat 3 Rossum

Bestemmingen


Bestemmingen

-  A Agrarisch
-  R-VR Recreatie - Verblijfsrecreatie
-  R-R Recreatie - Recreatiewoningen
-  W Wonen

Dubbelbestemmingen

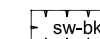
-  WRE Waarde - Essen

Verklaring

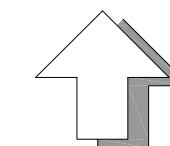
-  Topografische gegevens en bestaande ondergrond

Aanduidingen

Functieaanduidingen

-  sw-bk Specifieke vorm van wonen - boerderijkamers

Ligging plangebied



GEMEENTE DINKELLAND

Bestemmingsplan:
"Buitengebied, Everlostraat 3 Rossum"

code: 14JA090 schaal 1:1000 formaat: A3 NL.IMRO.1774.BUIBPEVERLO3ROSSUM-0301

status:	datum:	tervisielegging:	get:
vastgesteld			
ontwerp	26-08-2015		JK
voorontwerp			
concept	31-03-2011		JK
kaart: ---			



ad fontem
JURIDISCH BOUWADVIES

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

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