



Gemeente Losser



Gemeentehuis
Raadhuisplein 1
Corr. Adres:
Postbus 90
7580 AB Losser
Tel. 053-537 74 44
Fax 053-537 73 17
E-mail: gemeente@losser.nl
NL76 RABO 0337 3023 16

De heer J.H.L. Willigendael
Hogeboekelweg 85 A
7582 PP LOSSER

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Bijlagen:

Zaaknummer: 17Z02365
Ons kenmerk: 18.0004436
Afdeling: VH
Inl.: Leen Bronkhorst
Doorkiesnr.: 06-12087213

Losser, 5 februari 2018
Verzonden:

Onderwerp:
ontwerpbesluit
omgevingsvergunning

Geachte heer Willigendael,

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 3 augustus 2017 via het Omgevingsloket (met aanvraagnummer: 3133113) een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning. De aanvraag heeft betrekking op het perceel Hogeboekelweg 85a in Losser. Dit perceel is kadastraal bekend onder LSR00, sectie Q, nummer 1654. Het zaaknummer van de aanvraag is 17Z02365. In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Ontwerpbesluit

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om, gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a, artikel 2.1, lid 1, onder c, alsmede artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna; Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Per activiteit zijn de overwegingen benoemd. Deze zijn nader beschreven en uitgewerkt in de navolgende pagina's in dit ontwerpbesluit.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd met een uitgebreide procedure overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo.

Bescheiden behorend bij dit besluit

De volgende documenten zijn onderdeel van dit ontwerpbesluit.

Ons kenmerk	Onderwerp	OLO kenmerk (bestandsnaam)
17.0026622	Aanvraag omgevingsvergunning (publiceerbare)	3133113_1501766748953_publiceerbareaanvraag.pdf

17.0026641	Tekeningenset/ 1.8.2017	3133113_1501766617649_1631_Tekeningenset.pdf
17.0026654	Rapport/ verkennend bodemonderzoek/ 19.7.2017	3133113_1501766689377_1631_VerkennendBodemonderzoek.pdf
17.0026655	Overig document/ aanvullende gegevens volgen z.s.m.	3133113_1501769385836_1631_Aanvullende_gegevens.pdf
17.0026651	Overig document/ landschapschets/ 1.2.2017	3133113_1501766664827_1631_Landschapschets.pdf
17.0026653	Overig document/ kleur- en materialen staat/ 3.8.2017	3133113_1501766639689_1631_Kleur_-en_materialenstaat.pdf
17.0028494	Overig document/ exploitatiebegroting zorgboerderij	3133113_1503909542300_ExploitatiebegrotingCountus.pdf
17.0028495	Overig document/ aanvraag roodvoor-rood/opstarten zorglandbouw	3133113_1503909606537_Meijer_aanvraag.def2.pdf
17.0028496	Overig document/ offerte asbestsanering/ 7.6.2017	3133113_1503909622977_Meijer.asbestofferte.pdf
17.0028497	Overig document/ milieu- en omgevingsaspecten	3133113_1503909638859_Milieu.pdf
17.0028498	Overig document/ quickscan natuurwaardenonderzoek/ 14.8.2017	3133113_1503909654065_QscanFF.Hogeboekelderweg85Losser.pdf
17.0028499	Overig document/ samenvatting watertoets/ 12.6.2017	3133113_1503909668902_SamenvattingWatertoets.pdf
17.0028500	Rapport/ taxatierapport te slopten stallen	3133113_1503909683318_Taxatierapport.pdf
17.0028501	Tekening/ impressie rvr-woning	3133113_1503909581440_ImpressieRvRwoning.pdf
17.0029196	Berekening/ aanvullend/ epg berekening/ 31.8.2017	3133113_1504180564351_1631_EPG.pdf
17.0029939	Berekening/ bouwbesluittoetsing/ 1.8.2017	3133113_1505112764703_1631_Bouwbesluittoetsing.pdf
17.0031091	Berekening/ statische/ 25.9.2017	3133113_1506341787855_1631_Constructie_rapport.pdf
17.0031092	Tekening/ constructieoverzichten/ blad do-01/ 25.9.2017	3133113_1506341761952_1631_Constructie_tekening.pdf

Publicatie

Dit ontwerpbesluit wordt op grond van artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna; Awb) en artikel 6.14 van het Besluit omgevingsrecht kenbaar gemaakt in de Week van Losser en Staatscourant.

Ter inzage

Dit ontwerpbesluit ligt samen met de bijbehorende bescheiden (inclusief het ontwerpbesluit van de gemeenteraad om de verklaring van geen bedenkingen) met ingang van donderdag 8 februari 2018 tot en met woensdag 21 maart 2018 ter inzage. De bescheiden kunnen ook via www.losser.nl/bekendmakingen en op www.ruimtelijkeplannen.nl worden ingezien.

Gedurende deze termijn kan door een ieder zienswijzen worden ingediend tegen deze voornemens. Deze zienswijzen kunnen worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van gemeente Losser, postbus 90, 7580 AB Losser.

Daarbij wordt verzocht om in de zienswijzen duidelijk aan te geven of deze betrekking hebben op het ontwerpbesluit van de verklaring van geen bedenkingen, en/of het ontwerpbesluit voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Toezenden ontwerpbesluit

Gelet op het feit dat er toepassing wordt gegeven aan een projectafwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wabo wordt het ontwerpbesluit toegezonden aan:

- Gedeputeerde Staten van Overijssel en de inspecteur op grond van artikel 6.12, lid 1, van het Bor.
- Gemeenteraad op grond van artikel 3.12, lid 4, van de Wabo.

Voorlopige vaststelling leges

Overeenkomstig de legesverordening van gemeente Losser bent u voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Het legesbedrag bedraagt € 10.807,45. De leges zijn opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- leges voor Wabo: Bouwen	€ 5.876,90
- leges voor Wabo: Welstand	€ 710,75
- leges voor Wabo: VVGB gemeenteraad	€ 1.512,10
- leges voor Wabo: projectbesluit	€ 2.348,10
- leges voor Wabo: bodemonderzoek	€ 359,60

U ontvangt, samen met de uiteindelijke definitieve beslissing op de aanvraag, een aanslagbiljet waarmee u het legesbedrag kunt voldoen.

Vragen

Mochten er naar aanleiding van dit ontwerpbesluit vragen zijn, kunt u contact opnemen met Leen Bronckhorst. Hij is te bereiken via telefoonnummer 06-12087213 en mailadres l.bronckhorst@losser.nl.

Wij verzoeken u bij correspondentie over deze zaak altijd het eerder genoemde zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Losser,
namens deze,
het hoofd van de afdeling Vergunningen en Handhaving,



drs. I.E.G. Kamp-Kolner MA

A. PROCEDUREEL

Bevoegd gezag

Gelet op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (hierna; Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna; Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 8 september 2017 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Op 25 september 2017 zijn de aanvullende gegevens via het Omgevingsloket ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, met de latere aanvullingen, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en verder in behandeling genomen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Bij deze aanvraag zijn de volgende onderdelen van toepassing waarop een verklaring van geen bedenkingen (hierna: VVGB) noodzakelijk is:

- VVGB Gemeenteraad

Bij de beoordeling is de activiteit "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" van toepassing. Daarbij wordt bekeken of er met een projectafwijkingbesluit overeenkomstig artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo medewerking kan worden verleend.

In deze situatie kan de omgevingsvergunning alleen verleend worden nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit geval is er op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Bor een VVGB van de raad van de gemeente Losser (hierna: gemeenteraad) nodig.

In het hoofdstuk " het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" zal hier nader op in worden gegaan.

Overwegingen

In dit besluit zijn per activiteit de overwegingen benoemd. De volgende activiteiten zijn van toepassing en op de volgende pagina's uitgewerkt.

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

B. ACTIVITEIT: HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

B1. Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Bouwbesluit

De activiteit is beoordeeld aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Het is aannemelijk gemaakt dat de activiteiten voldoen aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit is beoordeeld aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening. Er is sprake van een bouwwerk waarvoor een onderzoeksrapport over de bodemgesteldheid aangeleverd moet worden. Dit rapport is aangeleverd en akkoord bevonden. Het is aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Losser. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bestemmingsplan

De activiteit is beoordeeld aan de voorschriften van het bestemmingsplan. De werkzaamheden vinden plaats in een gebied waarvoor de volgende bestemmingsplannen zijn vastgesteld.

- Buitengebied 2013 (vastgesteld op 19 maart 2013)
- Buitengebied Veegplan 2013 (vastgesteld op 10 juni 2014)
- Buitengebied Veegplan 2015 (vastgesteld op 10 november 2015)
- Buitengebied verzamelplan 2016 (vastgesteld op 20 juni 2017)

De werkzaamheden vinden plaats op gronden met de bestemming Agrarisch - 1. De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Deze gronden moeten ten dienste staan van een agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn er geen gebouwen toegelaten. De aanvraag is daardoor in strijd met artikel 3.1, en 3.2 van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.10, lid 2, van de Wabo is de aanvraag mede aangemerkt als een verzoek om af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan. Daardoor is ook automatisch de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" op de aanvraag van toepassing.

Medewerking

Er kan op grond van artikel 2.12 van de Wabo worden afgeweken van de voorschriften van het bestemmingsplan. Er is geen reden om de omgevingsvergunning te weigeren op grond van artikel 2.10, lid 1, sub c, van de Wabo.

Voor verdere motivering ten aanzien van dit onderdeel wordt verwezen naar hoofdstuk "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan".

Welstand

De activiteit is beoordeeld aan de voorschriften van de welstandsnota. De aanvraag is gelegen in het welstandsgebied "Buitengebied". Voor dit gebied zijn de welstandscriteria met toets niveau 1 van toepassing. Voor deze aanvraag zijn de ambtelijke welstandscriteria niet van toepassing. De aanvraag is in dat kader ter beoordeling voorgelegd aan de stadsbouwmeester. De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de welstandsnota. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit "het (ver)bouwen van een bouwwerk" zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Uitvoeringsvoorschriften

In deze beschikking zijn de volgende uitvoeringsvoorschriften opgenomen.

B. ACTIVITEIT: HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

B2. Uitvoeringsvoorschriften

1. Algemeen

- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Losser en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
- Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
- Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

2. Meldingsplicht

- Het namens het college van burgemeester en wethouders aangeven van het straatpeil, en het uitzetten van rooilijnen en bebouwingsgrenzen. Hiervoor dient tenminste twee weken voor start van de werkzaamheden een afspraak te worden gemaakt met de afdeling Openbare werken. Zij zijn te bereiken via nummer 053-5377444.
- De volgende werkzaamheden moeten aan de afdeling Vergunningen en Handhaving, team Handhaving worden gemeld. Zij zijn te bereiken via telefoonnummer 053-5377444, en e-mailadres handhaving@losser.nl. Indien niet gemeld kan er niet met de desbetreffende werkzaamheden gestart worden.

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	schriftelijk	Minimaal twee weken voor de start van het werk
Aanvullen van de grond	schriftelijk	Uiterlijk drie werkdagen voor aanvang
Leggen van de fundering	schriftelijk	Uiterlijk drie werkdagen voor aanvang
Storten van beton	schriftelijk	Uiterlijk drie werkdagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	schriftelijk	Uiterlijk drie werkdagen voor aanvang
Gereedkomen van dakbedekking	schriftelijk	Onmiddellijk na voltooiing *
Einde van de werkzaamheden	schriftelijk	Uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

3. Hemelwater en Riolering

De bestaande bedrijfswoning en gebouwen aan de Hogeboekelweg 85 en 85A zijn niet aangesloten op de gemeentelijke riolering. Vanuit de gemeente geldt er geen aansluitverplichting. Dit perceel heeft een ontheffing om aan te sluiten op de gemeentelijke riolering. In de huidige situatie is het vuilwater van de bestaande woning mogelijk aangesloten op een IBA (Individuele Behandeling Afvalwater).

Toekomstige situatie:

Vuilwater:

Op de tekening bij de aanvraag staat dat het vuilwater van de nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande riolering. Dit kan niet want er ligt namelijk geen gemeentelijke riolering. De eigenaar c.q. aanvrager van de toekomstige woning dient zelf te zorgen voor Individuele Behandeling van het afvalwater (hierna; IBA). Afhankelijk van het de lozing bodem of oppervlakte water is de gemeente of het waterschap bevoegd gezag en zal de IBA moeten voldoen aan de geldende eisen.

Hemelwater:

Op de tekening bij de aanvraag staat dat het regenwater van de nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande riolering. Dit kan niet want er ligt namelijk geen gemeentelijke riolering. Het hemelwater dient op eigenterrein verwerkt te worden, waar mogelijk kan het naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Onder de voorwaarde dat geen gebruik gemaakt wordt van uitlopende dakmaterialen.

C. ACTIVITEIT: HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN

C1. Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Bestemmingsplan

De activiteit is beoordeeld aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

De werkzaamheden vinden plaats in een gebied waarvoor de volgende bestemmingsplannen zijn vastgesteld.

- Buitengebied 2013 (vastgesteld op 19 maart 2013)
- Buitengebied Veegplan 2013 (vastgesteld op 10 juni 2014)
- Buitengebied Veegplan 2015 (vastgesteld op 10 november 2015)
- Buitengebied verzamelplan 2016 (vastgesteld op 20 juni 2017)

De werkzaamheden vinden plaats op gronden met de bestemming Agrarisch - 1.

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Deze gronden moeten ten dienste staan van een agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn er geen gebouwen toegelaten. De aanvraag is in strijd met artikel 3.1 en 3.2 van het bestemmingsplan.

Afwijkingsmogelijkheden

In beginsel dient een omgevingsvergunning te worden geweigerd indien deze in strijd is met de voorschriften van een bestemmingsplan. In artikel 2.12 van de Wabo zijn uitzonderingen opgenomen waarmee, ondanks dat er sprake is van strijd met het bestemmingsplan, toch een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Afwijken is mogelijk

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de uitzonderingen getoetst benoemd in artikel 2.12 van de Wabo. Er kan van de voorschriften van het bestemmingsplan worden afgeweken. Met toepassing van de volgende uitzondering zal dat mogelijk zijn.

Projectafwijkingsbesluit

Met toepassing van een projectafwijkingsbesluit overeenkomstig artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, van de Wabo zijn er mogelijkheden om af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan. Daarbij geldt de expliciete voorwaarde dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Er is door de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing (met kenmerk 17.0028495) ingediend. Deze onderbouwing is getoetst aan alle relevante aspecten, en is vervolgens aan het College voorgelegd. Het College heeft op 4 juli 2017 ¹ bepaald dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en heeft ingestemd om met toepassing van een projectafwijkingsbesluit medewerking te verlenen aan deze ruimtelijke ontwikkeling.

¹ Collegebesluit d.d. 4 juli 2017, met kenmerk 17.0018918

VVGB noodzakelijk

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit geval is er op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Bor een VVGB van gemeenteraad nodig.

De gemeenteraad heeft op d.d. op 21 april 2015² besloten om op grond van artikel 6.5, lid 3, van de Bor, voor het afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van een projectafwijkingsbesluit categorieën van activiteiten aan te wijzen, waarvoor geen VVGB van de gemeenteraad is vereist. De gewenste ontwikkelingen vallen niet binnen de vastgestelde categorieën van activiteiten.

In lijn van de te voeren afwijkingsprocedure is de gemeenteraad voorgesteld om een (ontwerp) VVGB af te geven ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkelingen en aangevraagde omgevingsvergunning. De gemeenteraad kan de noodzakelijke VVGB alleen verlenen of weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening³.

De gemeenteraad heeft op 19 december 2017⁴ het ontwerpbesluit tot de VVGB vastgesteld op basis van een raadsvoorstel van 24 oktober 2017⁵. De gemeenteraad is daarbij van oordeel dat er voor sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit raadsbesluit maakt onderdeel uit van het ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen.

Let op!

Wij attenderen u daarbij wel op het volgende. Met betrekking tot het ontwerp VVGB is uw aanvraag onlosmakelijk verbonden met de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het verbouwen en wijzigen van bestaande agrarische bebouwing in een zorgboerderij op het adres Hogeboekelweg 85 in Losser (zaaknummer 17Z02364). Indien er zienswijzen binnenkomen op een van of beide aanvragen die zijn gericht tegen het ontwerp-VVGB dan heeft dit betrekking, en gevolgen op het proces van beide aanvragen.

Mochten de eventuele zienswijzen tot gevolg hebben dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het adres Hogeboekelweg 85 in Losser onverhoopt geweigerd zou moeten worden, dan heeft dat direct tot gevolg dat uw aanvraag tevens geweigerd zal moeten worden.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” is gebleken dat er wordt voldaan aan de toetsingsaspecten van artikel 2.12 alsmede artikel 2.27 van de Wabo.

Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wabo kan er van de voorschriften van het bestemmingsplan worden afgeweken. Er is voor dit project sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast is er een (ontwerp) VVGB van de gemeenteraad aanwezig. Deze bescheiden maken onderdeel uit van de beschikking.

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

² Raadsbesluit d.d. 21 april 2015, met kenmerk 15.0006951. Citeertitel “Raadsbesluit Verklaring van geen bedenkingen”. In werking getreden op 19 mei 2015.

³ Artikel 6.5, lid 2 van het Bor

⁴ Raadsbesluit “ontwerp VVGB”; d.d. 19 december 2017, met kenmerk 17.0042466

⁵ Raadsvoorstel; d.d. 24 oktober 2017. Met kenmerk 17.0032655

D. ACTIVITEIT: VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

Bescheiden behorende bij het ontwerpbesluit van de gemeenteraad voor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen:

- Raadsvoorstel 24 oktober 2017 met kenmerk 17.0032655
Ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen
- Raadsbesluit van 19 december 2017 met kenmerk 17.0042466
Besluit om geen verklaring van geen bedenkingen af te geven



Conform vastgesteld

Raadsvoorstel

Onderwerp : **Verklaring van geen bedenkingen Hogeboekelweg 85 Losser**

Zaaknr/Documentnr : 15Z02130/17.0032655
Portefeuillehouder : J.F. Hassink

Losser, 24 oktober 2017

Voorstel

1. Medewerking verlenen aan het herontwikkelingsplan op het perceel Hogeboekelweg 85 te Losser door het toepassen van artikel 2.12 lid 1 sub a , onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
2. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeven voor de realisatie van het project onder 1.
3. Bij het uitblijven van zienswijzen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen aanmerken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Aanleiding

Het perceel van de familie Meijer, Hogeboekelweg 85 te Losser is in het geldende bestemmingsplan Buitengebied bestemd tot agrarisch bedrijfsperceel.

De familie wenst gebruik te maken van de Rood voor Rood regeling ten behoeve van de bouw van een woning en het gebruik van een deel van een voormalig bedrijfsgebouw voor zorg activiteiten. Men zal een grote oppervlakte bedrijfsgebouwen slopen. De familie heeft gevraagd hieraan medewerking te verlenen.

Argumenten

1.1. Er is sprake van aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Het perceel aan de Hogeboekelweg 85 te Losser is in het geldende bestemmingsplan Buitengebied bestemd tot "Agrarisch-agrarisch bedrijf " met de functie aanduiding "intensieve veehouderij". Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd en dus is er ook sprake van opheffing van intensieve veehouderij op deze locatie. Dit is ruimtelijk gezien een belangrijk kwaliteitsaspect.

Het overgrote deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Er staan 4 bedrijfsgebouwen waarvan er 3 met een gezamenlijk oppervlakte van 1.085 m2 wordt gesloopt. In totaal wordt daardoor een substantiële reductie van landschap ontsierende bebouwing bereikt.

1 voormalig agrarisch bedrijfsgebouw wordt herontwikkeld tot zorggebouw en het uiterlijk van het gebouw wordt aangepast. Daarnaast worden sleufsilos opgeruimd en verharding verwijderd.

1.2 De Stadsbouwmeester en de Ervenconsulent van het Oversticht adviseren positief op het plan

Het plan is van meet af aan ontwikkeld en besproken in overleg met de Stadsbouwmeester en de Ervenconsulent van het Oversticht om te waarborgen dat daadwerkelijk sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Het Oversticht heeft zowel op de inrichting van het erf als ook op de nieuwe woning en de verbouw van het zorggebouw een positief advies gegeven.

1.3. Op voorhand zijn er geen belemmeringen voor planrealisatie

Bij toepassing van Rood voor Rood en een nieuwe compensatiewoning is het van belang dat er geen omliggende bedrijven in de bedrijfsvoering worden of kunnen worden belemmerd. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op meer dan 100m zodat hier geen belemmering optreedt.

Kanttekeningen

1.1 Vigerende vergunningen moeten worden ingetrokken

Aan de familie Meijer is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een nieuwe stal, maar deze stal is nooit gebouwd. Om te voorkomen dat dit "slapend recht" blijft voortbestaan, zal deze vergunning formeel moeten worden ingetrokken. Hierover wordt in de te sluiten overeenkomst een bepaling opgenomen. Deze "slapende" oppervlakte gebouwen is niet meegerekend in de te slopen hoeveelheid. Ook de geldende milieuvergunning wordt ingetrokken.

2.1 Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is nodig

Uw gemeenteraad heeft op 21 april 2015 de Categorie gevallen ex artikel 6.5 lid 3 van het besluit Omgevingsrecht (Bor) vastgesteld waarvoor ons college bevoegd is om bij het voeren van een projectprocedure een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Het herontwikkelingsplan van de familie Meijer aan de Hogeboekelweg 85 te Losser is niet als een van deze gevallen aan te merken. Het is daarom noodzakelijk dat uw raad een besluit tot afgifte van de benodigde ontwerp verklaring van bedenkingen neemt. Vervolgens kan de projectprocedure worden vervolgd om te komen tot realisatie van het herontwikkelingsplan

Participatie

In het kader van de Wabo procedure wordt het voornemen om medewerking te verlenen met de bijbehorende stukken ter inzage gelegd en worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.

Vervolg

Na afgifte van de verklaring van geen bedenkingen kan de Wabo procedure om te komen tot een omgevingsvergunning worden gestart.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

secretaris,

burgemeester,



Zaaknr : 15Z02130
Documentnr : 17.0042466

De raad van de gemeente Losser;

Gelezen het voorstel van het college van 24 oktober 2017

BESLUIT:

1. Medewerking te verlenen aan het herontwikkelingsplan op het perceel Hogeboekelweg 85 te Losser door het toepassen van artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
2. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van het project onder 1.
3. Bij het uitblijven van zienswijzen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad op 19 december 2017;

griffier,

voorzitter,

DEFINITIEF ONTWERP

Erve WL | 01 08 2017

INHOUDSOPGAVE

S1	situatietekening 1:1000
P0	plattegrond begane grond 1:100
P1	plattegrond verdieping 1:100
A1	aanzicht noordgevel 1:100
A2	aanzicht westgevel 1:100
A3	aanzicht zuidgevel 1:100
A4	aanzicht oostgevel 1:100
A5	aanzicht dak 1:100
C1	doorsnede AA 1:50
R01	rioleringsplan 1:100
I1	inhoudsberekening
D01 t/m D03	detaillering 1:10 1:5

RENVOOI ALGEMEEN

Alle maten in mm. Alle maten in het werk te controleren

Er zal worden gebouwd conform het bouwbesluit en alle van toepassing zijnde NEN- en NPR normen, en eventuele aanvullende eisen van de gemeente

Alle afmetingen van staal-, hout-, en/of betonconstructies volgens statische berekeningen constructeur en/of opgave fabrikant

Vrije doorgang deuren min. 850x2300 mm => afm. enkele deuren 930x2315 mm. Mechanische ventilatie volgen NEN 1087 en NPR 1088.

De aannemer dient al die werkzaamheden te verrichten en daarbij bijbehorende materialen en materieel te gebruiken, welke noodzakelijk zijn in het kader van goed en deugdelijk werk. Hieronder worden tevens de werkzaamheden verstaan welke niet expliciet getekend dan wel omschreven staan maar wel noodzakelijk zijn.

Rookmelders volgens tekening.

Toegepaste beglazing is veiligheidsbeglazing.

Deuren, ramen, kozijnen die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2, SKG**

RENVOOI HWA

Definitieve plaats en diameter hwa volgens nadere berekening installateur.

RENVOOI VENTILATIE

Ventilatie conform opgave installateur, capaciteiten volgens afd. 3.10 bouwbesluit.

RENVOOI RIOLERING

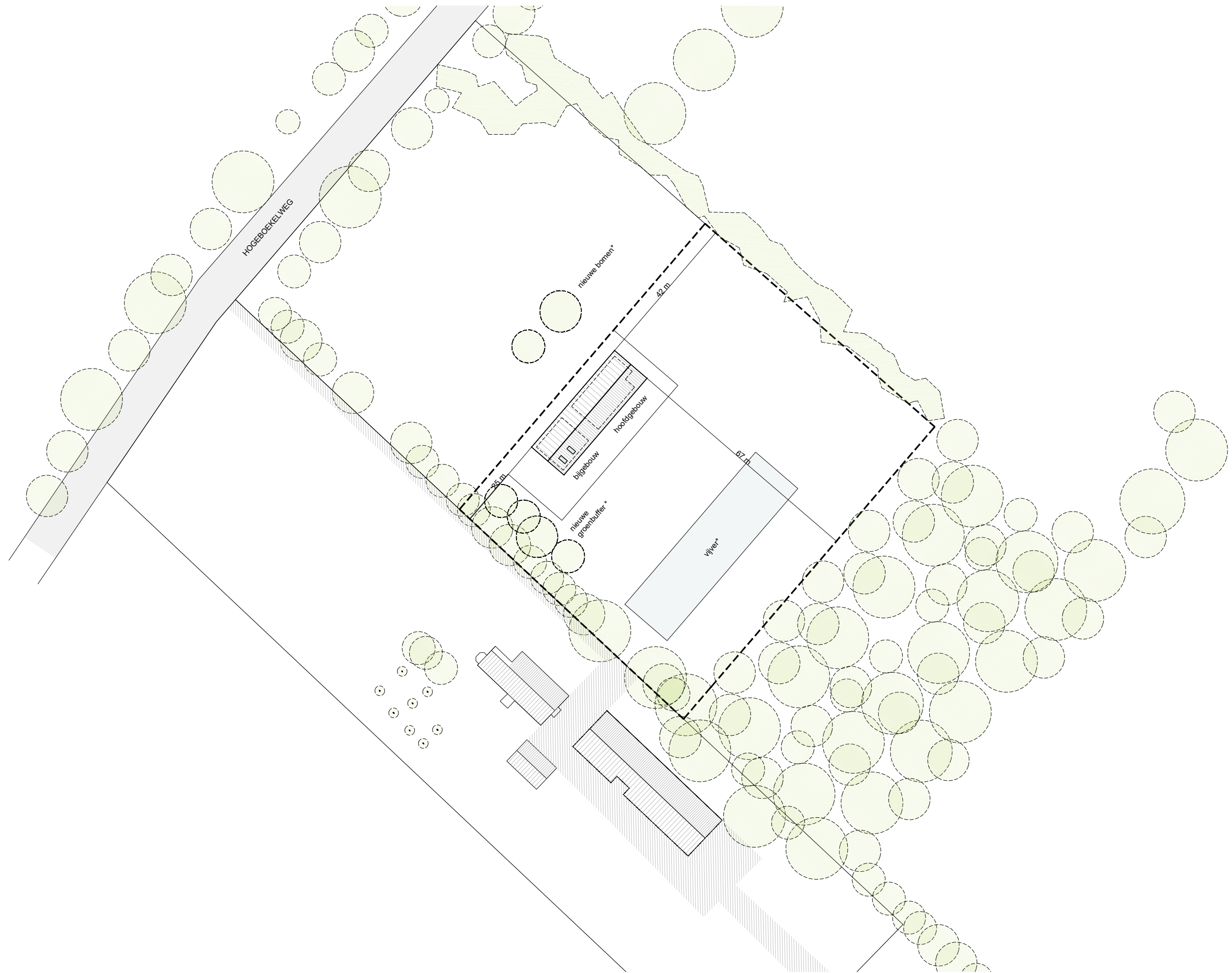
Riolering conform opgave installateur. Aansluitingen conform opgave installateur

RENVOOI WARMTEWEERSTANDEN

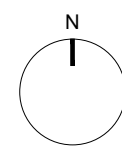
Buitenwanden	$\geq R_c 4,5 \text{ m}^2.K/W$ (nieuwbouw)
Vloeren	$\geq R_c 3,5 \text{ m}^2.K/W$ (nieuwbouw)
Daken	$\geq R_c 6,0 \text{ m}^2.K/W$ (nieuwbouw)
Beglazing	HR++

Erve WL te Losser | inhoudsopgave

reitsema & partners architecten bna



* volgens landschapsplan rood voor rood

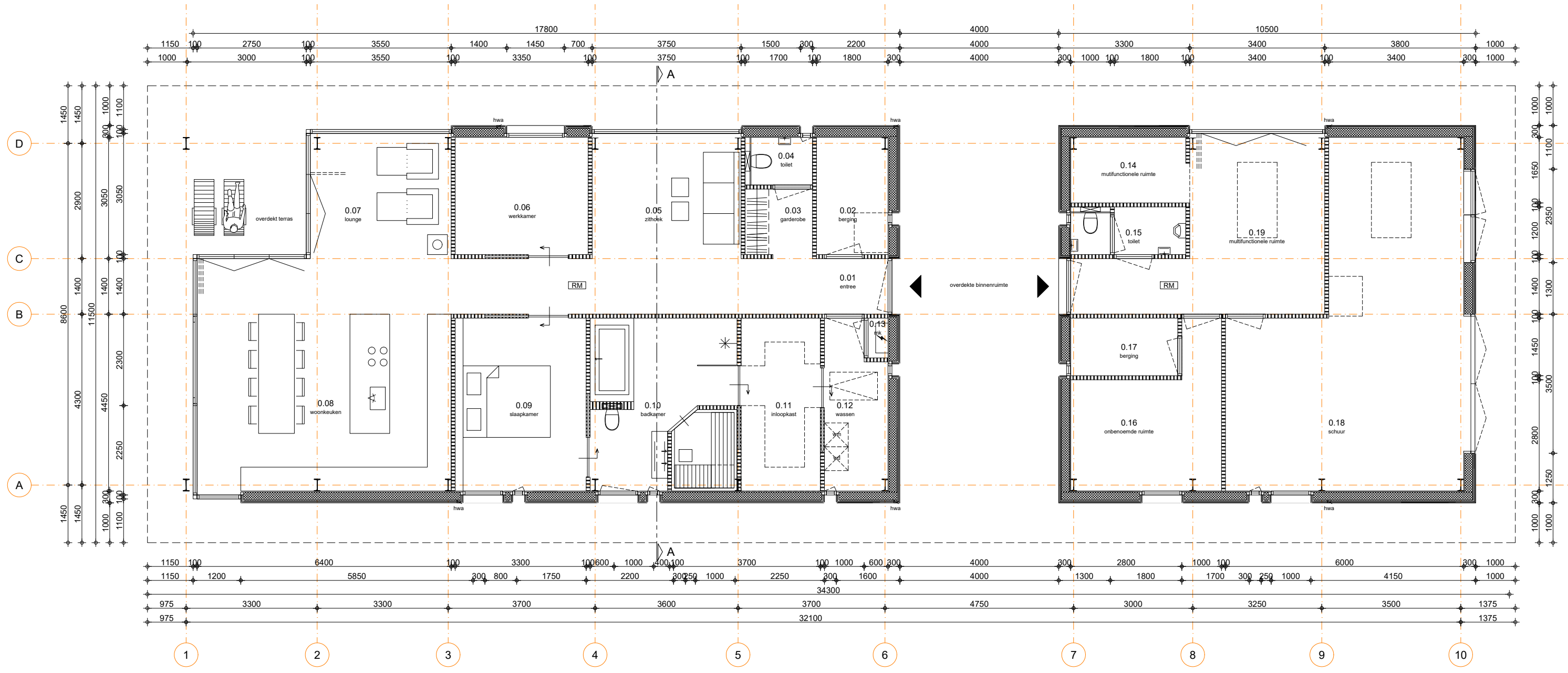


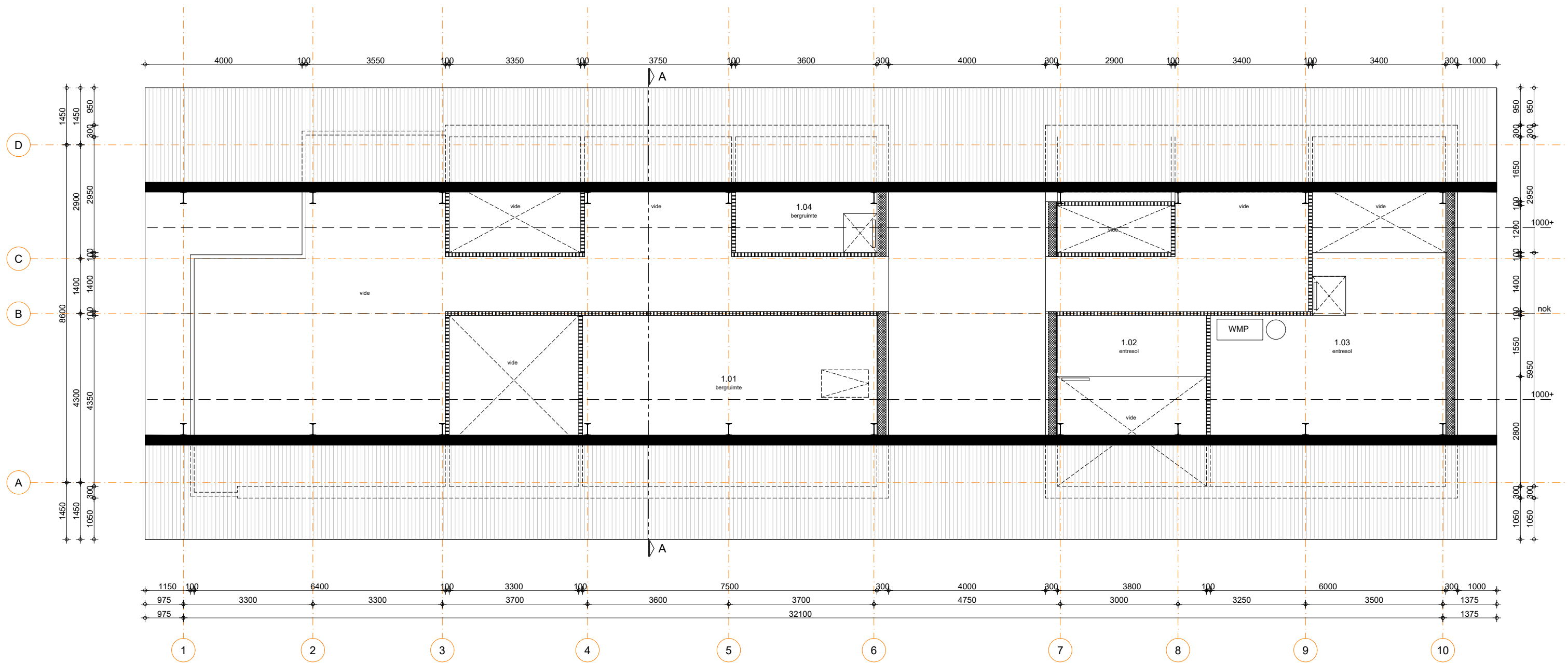
S1

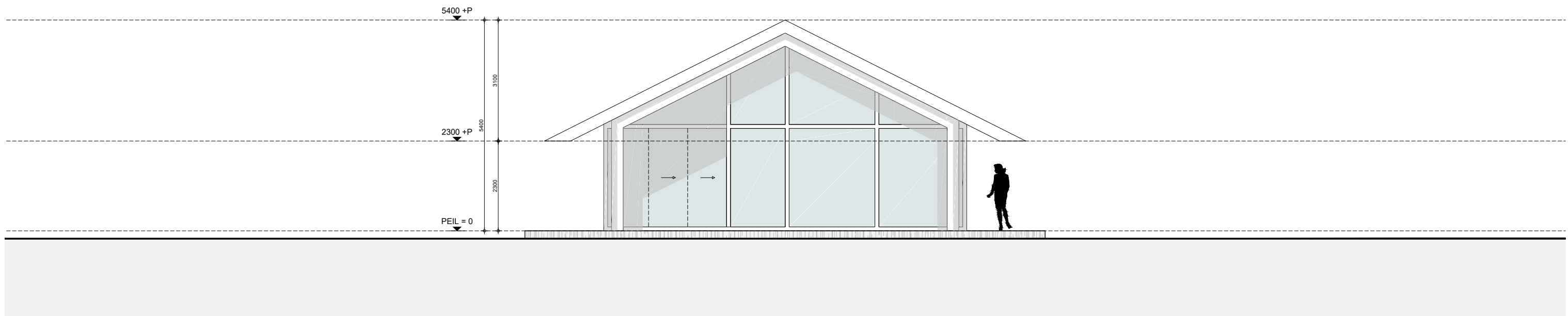
Erve WL | DO | 01 08 2017 | situatie nieuw | 1:1000

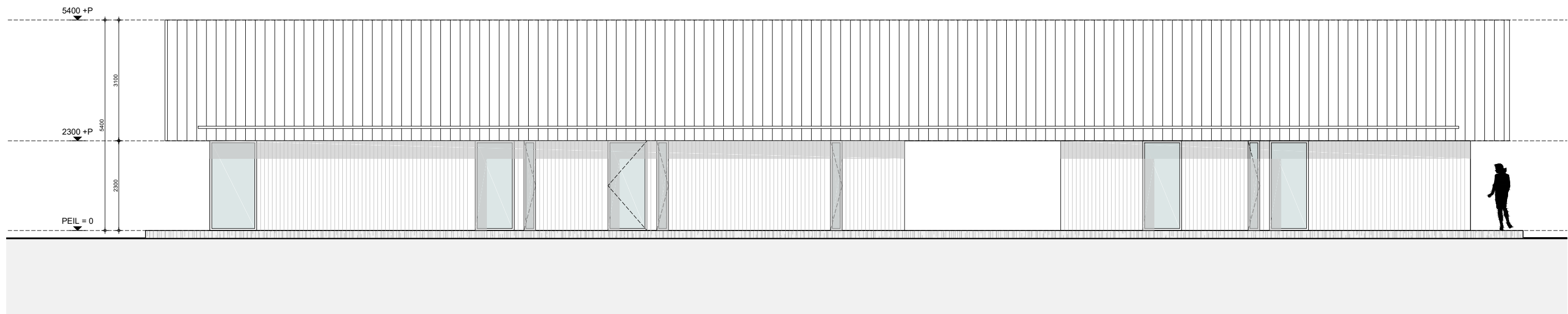
reitsema & partners architecten bna

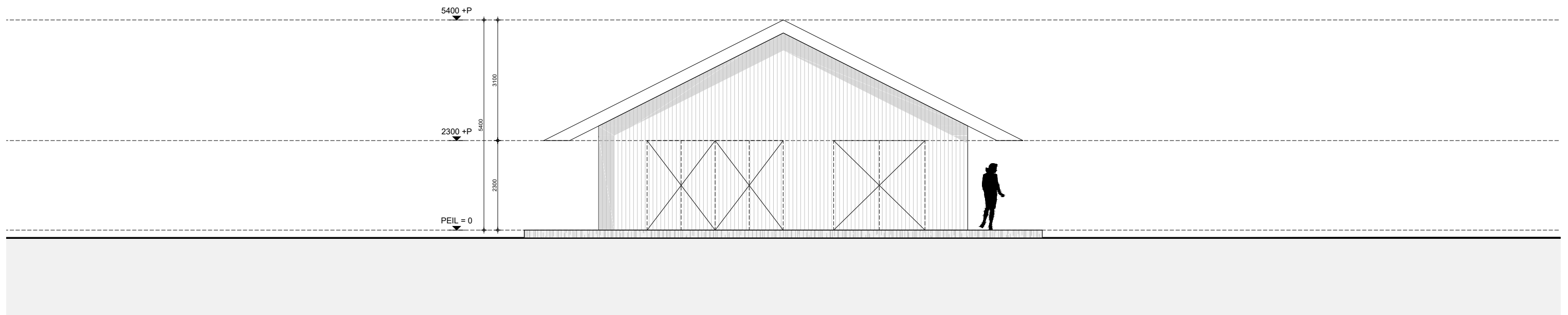
rozengarde 18 | 7461 DB rijssen | 0548 54 00 99 | info@reitsema.com | www.reitsema.com

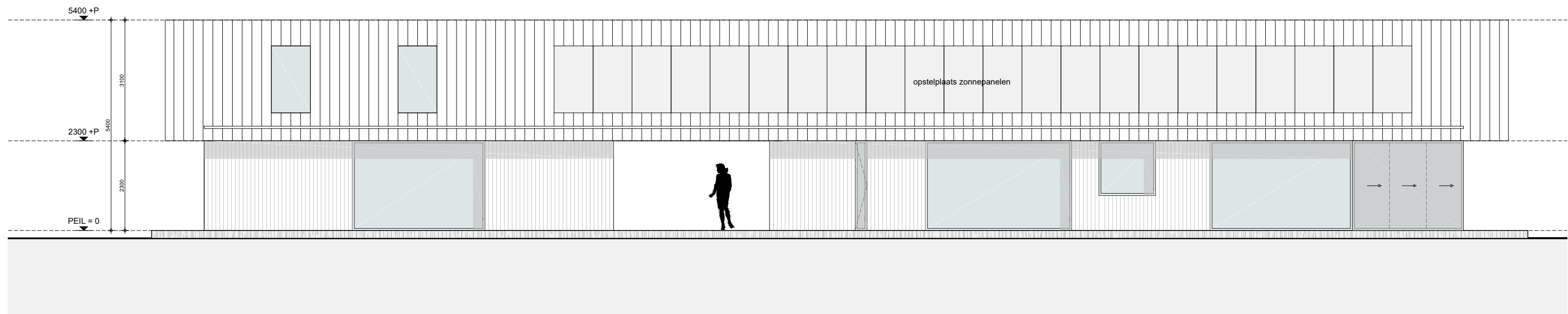


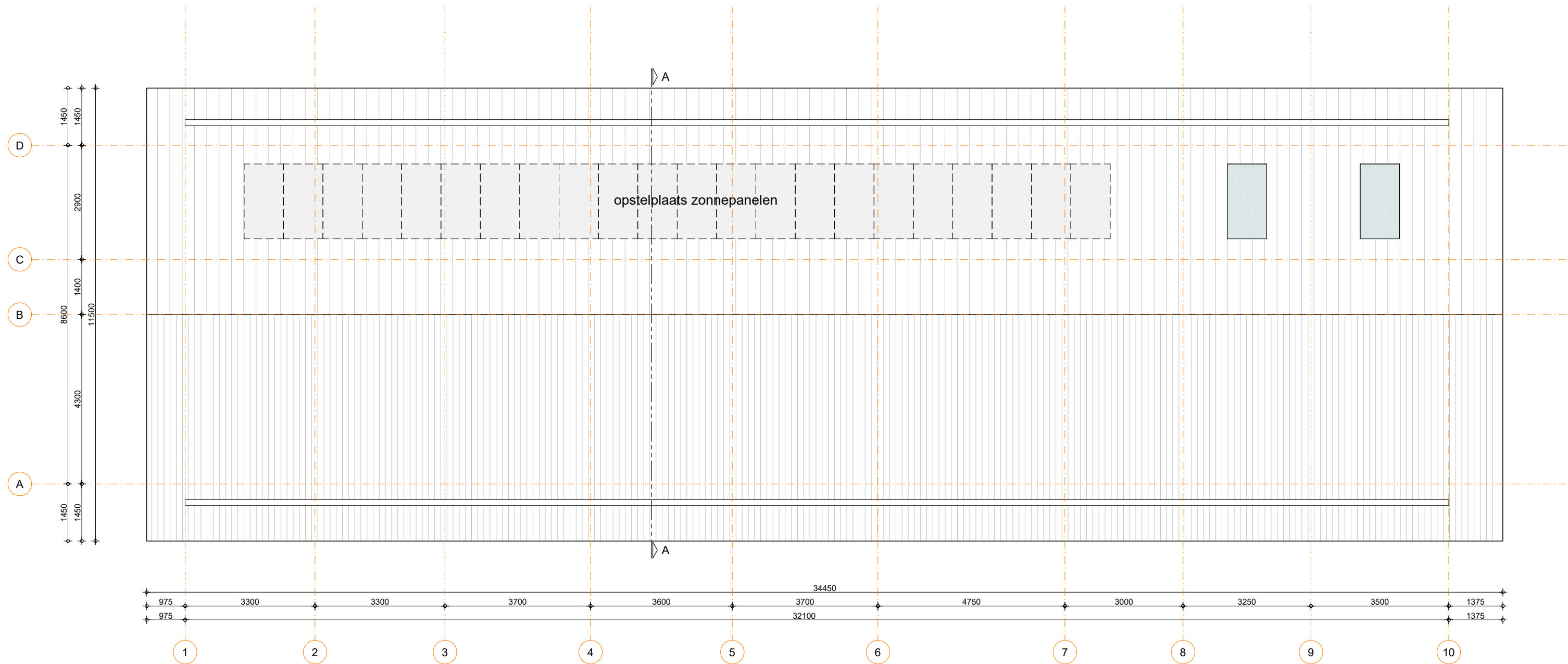


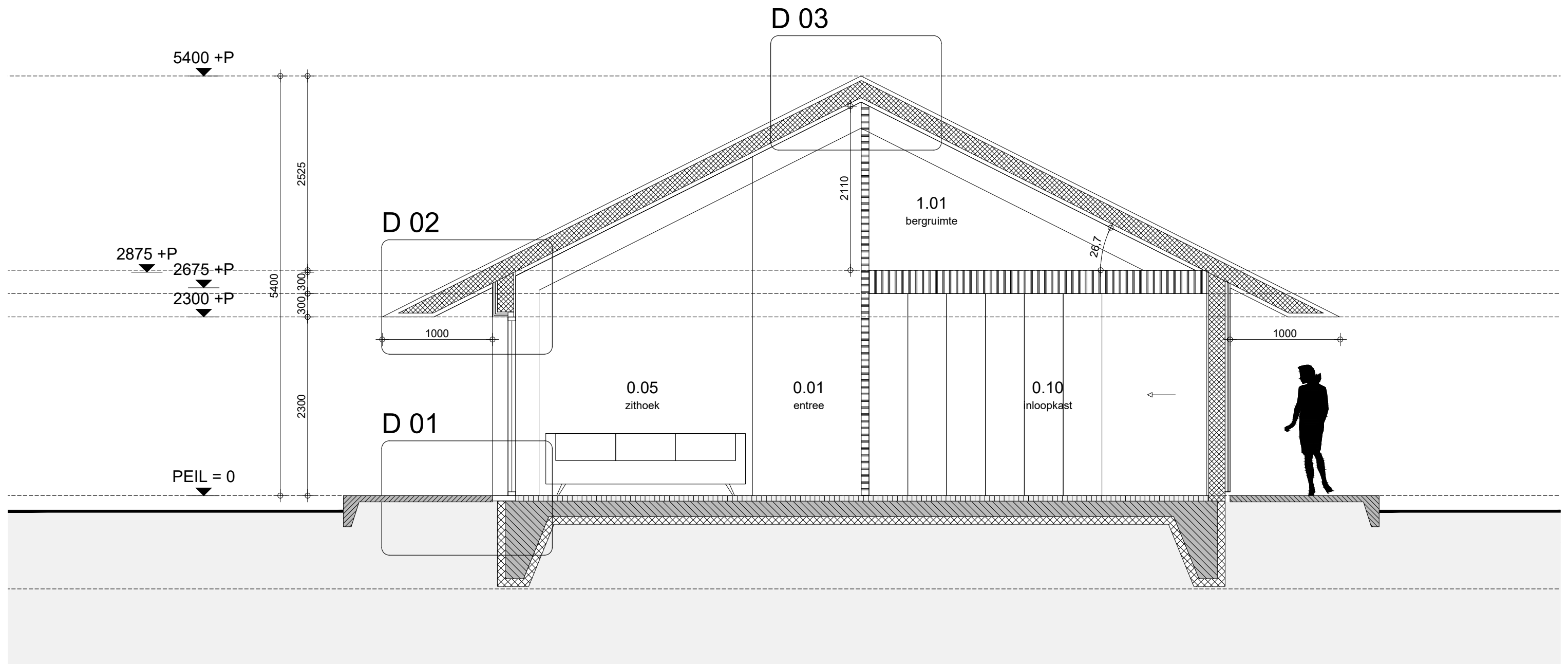


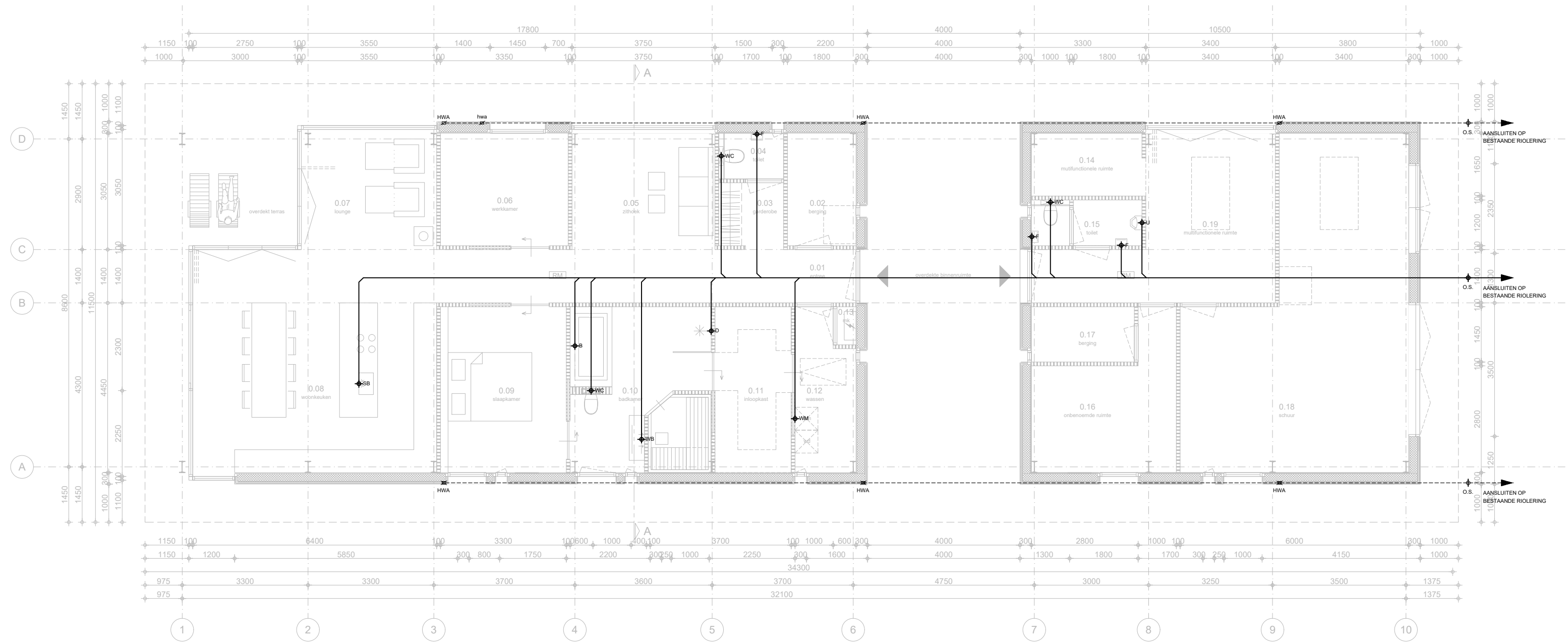


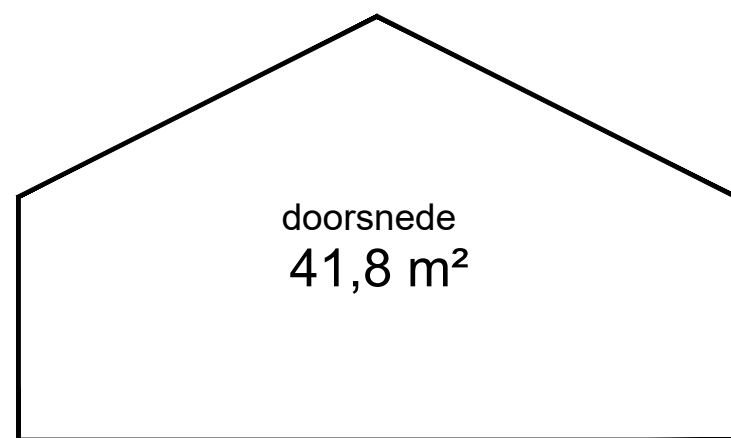
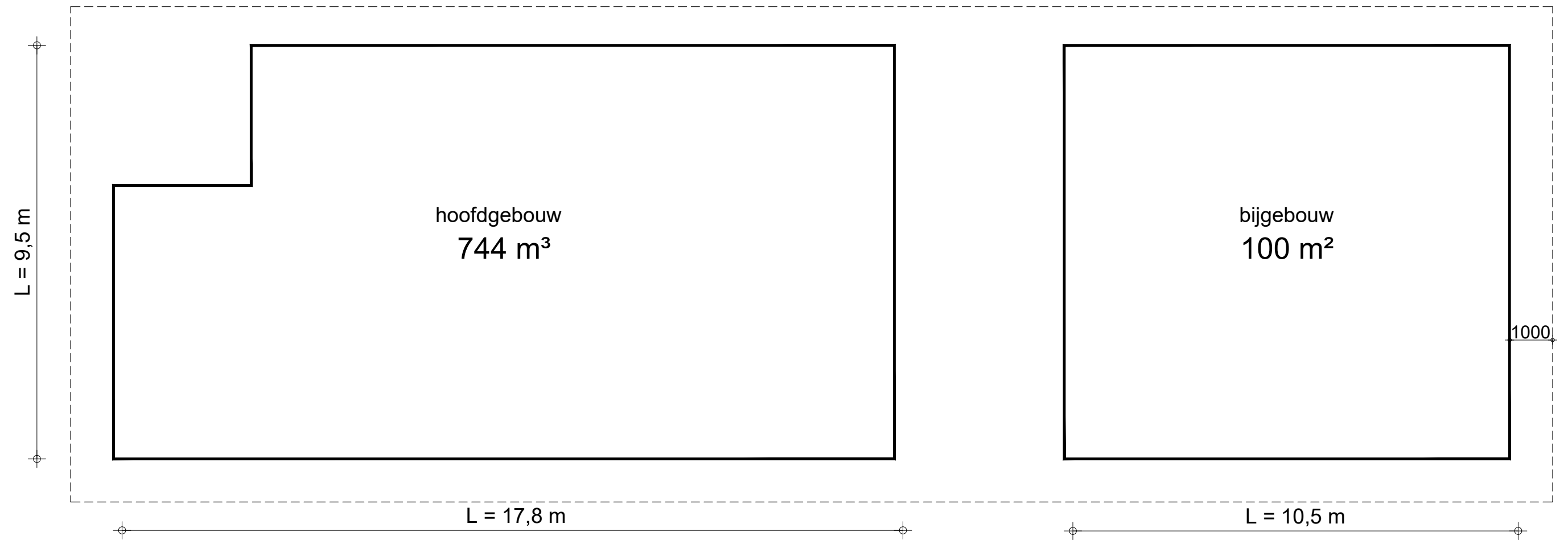


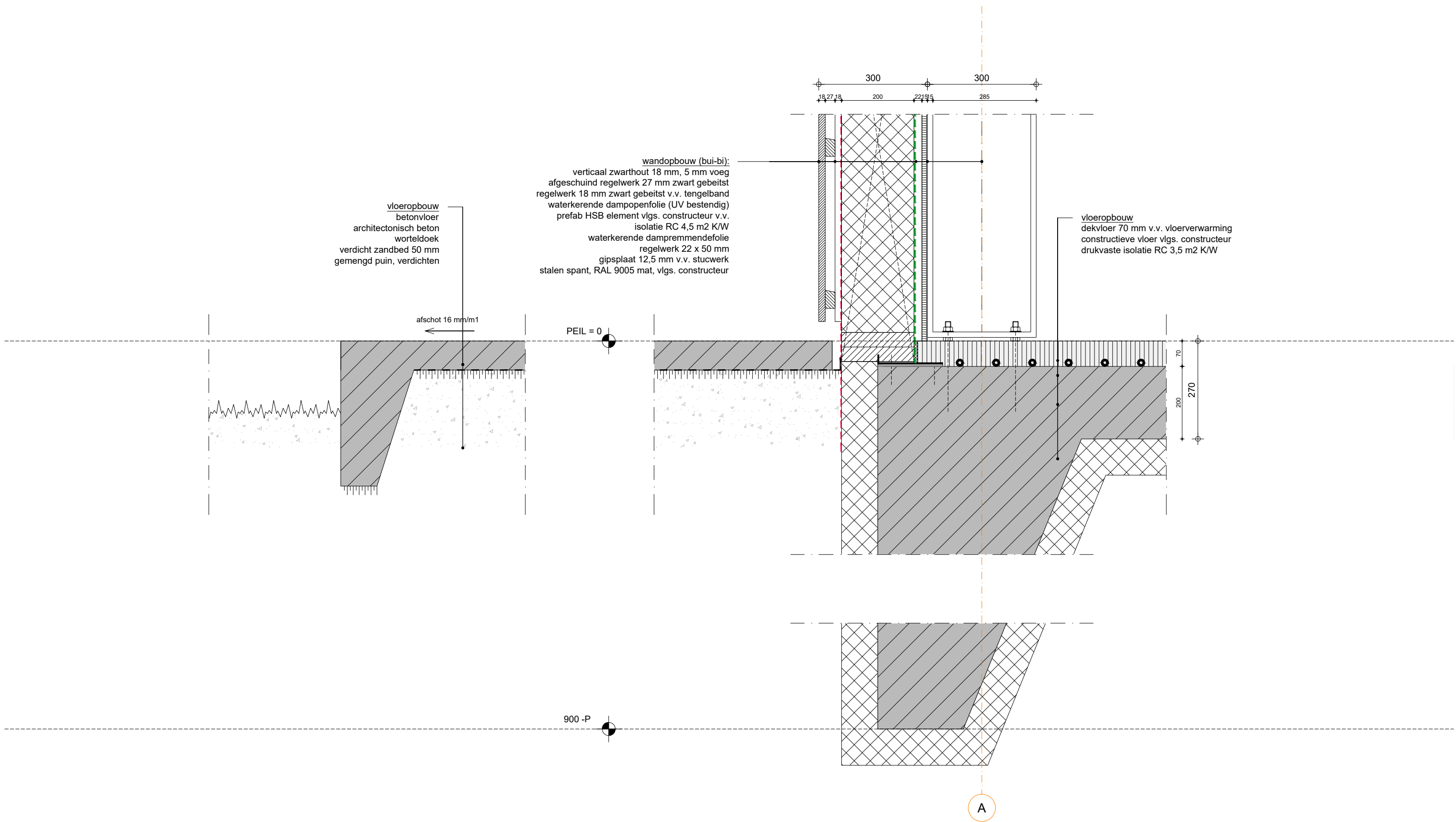








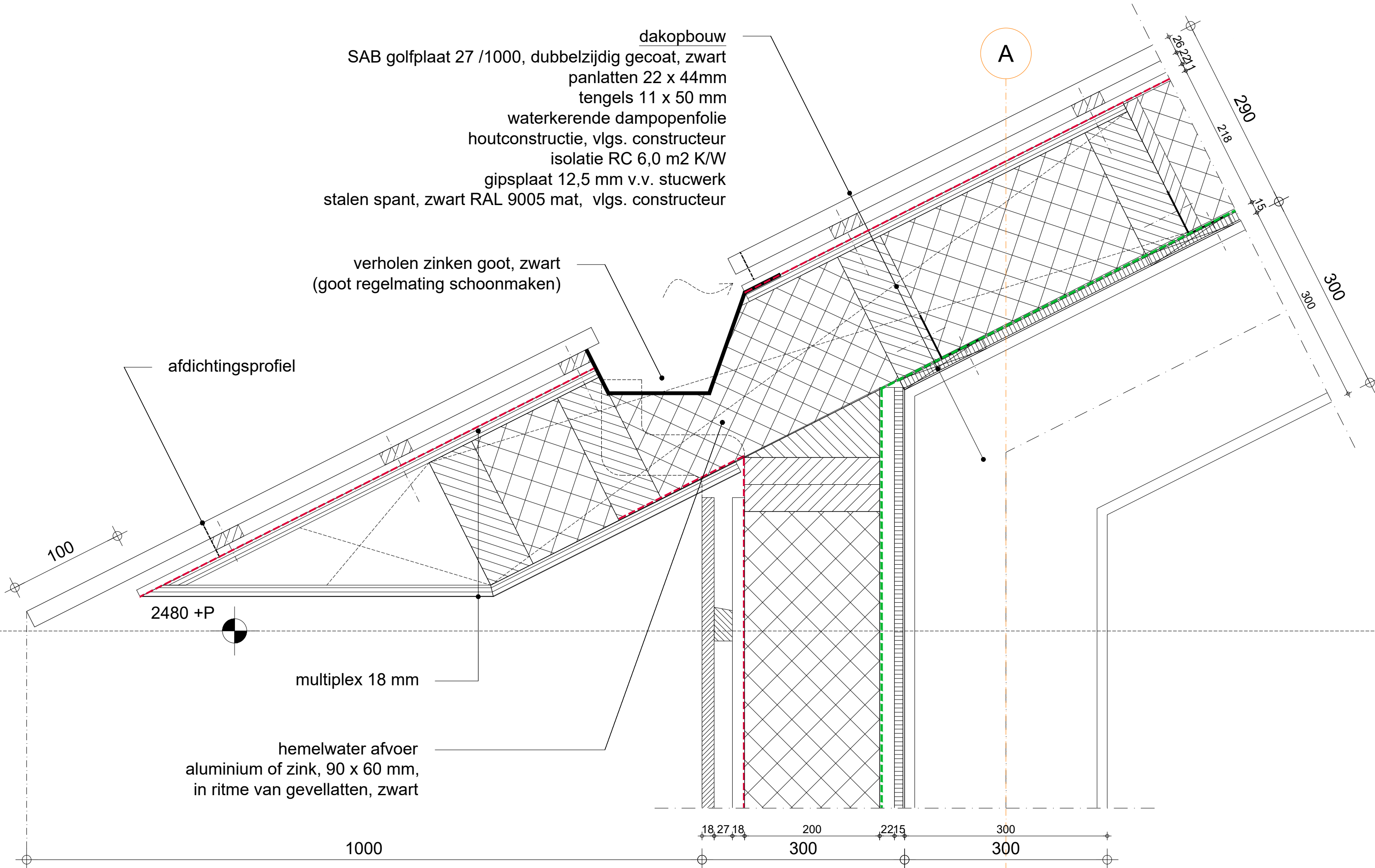




dakopbouw
 SAB golfplaat 27 /1000, dubbelzijdig gecoat, zwart
 panlatten 22 x 44mm
 tengels 11 x 50 mm
 waterkerende dampopenfolie
 houtconstructie, vlg. constructeur
 isolatie RC 6,0 m2 K/W
 gipsplaat 12,5 mm v.v. stucwerk
 stalen spant, zwart RAL 9005 mat, vlg. constructeur

verholen zinken goot, zwart
 (goot regelmating schoonmaken)

afdichtingsprofiel



multiplex 18 mm

hemelwater afvoer
 aluminium of zink, 90 x 60 mm,
 in ritme van gevellatten, zwart

5400 +P



afdekkap, RAL 9005
bevestiging met klang
afdichtingsprofiel
loodvervanger

200

dakopbouw
SAB golfplaat 27 /1000, dubbelzijdig gecoat, RAL 9005
panlatten 22 x 44mm
tengels 11 x 50 mm
zelfdragende dakplaat, vlg. constructeur
isolatie RC 6,0 m2 K/W
gipsplaat 12,5 mm v.v. stucwerk
stalen spant, RAL 9005 mat, vlg. constructeur

4730 +P



300

300

15

218

290

122,26

D03

Erve WL | DO | 01 08 2017 | detail 03 | 1:5

reitsema & partners architecten bna

rozengarde 18 | 7461 DB rijssen | 0548 54 00 99 | info@reitsema.com | www.reitsema.com

Erve WL | Kleur- en materialen staat

03-08-2017

Exterieur

element	materiaal	omschrijving/kleur
gevelbekleding	Plato vuren	zwart gebeitst, 90 x 18 mm, Platonium P05, verticaal aangebracht
spanten	staalprofiel	zwart, mat, RAL 9005
kozijnen en draaiende delen	hout	zwart, mat, RAL 9005/ blank
dakafwerking	stalen golfplaat	zwart, mat, RAL 9005
dakgoot	aluminium	zwart, mat, RAL 9005
boeidelen	hout	zwart, mat, RAL 9005
plint	beton	naturel

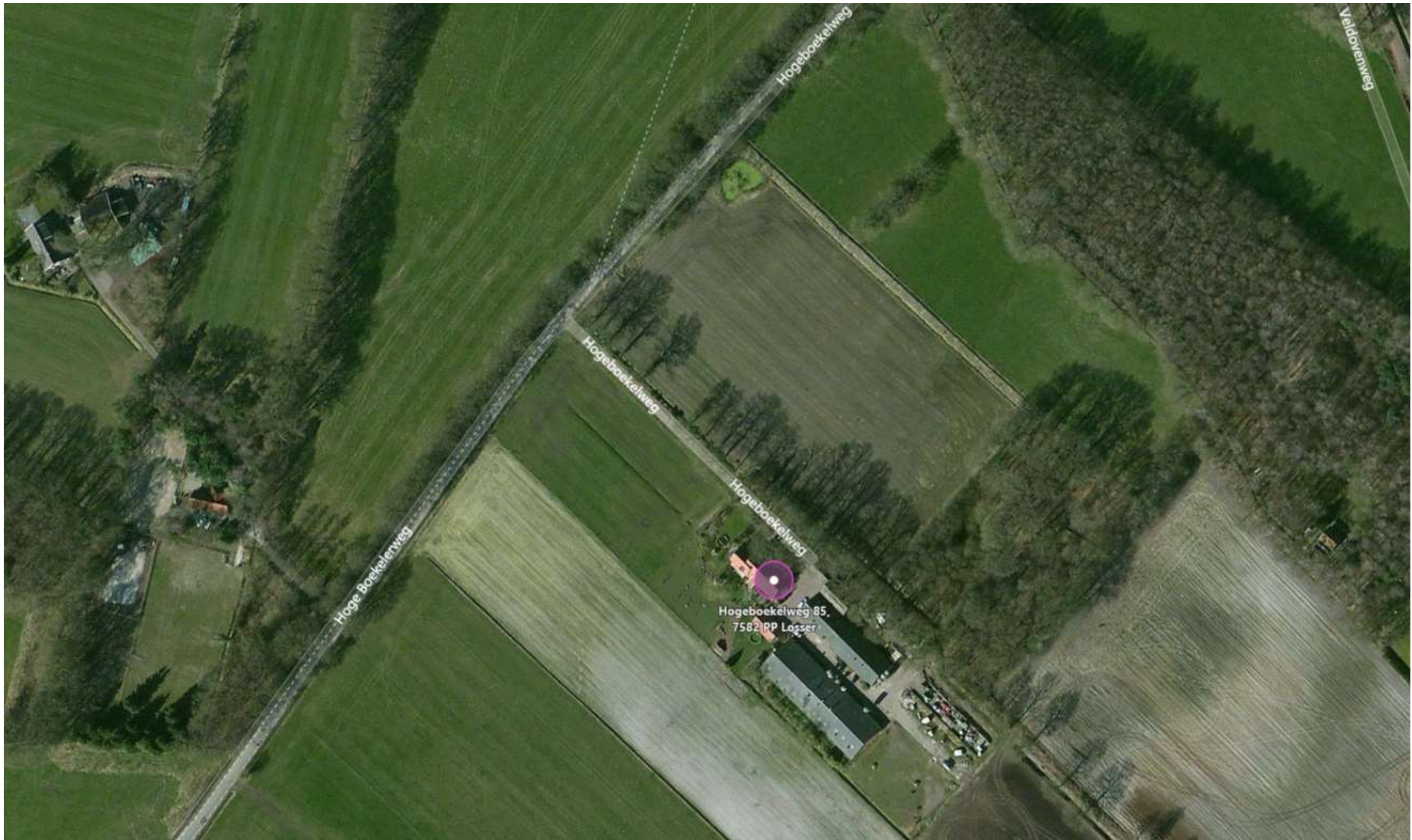


Landschapschets | RvR Hogeboekelweg

COLOFON

project	Landschapschets Losser
opdrachtgever	dhr. Jan Willigendael dhr. Henk Meijer Hogeboekelweg 85/85a 7582 PP Losser
ervenconsulent	mevr. A. Coops (oversticht)
architect	reitsema & partners architecten dhr. Ir. Dennis Weerink
datum	februari 2017





locatie | bestaande situatie



locatie | bestaande situatie



HET OVERSTICHT



Ervenconsulent advies 2254 LS vervolg: Hoge Boekelweg 85, tweede woning, gemeente Losser

Datum aanvraag : maart 2016
 Advies in het kader van : Rood voor rood /VAB

Opgave

Naar aanleiding van het vorige advies heeft op 25 mei 2016 een gesprek op het gemeentehuis plaatsgevonden over de locatie van de compensatiewoning ten noorden van het erf en de bijbehorende noodzakelijke uitgangspunten. Hierna bleken de huurders van Hoge Boekelweg 85 interesse te hebben om de woning te ontwikkelen. Op 13 juni is hierover tijdens een erfbezoek van gedachten gewisseld. Onderstaand aanvullend advies is bedoeld als aanzet voor afspraken over locatie en vormgeving van het te bouwen volume.

Situatie

Zie advies 2254LS, april 2016

Advies

Tekst overgenomen van vorige advies:

Voordelen:

- Functioneel / ruimtelijk: Er kan een duidelijke scheiding worden aangebracht tussen wonen en (zorg)bedrijf: wonen voor, bedrijf achter. Vooral omdat de zorg mensen met Alzheimer betreft is dit belangrijk.
- Ruimtelijk: Het weiland wordt kleiner; de bosrand komt meer naar voren, in de vorm van een dichte houtsingel.
- Ruimtelijk: In het lager gelegen weiland kan een nieuwe kwaliteit worden gecreëerd door de bouw van een bijzondere woning die op deze specifieke plek past. Dat zou lichte bouw (hout) betekenen, geen zware fundamenten, maar een boven het maaiveld zwevende vloer.

Nadelen:

- Planologisch: Een voorheen niet bebouwde kavel krijgt een woonbestemming. Het bestemmingsplan laat dit niet zomaar toe; slechts als er geen mogelijkheden op het erf of in het lint zijn.
- Ruimtelijk / functioneel: Het is lastig aannemelijk te maken dat de compensatiewoning deel uitmaakt van het bestaande erf, ondanks de gedeelde oprit.

Voordeel / nadeel:

- Ruimtelijk: een keuze voor deze optie betekent strenge kwaliteitseisen aan de locatie en inrichting van het terrein (zo minimaal mogelijk), het type woning en de te gebruiken materialen en kleuren daarvan.
- Mogelijk een nadeel is de schaduwrijke plek. Er zal niet veel zon in de woning komen.



Schets plus aanzichten bij advies 2254 LS

HET OVERSTICHT



Aanvullende randvoorwaarden:

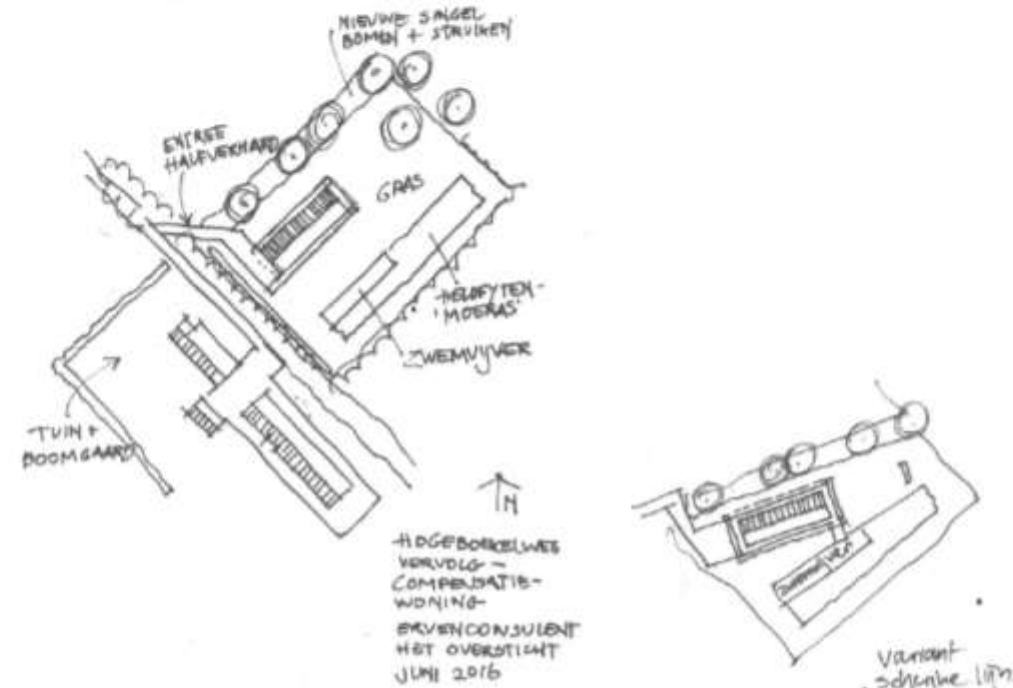
Landschap:

Ruimte: Het verkleinen van de open ruimte is geen bezwaar zolang de nieuw te creëren rand uit streekeigen bomen en struiken bestaat.

Bodem, water: Onderzoek is nodig naar de opbouw van de bodem en de grondwaterstand.

Licht bouwen om bodemopbouw en grondwaterstromingen zo min mogelijk te verstoren heeft de voorkeur.

Hieronder de voorkeursoptie en een eventueel te onderzoeken tweede mogelijkheid: taps toelopende ruimte.



Nieuw erf:

Plaats het volume evenwijdig aan de nieuwe singel waardoor het dak opgaat in de beplanting

Leg een eenvoudige entree aan als afsplitsing van de hoofdentree naar het erf.

Zo weinig mogelijk verharding; alleen in entree, naar garage en voordeur.

Laat het terras deel uitmaken van het bouwvolume.

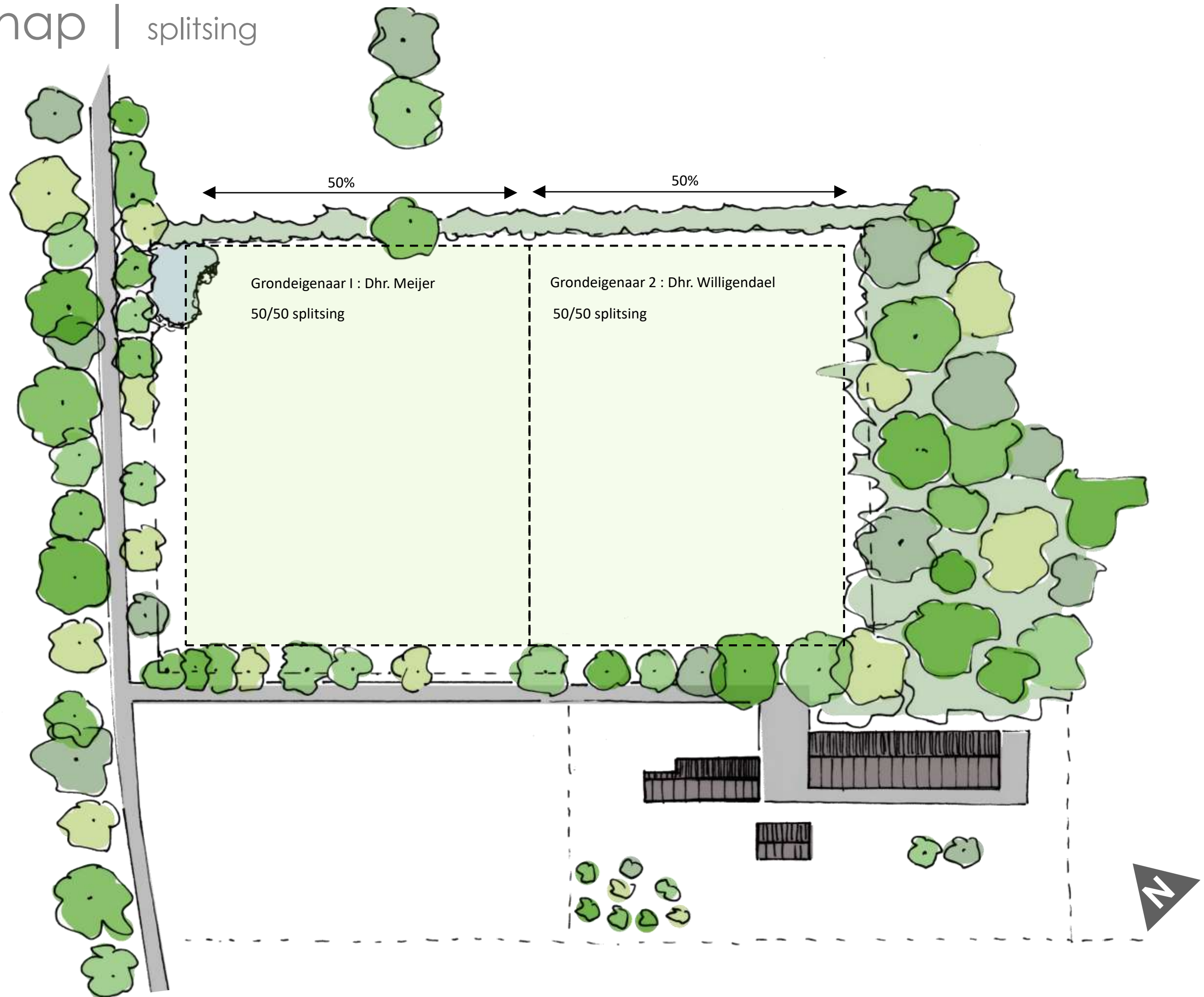
Gras ligt tot aan gevel, rondom het gebouw. Leg geen tuin aan maar maak gebruik van de natuurlijke beplanting in de omgeving.

Een waterpartij met een meervoudige functie is hier mogelijk: waterberging, reiniging (helofyten) en zwembad.

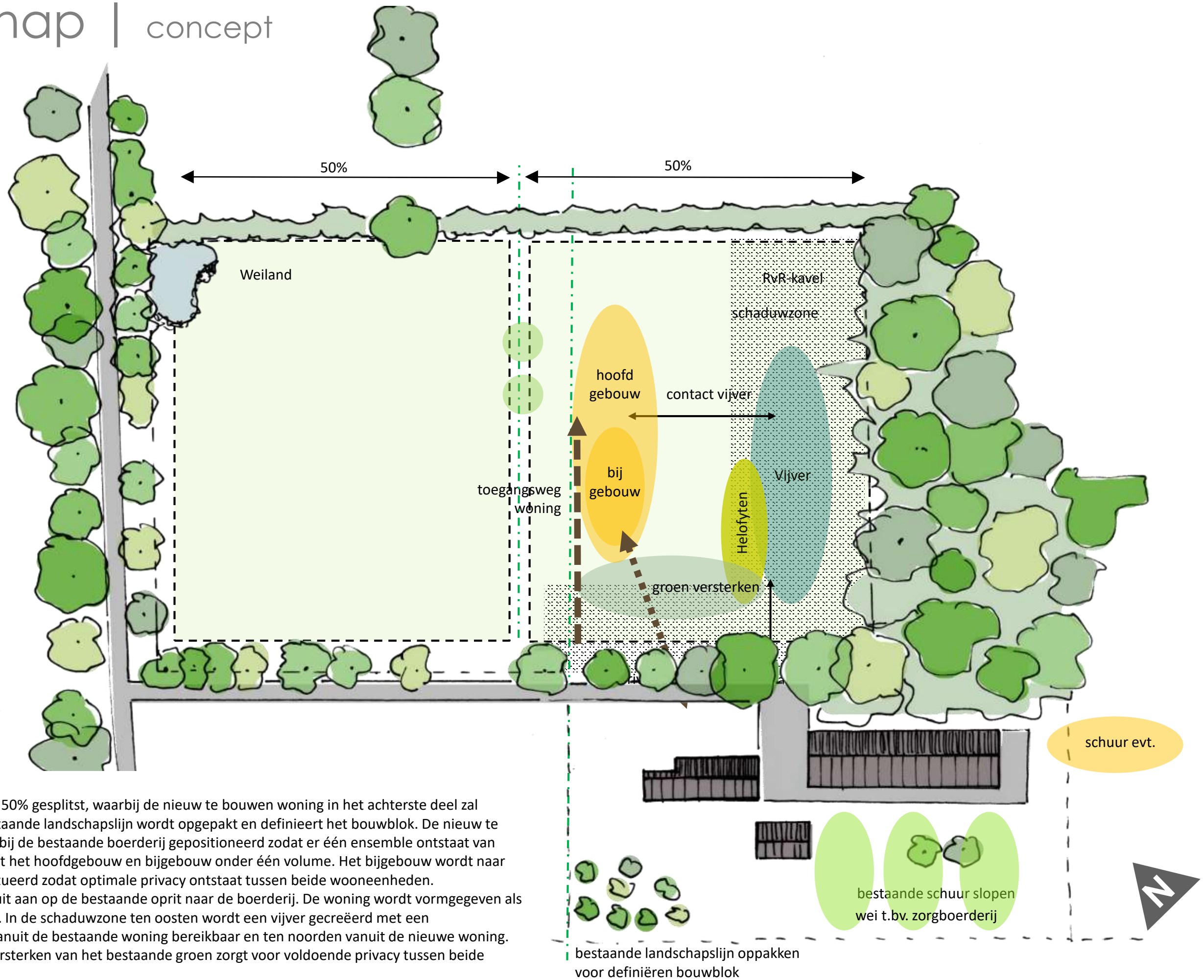
Nieuwe bebouwing:

- Langgerekte rechthoekige hoofdvorm
- Geen dakkapellen
- Aan wegzijde geen tot heel onopvallende openingen in de gevel, ook geen openingen in het dak
- Aan de zuid / privezijde kan veel glas worden gebruikt.
- Zo zelfvoorzienend mogelijk
- Natuurlijke materialen: hout, dak van antracieten golfplaat schuuitstraling

landschap | splitsing

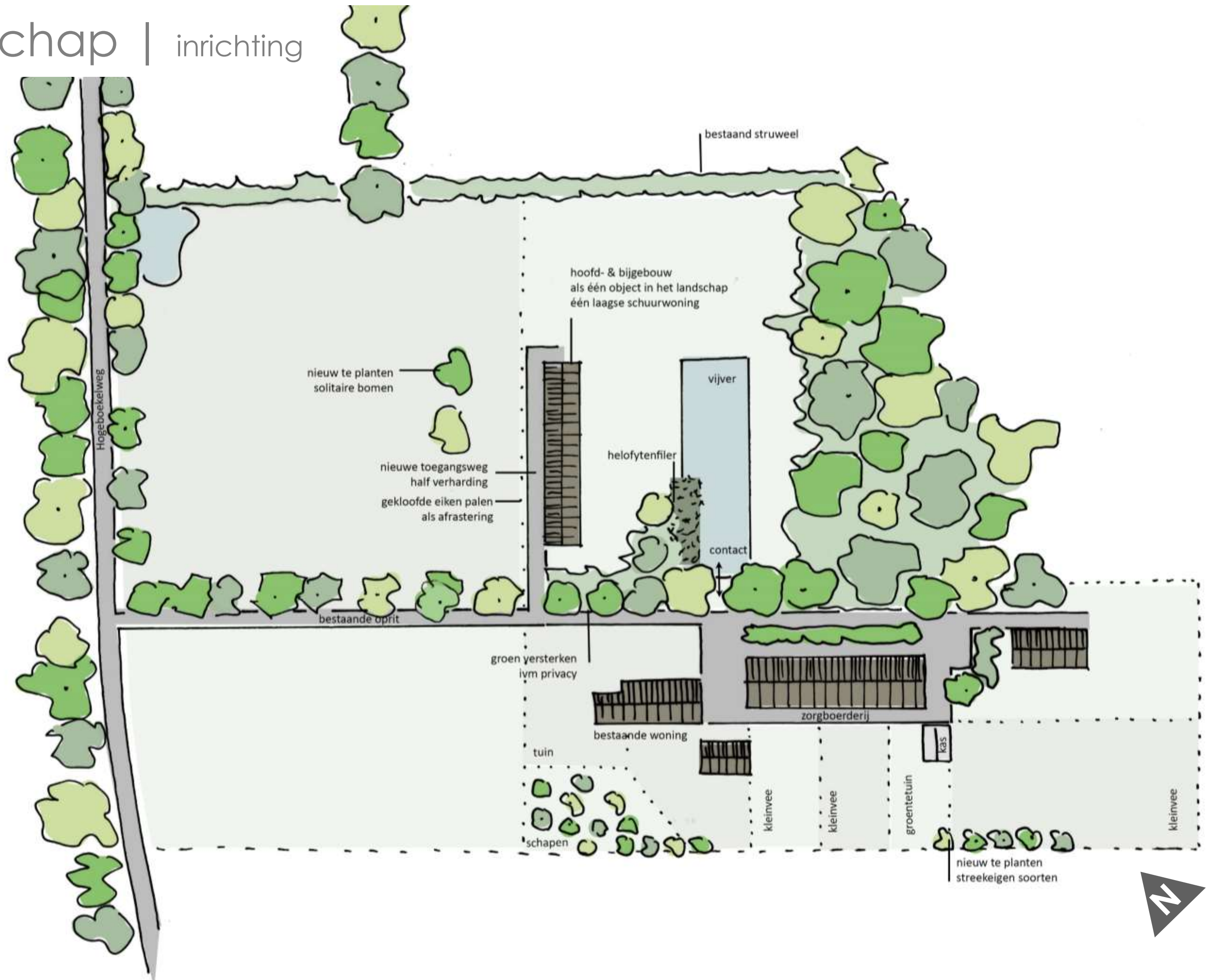


landschap | concept



De huidige kavel wordt voor 50% gesplitst, waarbij de nieuw te bouwen woning in het achterste deel zal worden gesitueerd. Een bestaande landschapslijn wordt opgepakt en definieert het bouwblok. De nieuw te bouwen woning wordt dichtbij de bestaande boerderij gepositioneerd zodat er één ensemble ontstaat van gebouwen. De woning omvat het hoofdgebouw en bijgebouw onder één volume. Het bijgebouw wordt naar de bestaande boerderij gesitueerd zodat optimale privacy ontstaat tussen beide wooneenheden. Een nieuwe toegangsweg sluit aan op de bestaande oprit naar de boerderij. De woning wordt vormgegeven als een schuur in het landschap. In de schaduwzone ten oosten wordt een vijver gecreëerd met een helofytenfilter. De vijver is vanuit de bestaande woning bereikbaar en ten noorden vanuit de nieuwe woning. Het helofytenfilter en het versterken van het bestaande groen zorgt voor voldoende privacy tussen beide woongebieden.

landschap | inrichting



landschap | streekeigen soorten/elementen



RvR woning | referenties



Woning als veldschuur in het landschap. Natuurlijke materialen versterken het eenvoudige volume. De woning kan uit één materiaal of twee materialen uitgevoerd worden, te denken valt aan hout, zinke, golfplaten, ed.

Zorgboerderij | concept gevelindeling



vooraanzicht

rechterzij aanzicht



achteraanzicht

linkerzij aanzicht

De huidige schuur wordt getransformeerd tot zorgboerderij. De gevelbekleding bestaat nu een combinatie van een roodachtige baksteen met groene beplating en een golfplaten dak.

De nieuwe gevel zal worden voorzien van een aantal nieuwe sparingen om te voldoen aan de functie van zorgboerderij. De gevel zal worden bekleed met zwarte planken, het dak krijgt een zwarte golfplaat als bekleding. De gehele schuur wordt voorzien van een hoge plint (trasraam).

Zorgboerderij | referenties



Colofon

reitsema & partners architecten

Rozengarde 18
7461 BD Rijssen

+ 31 [0] 548 540099

info@reitsema.com
www.reitsema.com

Alle auteursrechten blijven behouden bij reitsema & partners architecten bna.
Niets uit deze uitgave mag worden gebruikt, gepubliceerd of gekopieerd zonder schriftelijke toestemming.



TERRA

AGRIBUSINESS

Terra Agribusiness BV
Postbus 105
7630 AC Ootmarsum
T 0541-295599
F 0541-294549
E info@terra-agribusiness.nl
I www.terra-agribusiness.nl

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Hogeboekelweg 85 te Losser

Projectnummer: 2017-071

Datum: 19 juli 2017

Opdrachtgever:

Willigendael, Jan
Hogeboekelweg 85
7582 PP Losser



Normen: NEN5740
Protocollen: 2001 en 2002

Ootmarsum, 19 juli 2017

Willigendael, Jan
Hogeboekelweg 85
7582 PP Losser

Betreft: Verkennend bodemonderzoek

Geachte heer Willigendael,

Bij deze ontvangt u de rapportage van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek.

Mochten er van uw kant nog vragen zijn, dan vernemen wij dat graag.

Langs deze weg willen wij u bedanken voor het in ons gestelde vertrouwen.

Hopende u van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groeten,

Niek Hesselink
Terra Agribusiness BV

Auteur rapport:	Niek Hesselink	Paraaf: 	Datum: 19-07-17
Kwaliteitscontrole:	Remco Woertman	Paraaf: 	Datum: 19-07-17

Inhoudsopgave

	Pagina
1 Inleiding	4
2 Vooronderzoek	5
2.1 Locatie gegevens	5
2.2 Algemene informatie locatie	5
2.3 Directe omgeving locatie	5
2.4 Eerder uitgevoerd bodemonderzoek	6
2.5 Regionale bodemopbouw en geohydrologie	6
2.6 Vooronderzoek 5707 Asbest	6
3 Onderzoeksprogramma	7
3.1 Hypothesestelling	7
3.2 Boorstrategie en uitvoering	7
3.3 Bemonsteringsstrategie en uitvoering	7
3.4 Analysestrategie en uitvoering	7
4 Onderzoekresultaten	8
4.1 Bodemopbouw en visueel onderzoek	8
4.2 Analyseresultaten	8
4.3 Bespreking analyseresultaten	8
4.4 Toetsing van de hypothese	9
4.5 Toetsing aan de noodzaak tot vervolgonderzoek	9
5 Samenvatting en conclusie	10

BIJLAGE I:	Situering van de locatie (schaal 1: 12500)
BIJLAGE II:	Situering van de locatie (schaal 1: 2000)
BIJLAGE III:	Overzichtstekening boorpunten
BIJLAGE IV:	Boorstaten
BIJLAGE V:	Analysecertificaten en Overschrijdingstabellen
BIJLAGE VI:	Overzicht gekwalificeerde monsternemers & Certificaten

1 Inleiding

In opdracht van Willigendael, Jan heeft Terra Agribusiness BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Hogeboekelweg 85 te Losser. De regionale ligging van de locatie is weergegeven in bijlage I.

Aanleiding van het onderzoek is ten behoeve van de aanvraag van een bouwvergunning.

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

Het verkennend onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen:

- NEN 5725 Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek (NEN5725:2009);
- NEN 5740 Bodem - Landbodem - strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond (NEN5740:2009);
- VKB Protocol 2001 "Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen"
- VKB Protocol 2002 "Het nemen van grondwatermonsters"



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

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

De opbouw van dit rapport wordt als volgt weergegeven:

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

2 Vooronderzoek

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

- AHN (Algemeen Hoogtebestand Nederland)
- Bodemloket
- Gemeente Losser
- informatie opdrachtgever
- inspectie onderzoekslocatie

2.1 Locatie gegevens

Opdrachtgever:	Willigendael, Jan
Contactpersoon:	Dhr. J. Willigendael
Adres:	Hogeboekelweg 85
Pc + woonplaats:	7582 PP Losser
Telefoon:	06-23049028
Uitvoering veldwerk:	28 juni 2017
Locatie gelegen aan:	Hogeboekelweg 85 te Losser
Reden v/h onderzoek:	ten behoeve van de aanvraag van een bouwvergunning.
Oppervl. onderzoekslocatie:	1.500 m ²
Gemeente:	Kad. Losser
Sectie:	Q
Nummer(s):	1525 en 1655
Projectleider:	Niek Hesselink
Veldwerkers:	Remco Woertman,

2.2 Algemene informatie locatie

De onderzoekslocatie bevindt zich aan de hogeboekelweg 85 te Losser. Ter plaatse is in het verleden een varkenshouderij aanwezig geweest. Het noordoostelijke deel van de onderzoekslocatie heeft altijd bestaan uit landbouwgrond.

Bij de gemeente Losser is er bekend dat er op de locatie een bovengrondse dieseltank heeft bestaan, deze is in 2015 verwijderd. De tank bevond zich op geruime afstand van de onderzoekslocatie.

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

Op de locatie hebben zich in het verleden, voor zover bekend, geen calamiteiten voorgedaan.

2.3 Directe omgeving locatie

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

2.4 Eerder uitgevoerd bodemonderzoek

Op en in de nabije omgeving van de onderzoekslocatie hebben voor zover bekend geen voorgaande bodemonderzoeken plaatsgevonden.

2.5 Regionale bodemopbouw en geohydrologie

De gegevens zijn gebaseerd op informatie uit de grondwaterkaarten van TNO.

diepte (m-mv)	omschrijving
0 - 13	middelfijn tot uiterst fijn Pakket: formatie van Twente
13 - 19	afwisselend klei en fijn zand
19 - 46	uiterst grof tot middel grof zand
46 >	klei

De boorlocatie bevindt zich circa 41.7 meter boven NAP. De regionale grondwaterstroming is noordwestelijk.

Het grondwater onder de onderzoekslocatie is, voor zover bekend, niet onderhevig aan invloeden van buitenaf.

2.6 Vooronderzoek 5707 Asbest

De voormalige varkensschuur op de locatie heeft een asbesthoudende dakbedekking. Deze dakbedekking is in goede staat. Het noordoostelijke deel van de onderzoekslocatie bestaat, en heeft voor zover bekend altijd bestaan uit landbouwgrond.

Op basis van de gegevens uit het vooronderzoek is de locatie geen verdachte locatie m.b.t. asbest in grond. Hierdoor is er geen analytisch laboratorium onderzoek nodig van de grond op de aanwezigheid van asbest.

Mocht er echter tijdens de boringen asbest verdacht materiaal aangetroffen worden, dan wordt er alsnog overgegaan tot analyse van de grondmonsters op asbest.

3 Onderzoeksprogramma

3.1 Hypothesestelling

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zijn voor de locatie één of meer hypothesen geformuleerd ten aanzien van grond en grondwaterverontreiniging. De volgende deellocaties en hypothesen worden aangehouden:

Tabel 3.1: Deellocaties en hypothese

Locatie:	Hypothese	Verdachte stoffen:
1. Gehele terrein	Onverdacht	

3.2 Boorstrategie en uitvoering

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 28 juni 2017 (plaatsing peilbuis en monstername grond), 5 juli 2017 (monstername grondwater). De positie van de boorlocaties zijn weergegeven in bijlage III.

Op basis van de gestelde hypothese is de onderzoeksopzet vervolgens uitgewerkt:

Tabel 3.2: Onderzoeksopzet

Aantal boringen (excl. peilbuizen)	Aantal peilbuizen	Analyses grond	Analyses water
6 tot ± 0,50 m-mv	1	2 AS3000-pakketten grond	1 AS3000-pakket grondwater
1 tot ± 2,00 m-mv			

3.3 Bemonsteringsstrategie en uitvoering

In de volgende tabel zijn de verrichte werkzaamheden weergegeven:

Tabel 3.3: Verrichte werkzaamheden

Aantal boringen (excl. peilbuizen)	Aantal peilbuizen
6 boringen (B3 t/m B8) tot ± 0,50 m-mv	1 peilbuis (B1) filterstelling 3,70-4,70 m-mv
1 boring (B2) tot ± 2,00 m-mv	

3.4 Analysestrategie en uitvoering

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

Tabel 3.4: Analyse onderzochte monsters

Monster	Samenstelling	Traject (m-mv)	Analyse
BM1	1-1, 2-1, 3-1, 4-1, 5-1, 6-1, 7-1, 8-1	0-0,50	AS3000-pakket grond
OM1	1-2, 1-3, 1-4, 2-2, 2-3, 2-4	0,50-2,00	AS3000-pakket grond
PB1 WM1	PB1	3,70-4,70	AS3000-pakket grondwater

Alle monsters zijn geanalyseerd door Analytico Milieu BV te Barneveld. Alle analyses zijn AS3000 erkende verrichtingen.

Omdat er geen asbest aan de oppervlakte en in de boringen is aangetroffen, is er geen grondmonster op asbest geanalyseerd.

4 Onderzoeksresultaten

4.1 **Bodemopbouw en visueel onderzoek**

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

Veldwaarnemingen

De bovengrond bestaat uit matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit klei.

In onderstaande tabel zijn de zintuiglijk waargenomen bijzonderheden weergegeven:

Tabel 4.1: Zintuiglijk waargenomen afwijkingen

Boring	Traject (m-mv)	Zintuiglijke afwijking
B6	0-0,08	klinkers
B7	0-0,08	klinkers
B8	0-0,08	klinkers
B2	0-0,08	klinkers

Grondwater

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

In onderstaande tabel zijn de gegevens betreffende de grondwaterbemonstering opgenomen:

Tabel 4.2: Metingen grondwater

Code	Plaatsingsdatum	Bemonsteringsdatum	Filterstellig (m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	Zuurgraad pH	Geleidbaarheid EGV ($\mu\text{S}/\text{cm}$)	Troebelheid (NTU)
PB1 WM1	28-6-2017	5-7-2017	3,70-4,70	3,20	5.9	780	26

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

4.2 **Analyseresultaten**

De resultaten van de chemische analyses zijn weergegeven in bijlage V. Alle monsters zijn geanalyseerd door Analytico Milieu BV te Barneveld. Alle analyses zijn AS3000 erkende verrichtingen.

4.3 **Bespreking analyseresultaten**

De resultaten van de toetsing van de analyseresultaten vindt u in bijlage V

Uit de analyseresultaten kan met betrekking tot de grond geconcludeerd worden dat:

- grondmengmonster BM1 (Gehele terrein) licht verontreinigd is met Lood [Pb], Minerale olie C10 - C40, PAK en PCB's*.

In het grondmengmonster OM1 (Gehele terrein) is geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde of de detectiegrens.

Uit de analyseresultaten kan met betrekking tot het grondwater geconcludeerd worden dat:

- het grondwatermonster PB1 (Gehele terrein) licht verontreinigd is met Barium [Ba].

* in de eerste analyse van BM1 is PCB's verhoogd ten opzichte van de tussenwaarde aangetroffen. Na her-analyse van hetzelfde monster bleek een veel lager concentratie aanwezig te zijn.

4.4 Toetsing van de hypothese

Deellocatie	Gestelde hypothese	Hypothese verworpen of aangenomen	Opmerkingen
Gehele terrein	Onverdacht	Verworpen	De hypothese dient formeel verworpen te worden omdat er lichte verhogingen zijn aangetroffen in de grond en het grondwater

4.5 Toetsing aan de noodzaak tot vervolgonderzoek

In de eerste analyse van mengmonster BM1 is een tussenwaarde verhoging PCB's aangetroffen. Naar aanleiding van deze verhoging is het zelfde monster opnieuw geanalyseerd. Uit de heranalyse bleek dat de concentratie PCB's slechts verhoogd ten opzichte van de streefwaarde aanwezig is.

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

5 Samenvatting en conclusie

Op een locatie gelegen aan Hogeboekelweg 85 te Losser met een oppervlakte van ongeveer 1.500 m², kadastraal bekend gemeente: Losser, Sectie: Q, nummer(s): 1525 en 1655 is op 28 juni 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- (a) de grond licht verontreinigd is met Lood [Pb], Minerale olie C10 - C40, PAK en PCB's*
- (b) het grondwater licht verontreinigd is met Barium [Ba].

* in de eerste analyse van BM1 is PCB's verhoogd ten opzichte van de tussenwaarde aangetroffen. Na her-analyse van hetzelfde monster bleek een veel lager concentratie aanwezig te zijn.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient verworpen te worden.

Er zijn lichte verhogingen ten opzichte van de streefwaarde AW2000 aangetroffen in de grond en het grondwater.

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de onderzochte stoffen wordt de interventiewaarde overschreden.

Gegeven de in onderhavig rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt de onderzoekslocatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

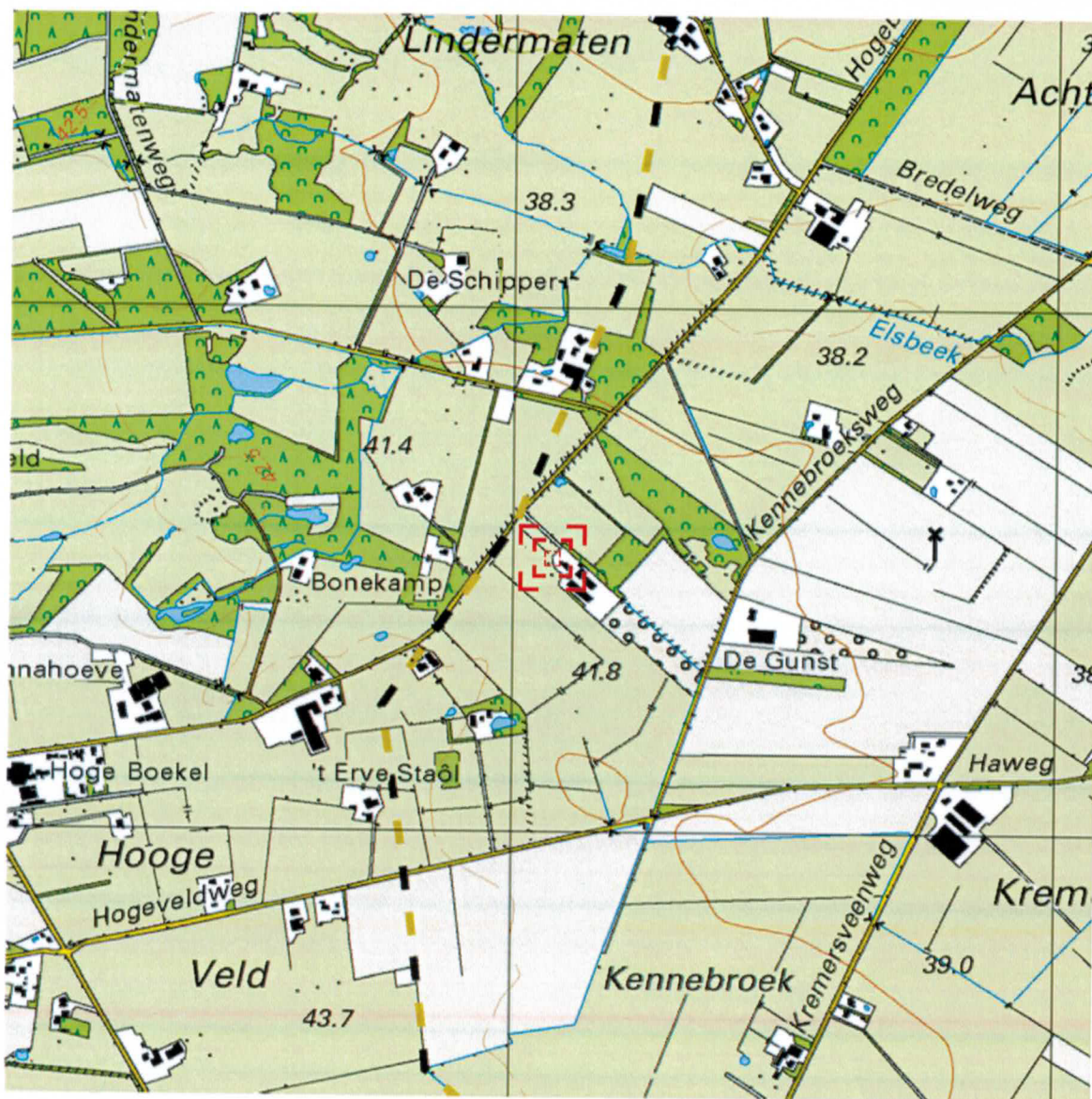
Algemeen

Hoewel het verrichte veld- en laboratoriumonderzoek volgens de geldende normen zijn uitgevoerd, dienen de onderzoeksresultaten met enige voorzichtigheid te worden gehanteerd. Door de bodem steekproefsgewijs te onderzoeken is ernaar gestreefd om een representatief beeld te krijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater. Het is echter nooit uit te sluiten dat er lokaal afwijkingen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het grondwater voorkomen.

Het uitgevoerde onderzoek is verkennend en betreft een momentopname.

BIJLAGE I


Situering van de locatie






























































0 m 125 m 625 m

Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object LOSSER Q 1525
Hogeboekelweg 85, 7582 PP LOSSER
CC-BY Kadaster.




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

BIJLAGE II

Situering van de locatie



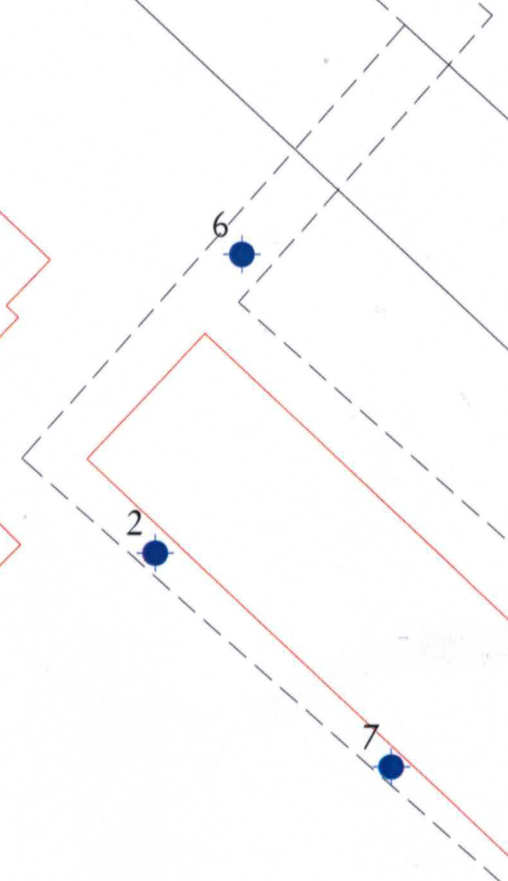
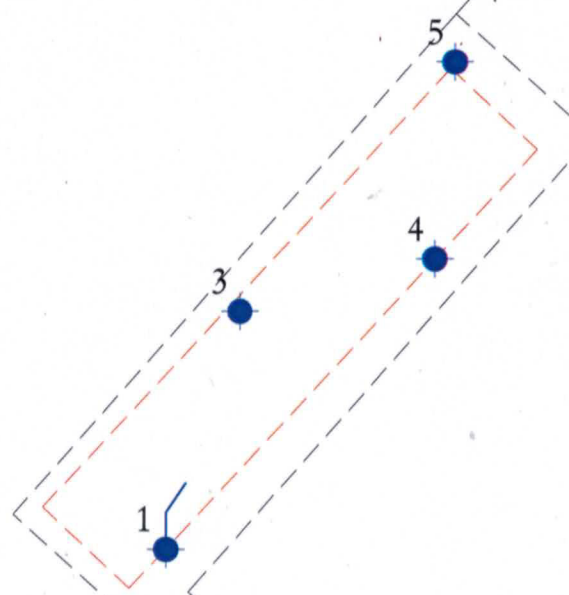
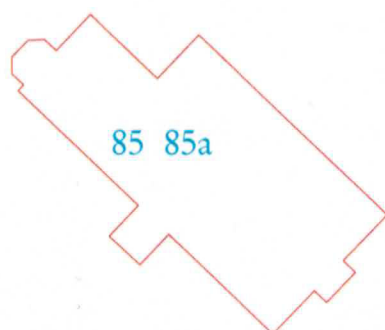
<p>12345 Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <ul style="list-style-type: none"> Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie 	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p>	<p>LOSSER Q 1525</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 12 juni 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	




BIJLAGE III


Overzichtstekening boorpunten

1654

1525



-  Peilbuis
-  Boring tot 0.5 m - mv
-  Boring tot 2.0 m - mv

- 5019** Perceelsnummers
- Kadastrale grens
- Bestaande bebouwing
- 22** Huisnummer
- Onderzoekslocatie
-  Nieuw te bouwen

Project nr.: 2017-071
Datum: 28 juni 2017
Schaal: 1:500

Kadastrale gemeente: Losser
Sectie: Q
Perceel: 1655, 1654, 1525

0 5 10 15 20 25 meter



Afdrukformaat: A3

Terra-Agribusiness
Bodem & Milieutechniek

Eerste Stegge 54 www.terra-agribusiness.nl

7631 AE Ootmarsum info@terra-agribusiness.nl

Tel: 0541-295599

Fax: 0541-294549



TERRA
AGRIBUSINESS


















1655

8

BIJLAGE IV

Boorstaten

Betekenis van afkortingen

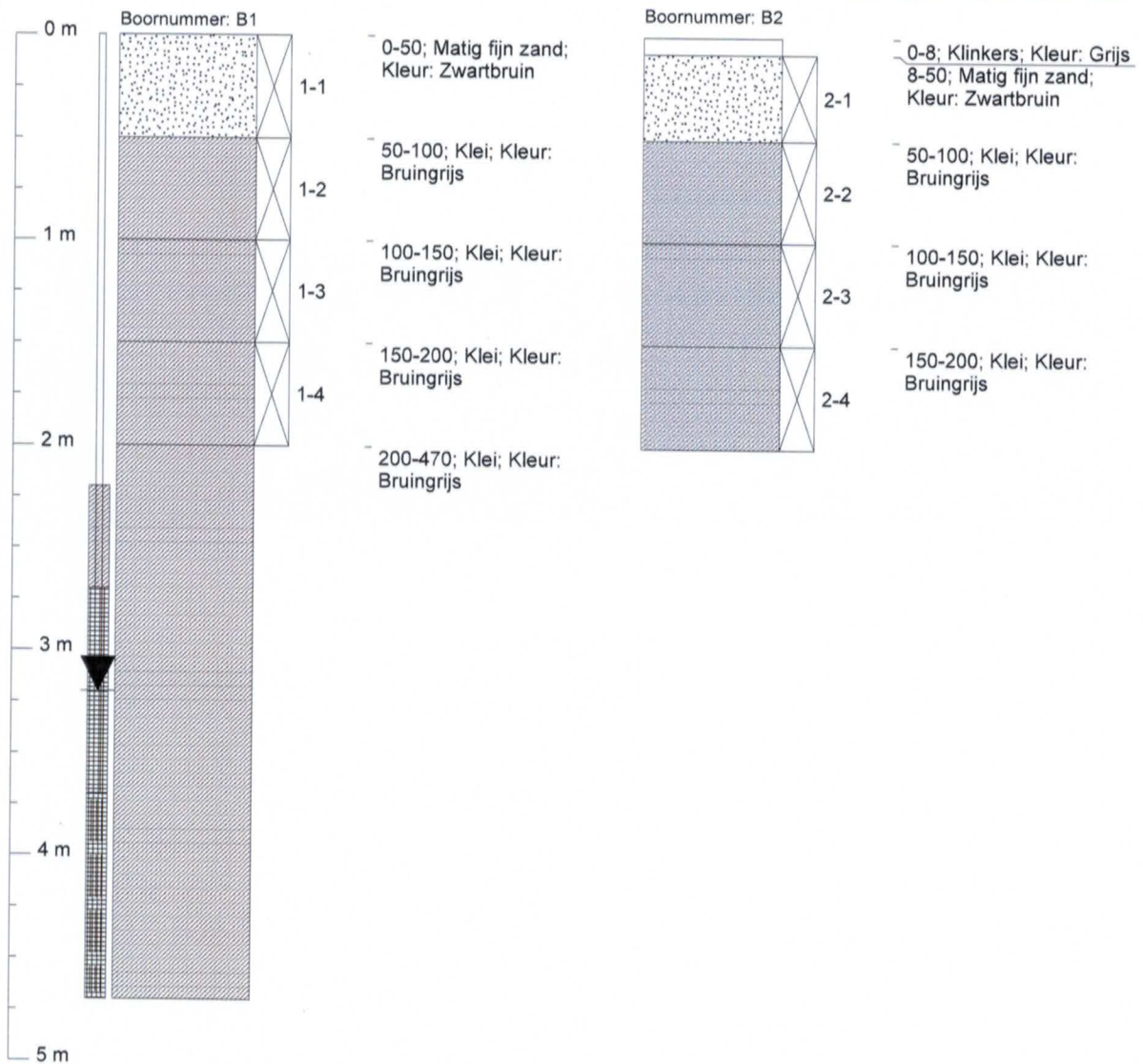
G/g	: grind/grindig		O/o	: Olie		Blinde buis	:	
Z/z	: zand/zandig		P/p	: Puin		Filter	:	
L/s	: leem/siltig		T/t	: Stoeptegels		Grondwaterst.	:	
K/k	: klei/kleiig					<i>Afdichtingen</i>		
V/h	: veen/humeus					Bentoniet	:	
m	: mineraal arm					Filterzand	:	
	Overig					Ongeroerd monster	:	
						Geroerd monster	:	

Boorprofielen getekend volgens NEN 5104 (diepte t.o.v. maaiveld)

Projectcode: 2017-071
 Projectnaam: Kuiphuis Willigendael
 Beschrijver: Remco Woertman
 Boorfirma:
 Boormethode: Edelmanboor
 Globale grondwaterstand:

Locatie:
 Boordatum: 28-6-2017
 Maaiveld:

28-6-2017



Grondwaterbemonstering
 Datum:
 pH:
 EGV: $\mu\text{S/cm}$
 Temperatuur: $^{\circ}\text{C}$
 Troebelheidmeting:
 Zuurstofmeting:
 Grondwaterstand: 320 cm-mv

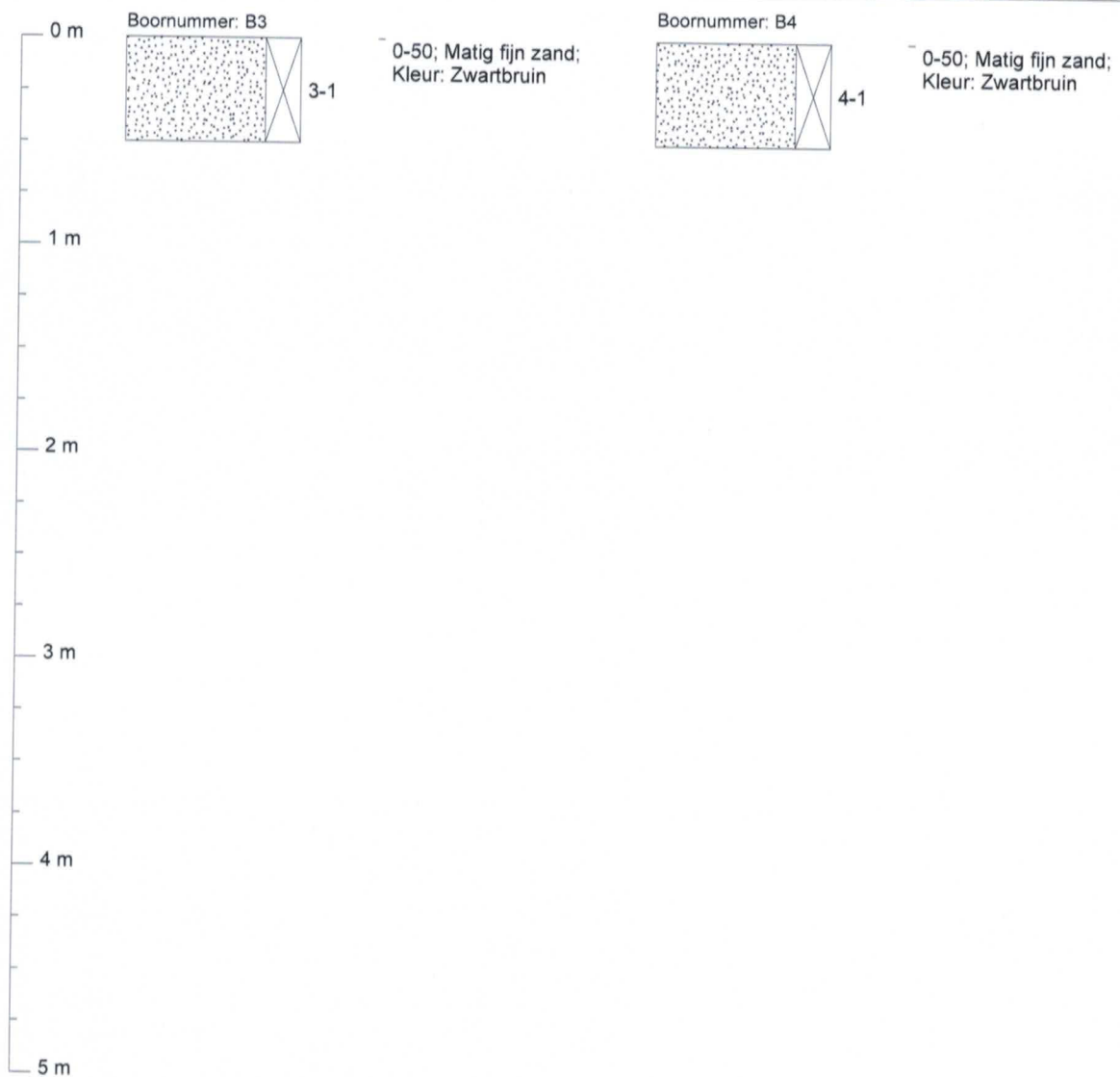
Monsteremingsfilter
 Diepte: 470 cm-mv
 Perforatie: 370-470 cm-mv

Boorprofielen getekend volgens NEN 5104 (diepte t.o.v. maaiveld)

Projectcode: 2017-071
Projectnaam: Kuiphuis Willigendael
Beschrijver: Remco Woertman
Boorfirma:
Boormethode: Edelmanboor
Globale grondwaterstand:

Locatie:
Boordatum: 28-6-2017
Maaiveld:

28-6-2017

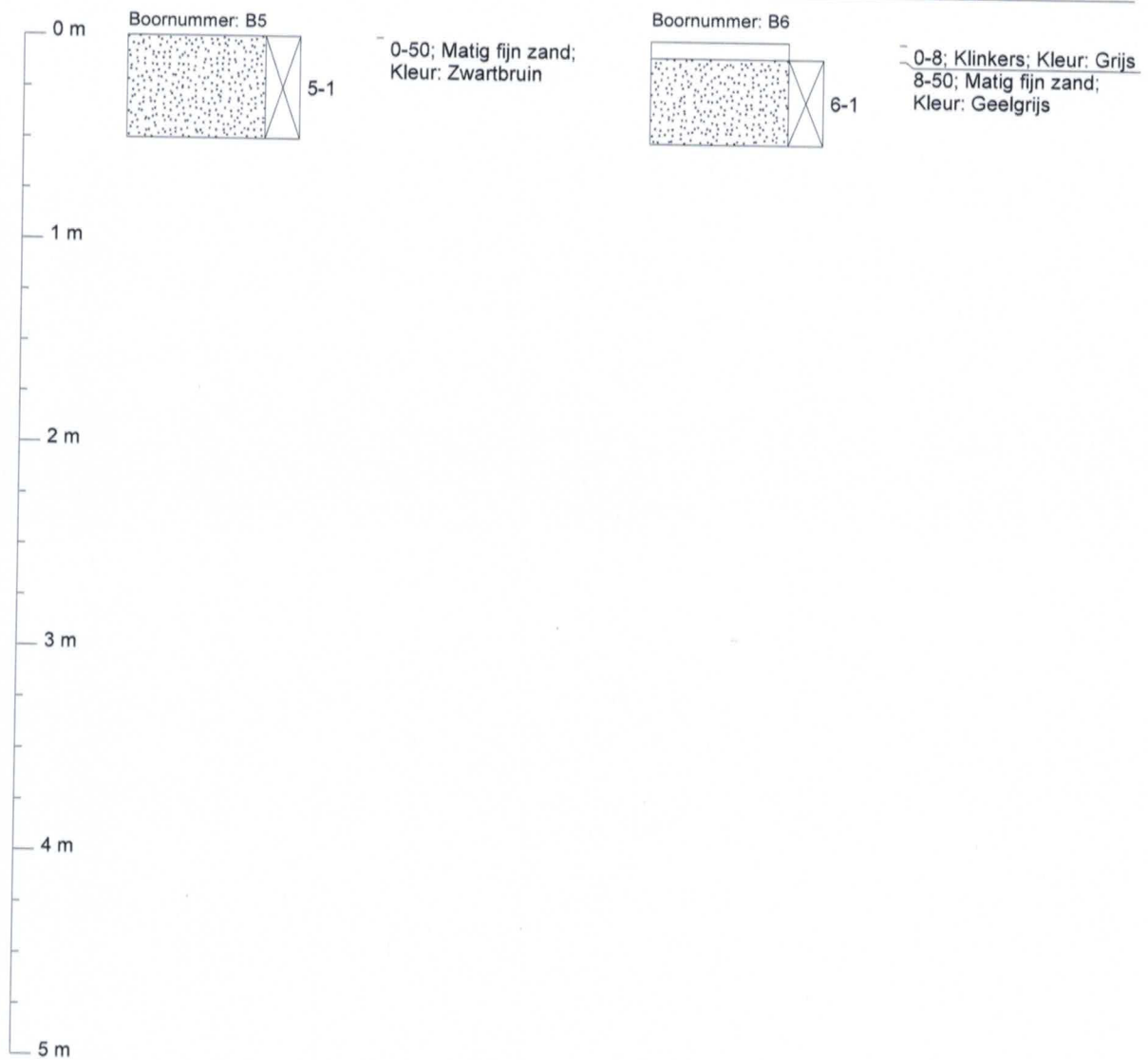


Boorprofielen getekend volgens NEN 5104 (diepte t.o.v. maaiveld)

Projectcode: 2017-071
Projectnaam: Kuiphuis Willigendael
Beschrijver: Remco Woertman
Boorfirma:
Boormethode: Edelmanboor
Globale grondwaterstand:

Locatie:
Boordatum: 28-6-2017
Maaiveld:

28-6-2017

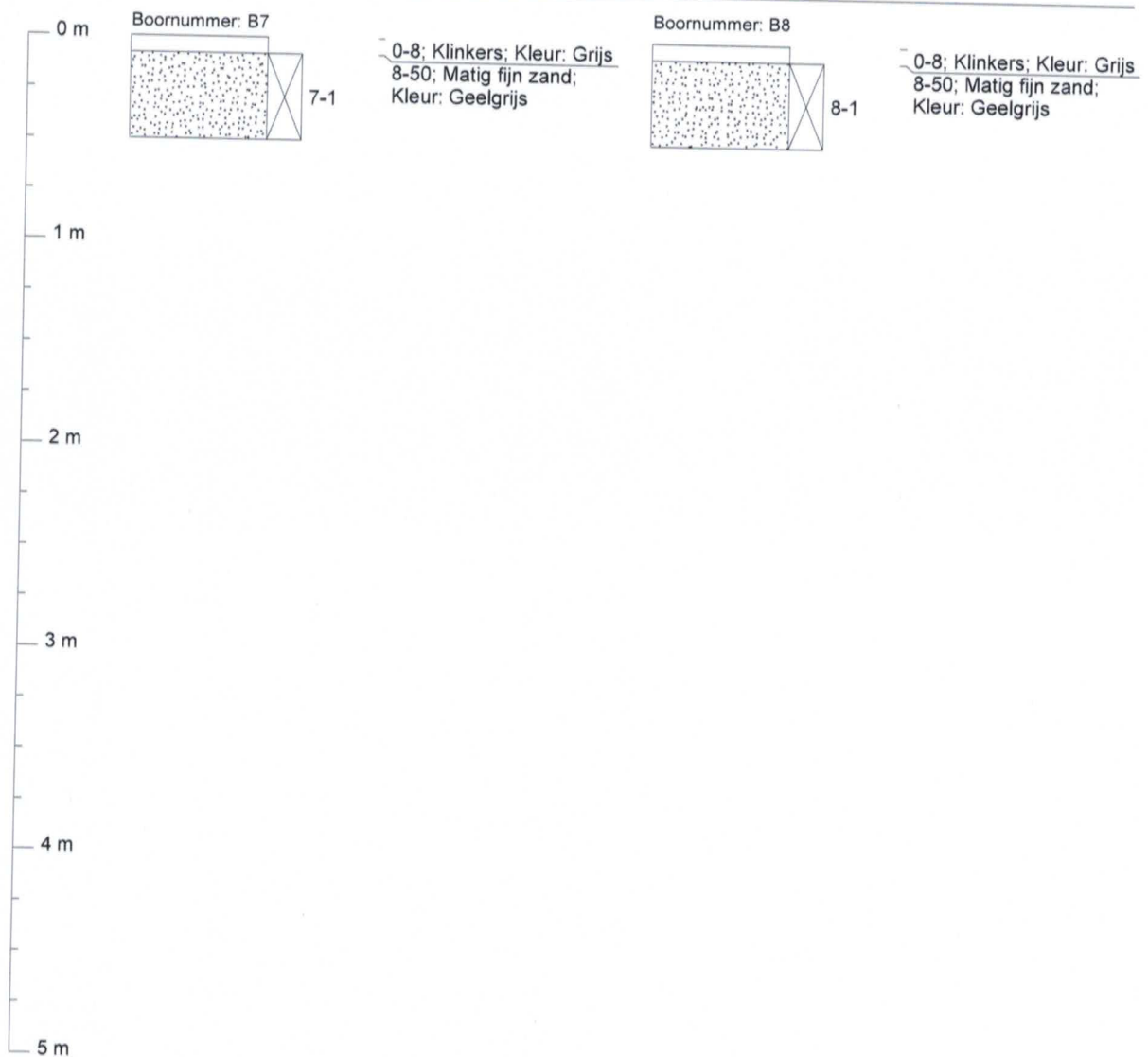


Boorprofielen getekend volgens NEN 5104 (diepte t.o.v. maaiveld)

Projectcode: 2017-071
Projectnaam: Kuiphuis Willigendael
Beschrijver: Remco Woertman
Boorfirma:
Boormethode: Edelmanboor
Globale grondwaterstand:

Locatie:
Boordatum: 28-6-2017
Maaiveld:

28-6-2017



BIJLAGE V

Analysecertificaten en overschrijdingstabellen

Terra Agribusiness
T.a.v. Niek Hesselink
Postbus 105
7630 AC OOTMARSUM

Analysecertificaat

Datum: 04-Jul-2017

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2017084654/1
Uw project/verslagnummer	2017-071
Uw projectnaam	Kuiphuis Willigendael
Uw ordernummer	2017-071
Monster(s) ontvangen	28-Jun-2017

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

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

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPR0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	2017-071	Certificaatnummer/Versie	2017084654/1
Uw projectnaam	Kuiphuis Willigendael	Startdatum	28-Jun-2017
Uw ordernummer	2017-071	Rapportagedatum	04-Jul-2017/10:48
Monsternemer	Remco Woertman	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond (AS3000)	Pagina	1/2

Analyse	Eenheid	1	2
Voorbehandeling			
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses			
S Droge stof	% (m/m)	90.2	86.5
S Organische stof	% (m/m) ds	2.7	1.8
Q Gloeirest	% (m/m) ds	97.0	97.9
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	4.2	4.6
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	3.5
S Koper (Cu)	mg/kg ds	7.3	<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	8.0
S Lood (Pb)	mg/kg ds	51	<10
S Zink (Zn)	mg/kg ds	48	21
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	5.6	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	28	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	27	6.2
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	8.8	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	75	<35
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.	
Polychloorbifenylen, PCB			
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	0.0026	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	0.020	<0.0010

Nr. Monsteroomschrijving

Nr.	Monsteroomschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	BM 1	28-Jun-2017	9604566
2	OM 1	28-Jun-2017	9604567

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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



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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV
en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving),
het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-0WD)
en door de overheid van Luxemburg (MEV).



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	2017-071	Certificaatnummer/Versie	2017084654/1
Uw projectnaam	Kuiphuis Willigendael	Startdatum	28-Jun-2017
Uw ordernummer	2017-071	Rapportagedatum	04-Jul-2017/10:48
Monsternemer	Remco Woertman	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond (AS3000)	Pagina	2/2

Analyse	Eenheid	1	2
S PCB 118	mg/kg ds	0.0054	<0.0010
S PCB 138	mg/kg ds	0.034 ²⁾	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	0.044	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	0.034	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.14	0.0049 ¹⁾
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK			
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	0.11	<0.050
S Anthraceen	mg/kg ds	0.30	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	0.58	<0.050
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.28	<0.050
S Chryseen	mg/kg ds	0.38	<0.050
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.19	<0.050
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.15	<0.050
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.17	<0.050
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.21	<0.050
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	2.4	0.35 ¹⁾

Nr. Monsteromschrijving

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	BM 1	28-Jun-2017	9604566
2	OM 1	28-Jun-2017	9604567

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

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord
 Pr.coörd.

VA

 TESTEN
 RvA L010


Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2017084654/1

Pagina 1/1

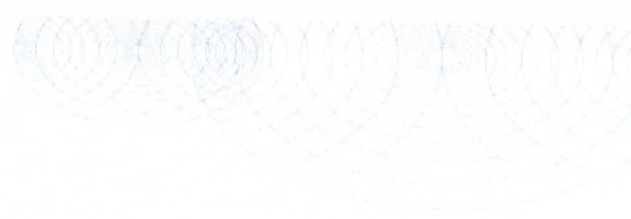
Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9604566	B1	1-1	0	50	0533888068	BM 1
9604566	B2	2-1	8	50	0533888069	
9604566	B3	3-1	0	50	0533888070	
9604566	B4	4-1	0	50	0533888071	
9604566	B5	5-1	0	50	0533888076	
9604566	B6	6-1	8	50	0533888077	
9604566	B7	7-1	8	50	0533888082	
9604566	B8	8-1	8	50	0533888078	
9604567	B1	1-3	100	150	0533888074	OM 1
9604567	B1	1-4	150	200	0533888079	
9604567	B2	2-2	50	100	0533888072	
9604567	B2	2-3	100	150	0533888075	
9604567	B2	2-4	150	200	0533888081	
9604567	B1	1-2	50	100	0533888073	


Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 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
 IBAN: NL71BNP0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC No. 09088623
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

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

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2017084654/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \times RG$ **Opmerking 2)**

PCB 138 kan positief beïnvloed worden door PCB 163.

**Eurofins Analytico B.V.**

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

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

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

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

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2017084654/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram M0 (GC)	W0202	GC-FID	Gelijkw. NEN-EN-ISO 16703
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK (10) (VROM)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287

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

Eurofins Analytico B.V.

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

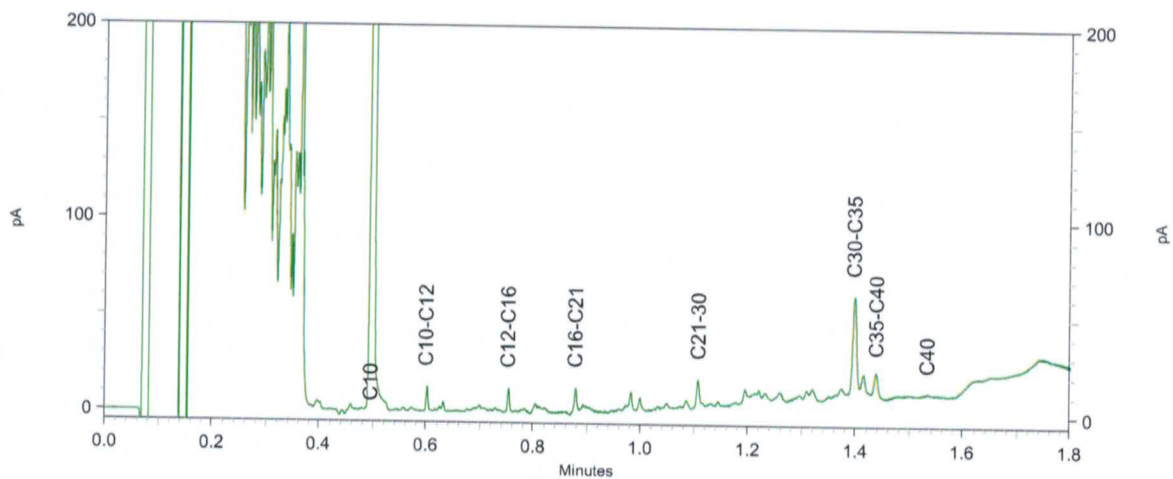
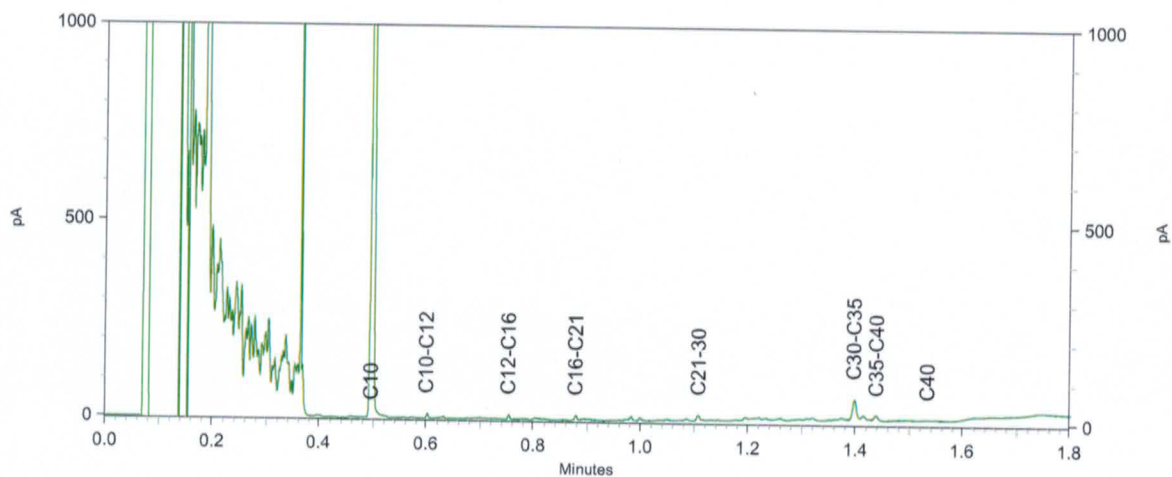
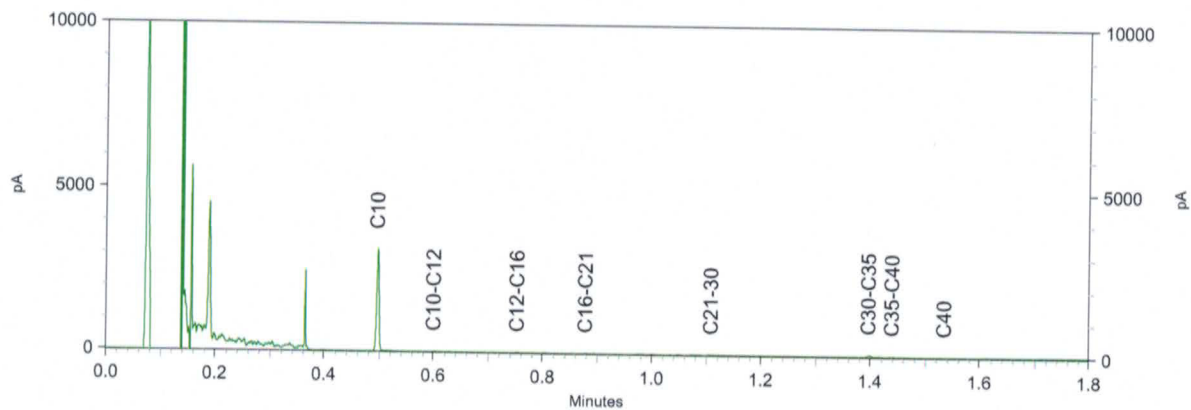
Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

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

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

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 9604566
Certificate no.: 2017084654
Sample description.: BM 1
V



BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer	2017-071
Projectnaam	Kuiphuis Willigendael
Ordernummer	2017-071
Datum monstername	28-06-2017
Monsternemer	Remco Woertman
Certificaatnummer	2017084654
Startdatum	28-06-2017
Rapportagedatum	04-07-2017

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		2,7						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		4,2						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	90,2	90,2					
Organische stof	% (m/m) ds	2,7	2,7					
Gloeirest	% (m/m) ds	97						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	4,2	4,2					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	42,55		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2261	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	5,951	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	7,3	13,73	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0482	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	6,901	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	51	76,19	*	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	48	100,8	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	5,6						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	28						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	27						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	8,8						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	75	277,8	*	35	190	2600	5000
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.						
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0025					
PCB 52	mg/kg ds	0,0026	0,0096					
PCB 101	mg/kg ds	0,02	0,074					
PCB 118	mg/kg ds	0,0054	0,02					
PCB 138	mg/kg ds	0,034	0,1259					
PCB 153	mg/kg ds	0,044	0,163					
PCB 180	mg/kg ds	0,034	0,1259					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,14	0,5211	**	0,007	0,02	0,51	1

Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK

Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	0,11	0,11					
Anthraceen	mg/kg ds	0,3	0,3					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,58	0,58					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,28	0,28					
Chryseen	mg/kg ds	0,38	0,38					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,19	0,19					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,15	0,15					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,17	0,17					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,21	0,21					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	2,4	2,405	*	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
1	9604566	BM 1
Eindoordeel:		Overschrijding Achtergrondwaarde
Gebruikte afkortingen		
-		kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
*		groter dan Achtergrondwaarde
**		groter dan Tussenwaarde
***		groter dan Interventiewaarde
GSSD		Gestandaardiseerd gehalte
RG		Vereiste Rapportagegrens
AW		Achtergrondwaarde
T		Tussenwaarde
I		Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer	2017-071
Projectnaam	Kuiphuis Willigendael
Ordernummer	2017-071
Datum monstername	28-06-2017
Monsternemer	Remco Woertman
Certificaatnummer	2017084654
Startdatum	28-06-2017
Rapportagedatum	04-07-2017

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		1,8						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		4,6						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000				Uitgevoerd				
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	86,5	86,5					
Organische stof	% (m/m) ds	1,8	1,8					
Gloeirest	% (m/m) ds	97,9						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	4,6	4,6					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	20	58,49		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2318	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	3,5	9,58	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	6,646	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0482	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	8	19,18	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	10,51	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	21	44,01	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	6,2						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								

Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda								
---------	--	--	--	--	--	--	--	--

Nr.	Analytico-nr	Monster
2	9604567	OM 1

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

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

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

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Terra Agribusiness
T.a.v. Niek Hesselink
Postbus 105
7630 AC OOTMARSUM

Analysecertificaat

Datum: 17-Jul-2017

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2017091186/1
Uw project/verslagnummer	2017-071
Uw projectnaam	Kuiphuis Willigendael
Uw ordernummer	2017-071
Monster(s) ontvangen	11-Jul-2017

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

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

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

BNP Paribas S.A. 227 9248 28
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	2017-071	Certificaatnummer/Versie	2017091186/1
Uw projectnaam	Kuiphuis Willigendael	Startdatum	11-Jul-2017
Uw ordernummer	2017-071	Rapportagedatum	17-Jul-2017/11:00
Monsternemer	Remco Woertman	Bijlage	A, B, C, D
Monstermatrix	Grond (AS3000)	Pagina	1/1

Analyse	Eenheid	1
Voorbehandeling		
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd
Bodemkundige analyses		
S Droge stof	% (m/m)	91.9
Polychloorbifenylen, PCB		
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010
S PCB 138	mg/kg ds	0.0010 ¹⁾
S PCB 153	mg/kg ds	0.0013
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0058

Nr. Monsteromschrijving

1	BM1	Datum monsternamen	28-Jun-2017	Monster nr.	9626047
---	-----	--------------------	-------------	-------------	---------

Eurofins Analytico B.V.



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

Gildeweg 42-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPR0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC No. 09088623
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord
 Pr.coörd.

PB

 TESTEN
 RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2017091186/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9626047	B1	1-1	0	50	0533888068	BM1
9626047	B2	2-1	8	50	0533888069	
9626047	B3	3-1	0	50	0533888070	
9626047	B4	4-1	0	50	0533888071	
9626047	B5	5-1	0	50	0533888076	
9626047	B6	6-1	8	50	0533888077	
9626047	B7	7-1	8	50	0533888082	
9626047	B8	8-1	8	50	0533888078	



Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2017091186/1

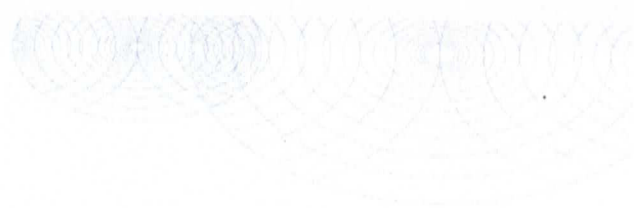
Pagina 1/1

Opmerking 1)

PCB 138 kan positief beïnvloed worden door PCB 163.

**Eurofins Analytico B.V.**Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NLTel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nlBNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

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



Bijlage (c) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2017091186/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-EN 15934
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980

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

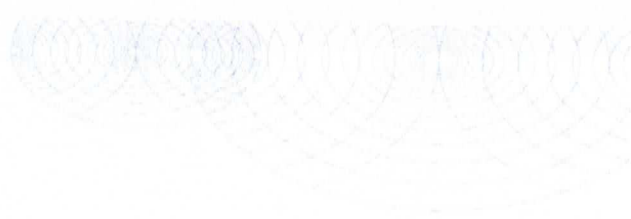


Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPR0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC No. 09088623
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.801

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

**Bijlage (D) opmerkingen aangaande de monstername en conserveringstermijn 2017091186/1**

Pagina 1/1

Er zijn verschillen met de richtlijnen geconstateerd die de betrouwbaarheid van de resultaten van onderstaande monsters of analyses mogelijk hebben beïnvloed.

Analyse

De conserveringstermijn is voor de betreffende analyse overschreden.

Extractie PCB/PAK

Monster nr.

9626047

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPNL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

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

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 2017-071
Projectnaam Kuiphuis Willigendael
Ordernummer 2017-071
Datum monstername 28-06-2017
Monsternemer Remco Woertman
Certificaatnummer 2017091186
Startdatum 11-07-2017
Rapportagedatum 17-07-2017

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
---------	---------	---	------	---------	----	----	---	---

Bodemtype correctie

Organische stof 2,7
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) 4,2

Voorbehandeling

Cryogeen malen AS3000 Uitgevoerd

Bodemkundige analyses

Droge stof	% (m/m)	91,9	91,9					
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0025					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0025					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0025					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0025					
PCB 138	mg/kg ds	0,001	0,0037					
PCB 153	mg/kg ds	0,0013	0,0048					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0025					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0058	0,0214	*	0,007	0,02	0,51	1

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
1	9626047	BM1

Eindoordeel: Overschrijding Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

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

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

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Terra Agribusiness
T.a.v. Niek Hesselink
Postbus 105
7630 AC OOTMARSUM

Analysecertificaat

Datum: 11-Jul-2017

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2017088417/1
Uw project/verslagnummer	2017-071
Uw projectnaam	Kuiphuis Willigendael
Uw ordernummer	2017-071
Monster(s) ontvangen	05-Jul-2017

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

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

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088423
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	2017-071	Certificaatnummer/Versie	2017088417/1
Uw projectnaam	Kuiphuis Willigendael	Startdatum	05-Jul-2017
Uw ordernummer	2017-071	Rapportagedatum	11-Jul-2017/10:35
Monsternemer	Remco Woertman	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Water (AS3000)	Pagina	1/2

Analyse	Eenheid	1
Metalen		
S Barium (Ba)	µg/L	87
S Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20
S Kobalt (Co)	µg/L	3.0
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	5.1
S Lood (Pb)	µg/L	<2.0
S Zink (Zn)	µg/L	23
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	<0.020
S Styreen	µg/L	<0.20
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen		
S Dichloormethaan	µg/L	<0.20
S Trichloormethaan	µg/L	<0.20
S Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10
S Trichlooretheen	µg/L	<0.20
S Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10

Nr. Monsteromschrijving

1	PB1 WM1	Datum monstername	05-Jul-2017	Monster nr.	9617813
---	---------	-------------------	-------------	-------------	---------

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

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



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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	2017-071	Certificaatnummer/Versie	2017088417/1
Uw projectnaam	Kuiphuis Willigendael	Startdatum	05-Jul-2017
Uw ordernummer	2017-071	Rapportagedatum	11-Jul-2017/10:35
Monsternemer	Remco Woertman	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Water (AS3000)	Pagina	2/2

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

Nr. Monsteromschrijving

1 PB1 WM1

Datum monstername 05-Jul-2017
 Monster nr. 9617813

Eurofins Analytico B.V.

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

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPR0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC No. 09088623
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-QWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord
 Pr.coörd.

VA



TESTEN
 RVA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2017088417/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9617813	B1-Peilbuis 1	B1-Peilbuis 1	370	470	0691761689	PB1 WM1
9617813	B1-Peilbuis 1	B1-Peilbuis 1-1	370	470	0800561068	

**Eurofins Analytico B.V.**

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

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPR0227924525
BIC: BNPANL2R
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

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

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2017088417/1**

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

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

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

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

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2017088417/1

Pagina 1/1

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

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



Eurofins Analytico B.V.

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

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.801

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

BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater (ondiep)

Projectnummer	2017-071
Projectnaam	Kuiphuis Willigendael
Ordernummer	2017-071
Datum monstername	05-07-2017
Monsternemer	Remco Woertman
Certificaatnummer	2017088417
Startdatum	05-07-2017
Rapportagedatum	11-07-2017

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
Metalen								
Barium (Ba)	µg/L	87	87	*	20	50	338	625
Cadmium (Cd)	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,4	3,2	6
Kobalt (Co)	µg/L	3	3	-	2	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	<0,050	0,035	-	0,05	0,05	0,175	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	5	153	300
Nikkel (Ni)	µg/L	5,1	5,1	-	3	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	23	23	-	10	65	433	800
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	504	1000
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	<0,10	0,07	-	-	-	-	-
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20	0,14	-	-	-	-	-
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21	0,21	-	0,2	0,2	35,1	70
BTEX (som)	µg/L	<0,90	-	-	-	-	-	-
Naftaleen	µg/L	<0,020	0,014	-	0,02	0,01	35	70
Styreen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6	153	300
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen								
Dichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6	203	400
Tetrachloormethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5	10
Trichlooretheen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	24	262	500
Tetrachlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	454	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	204	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	65	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	-	-	-	-
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	-	-	-	-
CKW (som)	µg/L	<1,6	-	-	-	-	-	-
Tribroommethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	-	-	-	630
Vinylchloride	µg/L	<0,10	0,07	-	0,2	0,01	2,5	5
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5	10
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0,14	0,14	-	0,2	0,01	10	20
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14	-	-	-	-	-

1,2-Dichloorpropan	µg/L	<0,20	0,14						
1,3-Dichloorpropan	µg/L	<0,20	0,14						
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,42	0,42	-	0,6	0,8	40,4	80	
Minerale olie									
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10							
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10							
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10							
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15							
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10							
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10							
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	35	-	50	50	325	600	
Extra parameters									
som 16 aromatische oplosmiddelen	µg/L		0,77	Geen oordeel mogelijk					

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
1	9617813	PB1 WM1
Eindoordeel:		Overschrijding Streefwaarde
Gebruikte afkortingen		
-		kleiner dan of gelijk aan Streefwaarde
*		groter dan Streefwaarde
**		groter dan Tussenwaarde
***		groter dan Interventiewaarde
GSSD		Gestandaardiseerd gehalte
RG		Vereiste Rapportagegrens
S		Streefwaarde
T		Tussenwaarde
I		Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Formulierversie
2017.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer 3133113

Aanvraagnaam Erve WL

Uw referentiecode 1631

Ingediend op 03-08-2017

Soort procedure Reguliere procedure

Projectomschrijving Nieuwbouw rvr-woning

Opmerking -

Gefaseerd Nee

Blokkerende onderdelen weglaten Nee

Kosten openbaar maken Nee

Bijlagen die later komen -

Bijlagen n.v.t. of al bekend -

Bevoegd gezag

Naam: Gemeente Losser

Bezoekadres: Raadhuisplein 1, 7581 AG Losser

Postadres: postbus 90, 7580 AB Losser

Telefoonnummer: 053-5377431

Faxnummer: 053-5377317

E-mailadres: gemeente@losser.nl

Website: www.losser.nl

Contactpersoon: Afdeling Vergunningen

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	7582PP
Huisnummer	85
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	a
Straatnaam	Hogeboekelweg
Plaatsnaam	Losser
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Locatie betreft een RvR, deze is gelegen naast Hogeboekelweg 85 & 85a
----------------------------------	---

Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie? Ja
 Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen? Ja
 Nee

Voor welke functie wordt de woning gebouwd? Eigen bewoning
 Zorgwoning
 Anders

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap? Ja
 Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing? Het wordt geheel vervangen
 Het wordt gedeeltelijk vervangen
 Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting Het betreft een RvR woning

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd? Ja
 Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Terrein

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden? Ja
 Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 9

6 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden? Ja
 Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 744

7 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? Ja
 Nee

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? Ja
 Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? Ja
 Nee

9 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. landbouw

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 142

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 85

10 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

11 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 1

Wat is het aantal koopwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 1

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk? Ja
 Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. zie kleuren-materialenoverzicht

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester. Ja
 Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
1631_Tekeningenset_pdf	1631_Tekeningenset.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Gezondheid Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Energiezuinigheid en milieu Gelijkwaardigheid Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Kwaliteitsverklaringen Anders	2017-08-03	In behandeling
1631_Kleur -en materialenstaat_pdf	1631_Kleur -en materialenstaat.pdf	Anders	2017-08-03	In behandeling
1631_Landschapschets_pdf	1631_Landschapschets.pdf	Anders	2017-08-03	In behandeling
1631_VerkennendBodemonderzoek_pdf	1631_VerkennendBodemonderzoek-.pdf	Anders	2017-08-03	In behandeling

Aanvullende gegevens volgen z.s.m.:

- Constructie tekeningen en berekeningen
- EPC berekening

Varkensfokbedrijf Hoge Boekel
Hogeboekelweg 85
7582 PP LOSSER

Retouradres: Postbus 1, 7475 ZG MARKELO

Datum 13 mei 2016
Ons Kenmerk 201605131413/2029520/fboli1-1.0
Contactpersoon De heer F. Bolink
E-mail f.bolink@countus.nl
Doorkiesnummer (0547) 368311
Betreft Exploitatie begroting zorgboerderij

Countus accountants + adviseurs b.v.
Afdeling Controle

Burg. de Beaufortplein 6
7475 AG MARKELO

Postbus 1
7475 ZG MARKELO

Telefoon 0547-368368

Fax 0547-362010

Website www.countus.nl

E-mail info@countus.nl

Bankrek. NL33RABO0377397555

K.v.K.nr. 05059718

Beconnr. 193756

BTW nr. NL806030483B01

Vestigingen

- Almelo
- Almere
- Assen
- Doetinchem
- Dronten
- Eibergen
- Emmeloord
- Emmen
- Enschede
- Hardenberg
- Joure
- Markelo
- Mill
- Ommen
- Raalte
- Staphorst
- Steenwijk
- Zeewolde
- Zwolle

Geachte relatie,

U heeft ons verzocht om een exploitatiebegroting op te stellen voor de op te starten Zorgboerderij. De uitgangspunten met betrekking tot de exploitatiebegroting hebben wij met u gezamenlijk vastgesteld.

De uitgangspunten voor de exploitatie begroting zijn als volgt:

- Bezetting Zorgboerderij; u heeft aangegeven dat u dagbesteding wil gaan verzorgen voor ouderen. Momenteel zijn er volgens uw informatie beperkte mogelijkheden voor dagbesteding voor ouderen in de regio Losser. U verwacht tussen de 8 en 10 cliënten per dag, de vergoeding per uur is begroot op € 10 per cliënt. De begrote omzet op basis van 5 dagen per week bedraagt op jaarbasis € 120.000;
- Maaltijden; er zal samen met de cliënten een warme maaltijd bereid worden. De kosten hiervan worden begroot op € 50 (€ 5 per persoon) per dag. Op jaarbasis komen de kosten voor maaltijden uit op € 12.500;
- Kosten onroerende zaken; dit betreffen de gemeentelijke heffingen, onderhoud e.d.. De kosten hiervoor begroot op € 5.000 per jaar;
- Gas, water en elektra; deze kosten samen met u begroot op € 5.500 per jaar;
- Klein materiaal, onderhoud, autokosten, materialen dagbesteding e.d.; deze kosten begroot op € 10.000 per jaar;
- Algemene kosten; dit betreffen de bedrijfsverzekeringen, administratiekosten, abonnementen en overige kosten. De kosten hiervan begroot op € 7.500 per jaar.
- Rentelasten; de verwachte financiering voor de verbouwing is € 100.000. De rekenrente bedraagt momenteel 4,5%, de begrote rentelasten zullen dus op € 4.500 uitkomen;

Aan Varkensfokbedrijf Hoge Boekel
Hogeboekelweg 85
7582 PP LOSSER

Countus
accountants+adviseurs

Blad 2 van 2

Datum 13 mei 2016

- Afschrijvingen; er wordt voor ongeveer € 100.000 geïnvesteerd in gebouwen. De afschrijving hiervan zal 5% van de aanschafwaarde bedragen. De jaarlijkse afschrijving bedraagt € 5.000.

Exploitatie begroting op basis van bovenstaande uitgangspunten:

Opbrengsten:

Omzet € 120.000

Kosten:

Maaltijden	€	12.500
Onroerende zaken	-	5.000
Gas, water, elektra	-	5.500
Klein materiaal, onderhoud machines	-	10.000
Algemene kosten	-	7.500
Rente lasten	-	4.500
Afschrijvingen	-	5.000

Totaal begrote kosten € 50.000

Begroot exploitatie resultaat € 70.000

Mochten er naar aanleiding van bovenstaande exploitatie begroting nog vragen zijn dan verzoeken wij u contact met ons op te nemen.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,
Countus accountants + adviseurs



ing. J.H. Lankheet ab
Businessteam Directeur



**Aanvraag Rood-voor-rood /
Opstarten zorglandbouw**

Fam. Meijer
Hogeboekelweg 85
Losser

INLEIDING: Rood-voor-rood

1. Bestaande situatie

- 1.1 Ligging project
- 1.2 Te slopen gebouwen
- 1.3 Bestaand bestemmingsplan en vergunning
- 1.4 Te handhaven gebouwen

2. Toekomstige situatie

- 2.1 Ligging bouwkaavel
- 2.2 Bestemmingsplan
- 2.3 Milieuvergunning
- 2.4 Inrichtingsschets

3. Gebiedskenmerken

4. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

5. Zorglandbouw

- 5.1 Visie op de Omgeving
- 5.2 Visie op de continuïteit locatie
- 5.3 Visie op de zorg
- 5.4 Conclusie

6. Financiële onderbouwing

- 6.1 Getaxeerde waarde kavel
- 6.2 Compensatiekosten
- 6.3 Gecorrigeerde vervangingswaarde
- 6.4 Ruimtelijke kwaliteit
 - 6.4.1 Inschakelen derden
 - 6.4.2 Landschappelijke inpassing
 - 6.4.3 Waardevermindering erfkaavel
 - 6.4.4 asbest saneringskosten
- 6.5 Leges
- 6.6 Investering plattelandsfonds
- 6.7 Fiscaal

7 Planschaderisico analyse

8 Conclusie

BIJLAGE:

- taxatierapport Rood-voor-rood
- landschapsplan Weerink
- indeling gebouw zorglandbouw
- gevelaanzicht gebouw zorglandbouw

INLEIDING: Rood-voor-rood

Binnen de provincie Overijssel zijn reeds vele agrarische bedrijven gestopt en in de toekomst zullen dit er nog veel gaan doen. Bij deze bedrijven staan vaak oude en landschapsontsierende gebouwen die vaak niet meer doelmatig kunnen worden ingezet. Dit leidt op den duur tot verpaupering, verval en leegstand. Daarom is gekozen voor een aanpak van deze problematiek die erop is gericht de landschappelijke kwaliteiten en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden.

In maart 2005 heeft de Provincie Overijssel het beleid 'Rood-voor-rood met gesloten beurs' vastgesteld. Dit houdt in dat een eigenaar van een erf met landschapsontsierende bebouwing in ruil voor een bouwkaavel deze gebouwen sloopt. In ruil voor de sloop van minimaal 850 m² aan gebouwen mag bij voorkeur op de voormalige erfkaavel een woning herbouwen met een inhoud van maximaal 750 m³ en een bijgebouw met een oppervlak van 100 m².

Het doel van Rood-voor-rood met gesloten beurs is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De deelnemer aan deze regeling kan uit de waarde van de bouwkaavel de (sloop)kosten bekostigen, mag 30-% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de gebouwen behouden en dient de rest van deze waarde te investeren in ruimtelijke kwaliteit.

In dit rapport is de toepassing van Rood-voor-rood met gesloten beurs uitgewerkt voor het zeugenbedrijf gelegen aan de Hogeboekelweg 85 te Losser. Op het erf zal één compensatiekaavel worden gesitueerd voor de realisatie van één woning.

Naast deelname aan de sloopregeling wenst de familie Meijer één gebouw te laten staan en deze in te richten voor een nieuwe op te richten zorgtak. De heer en mevrouw Meijer hebben 3 dochters die wensen te starten met een dagopvang voor ouderen in een gemoedelijke landelijke omgeving. Hiervoor wordt een voormalige stal omgebouwd en geschikt gemaakt voor deze dagopvang. Deze ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Losser. Echter biedt de Kwaliteitsimpuls Groen Omgeving van de Provincie Overijssel mogelijkheden om dit soort ontwikkelingen toch te faciliteren.

Door een combinatie toe te passen van de Rood-voor-rood regeling en van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is het mogelijk om het agrarische bedrijf te beëindigen door middel van de Rood-voor-rood regeling en om met een zorgactiviteit op het bedrijf door te gaan in een bestaand gebouw. Ook kan Rood voor Rood met de KGO benadering worden toegepast in combinatie met VAB beleid waarbij het KGO-beleid altijd het uitgangspunt is.

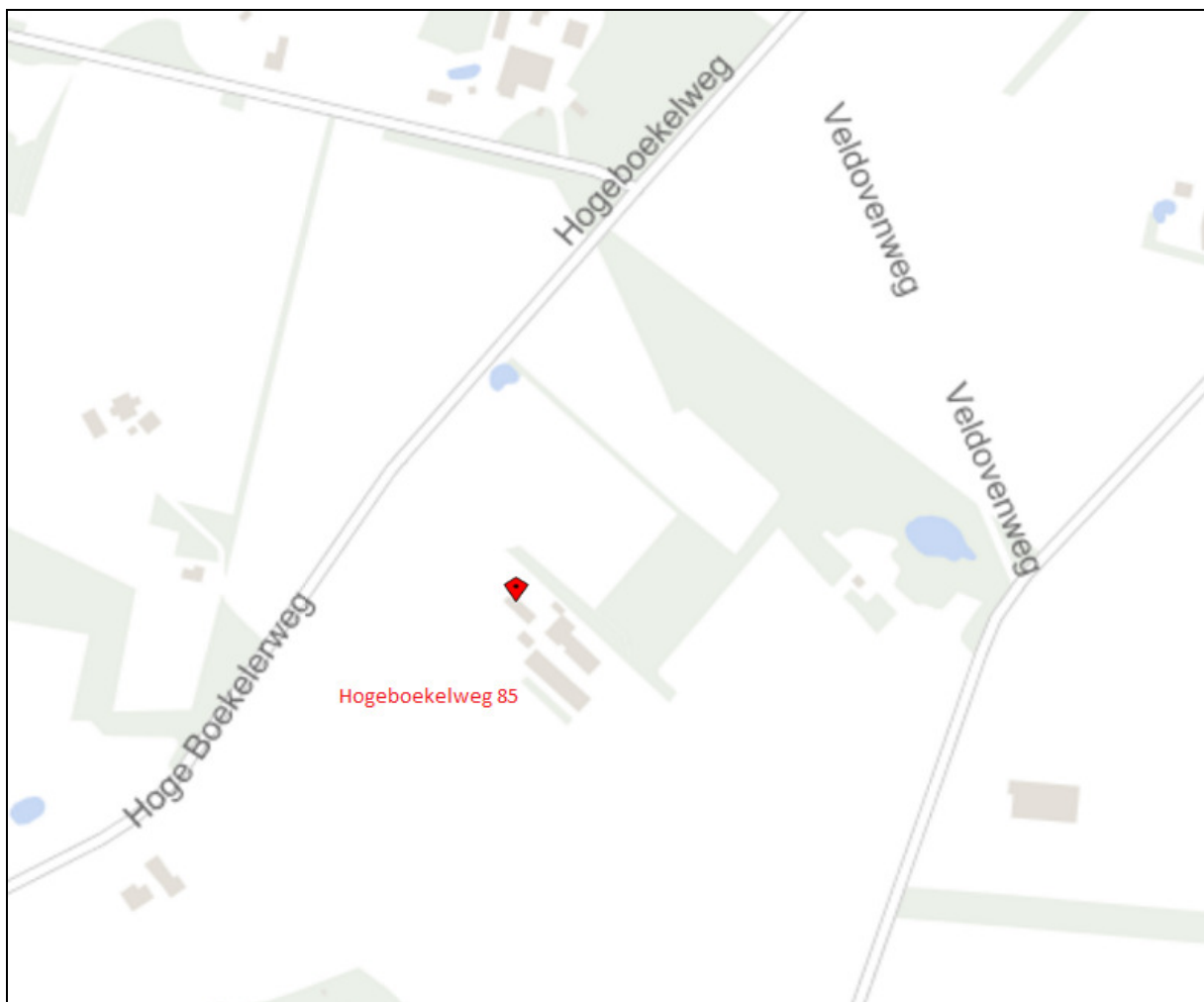
1.0 Bestaande situatie

1.1 Ligging project

De slooplocatie van de heer familie Meijer is gelegen aan de Hogeboekelweg 85 te Losser. In het kader van het Reconstructieplan 'Salland-Twente' is de locatie gelegen in een verwevingsgebied.

Hieronder de ligging van de te slopen stallen

Hogeboekelweg 85 te Losser



1.2 Te slopen gebouwen

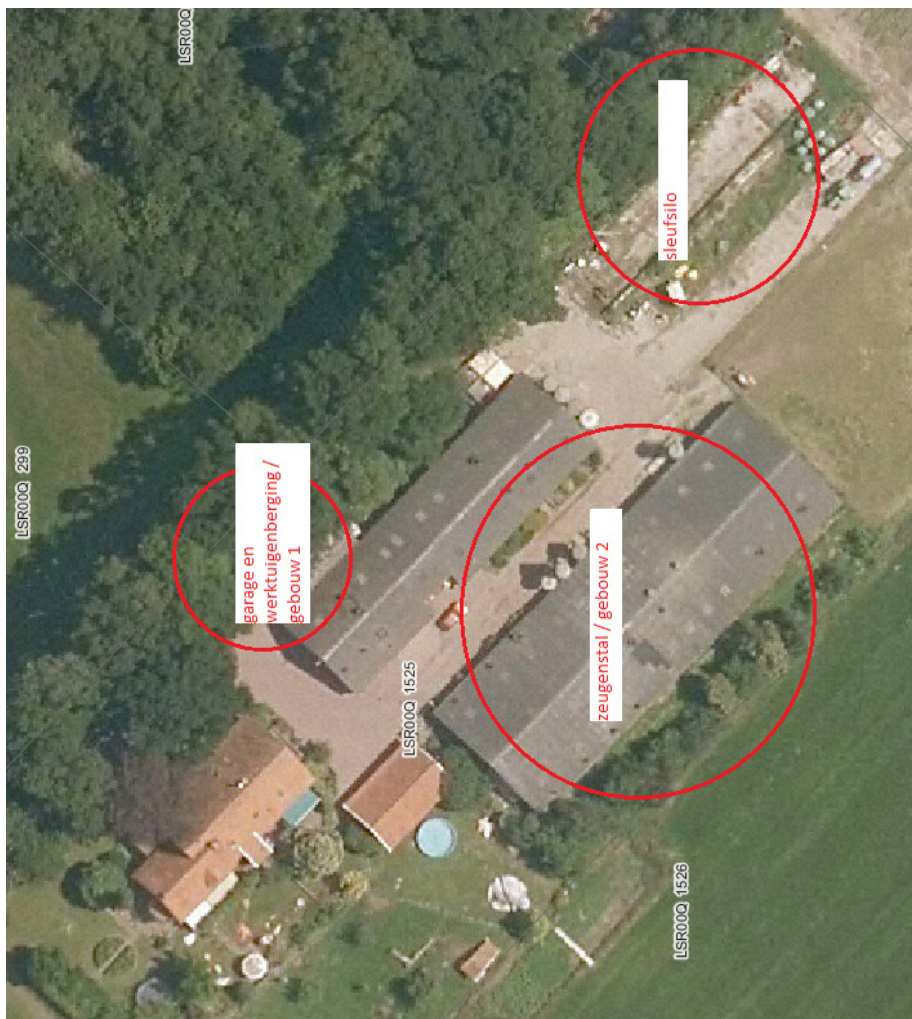
Bij het bedrijf aan de Hogeboekelweg 85 behoren 4 bedrijfsgebouwen waarvan er 3 worden gesloopt in het kader van de Rood-voor-rood regeling. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt 1.085 m² welke in aanmerking komen voor sloop in het kader van de Rood-voor-rood regeling. Het betreft de volgende opstallen:

- een zeugenstal
- een garage
- werktuigenberging annex paardenstal
- sleufsilos (sloopmeters tellen niet mee, wordt wel verwijderd)
- verhardingen (sloopmeters tellen niet mee, wordt wel verwijderd)

Met een te slopen oppervlakte van de opstallen van 1.085 m² wordt er voldaan aan de minimum eis van 850,0 m² aan te slopen landschapsontsierende bebouwing welke wordt gesteld in de Rood-voor-rood regeling zoals opgenomen in het Bestemminsplan Buitengebied.

Hierna zullen de te slopen stallen worden beschreven. De afmetingen zijn te herleiden uit de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde welke in de bijlage is opgenomen.

Hieronder de ligging van de te slopen stallen.



Werktuigenberging / paardestal gebouw 1

- gebouwd in 1950;
- capaciteit: 4 paarden en werktuigenberging,
- afmeting 10,0 x 12,0 = 120 m²;
- opgetrokken uit metselwerk en houten wanden;
- houten kapconstructie en dak gedekt met abc-dakplaten;
- houten bezoldingering;
- vloer: beton;



Foto werktuigenberging/paardestal

Garage / gebouw 1

- gebouwd 1970;
- capaciteit: 2 autogarages en berging
- afmeting 5,1 x 10,0 = 51 m²;
- opgetrokken uit metselwerk;
- houten kapconstructie en dak gedekt met abc-dakplaten;
- houten bezoldingering;
- vloer: beton;



Op de achtergrond de garage

Grote zeugenstal / gebouw 2

- gebouwd in 1980 en uitgebreid in 1999 en verbouwd in 2000 en 2006;
- capaciteit:
 - 60 kraamzeugen, deels halfrooster en deels volledig rooster; 32 kraamhokken stammen uit 1980 en 28 kraamhokken zijn na een verbouwing in 2000 en in 2006 geplaatst
 - 180 gespeende biggen, volledig rooster,
 - 155 guste en dragende zeugen deels in voerligboxen (30 stuks uit 1980) en 125 in groepshuisvesting met voerstations (1999 gebouw);
 - 25 opfokzeugen op half-roostervloer;
- 16 guste kraamzeugen voorzien van Delvris systeem;
- afmeting 17,65 x 51,76 = 914 m²;
- opgetrokken uit geïsoleerde spouwmuren;
- stalen spanten en dak deels gedekt met abc-dakplaten en deels abc-vrije golfplaten;
- in het oude gedeelte verlaagd plafond van Dupanel;
- Mechanische ventilatie en automatische voeding
- Doelmatig ingerichte stal;
- Mestopslag: 423 m³;



De zeugenstal

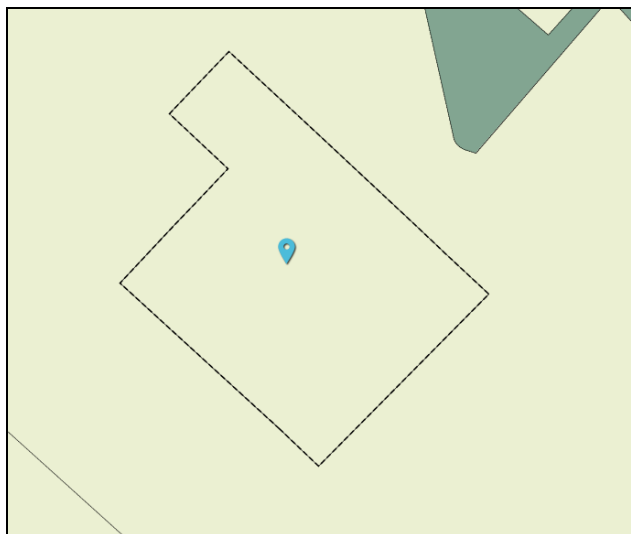
Sleufsilo

- Op het achtererf bevindt zich een sleufsilo met een afmeting van 7 x 40 meter;
- Deze sleufsilo wordt buiten de waardering gelaten en ook de oppervlakte telt niet mee voor het bepalen van de sloopmeters;

De erfverharding, groot ca. 800 m² bestaat uit betonklinkers.

1.3 Bestaande bestemming en vergunning

Het object aan de Hogeboekelweg 85 heeft de bestemming 'agrarisch bedrijf' met de toevoeging 'intensieve veehouderij'. Hieronder is een fragment van de bestemmingsplankaart ingevoegd en op de volgende pagina de detailinformatie.



Fragment bestemmingsplankaart

The screenshot displays a web interface for planning documents. The main heading is 'Bestemmingsplannen'. Underneath, there is a section for 'Buitengebied Losser' with a lock icon. The details listed are: planstatus: ontwerp 2012-06-25; identificatie: NL.IMRO.0168.01BP0008BP00-0302; type plan: bestemmingsplan; naam overheid: Losser; ondergrond: GBKN Losser maart 2010; IMRO-versie: IMRO2008. Below this is a button 'Zoom naar het hele plan' with a printer icon. The 'Detailinformatie locatie' section includes: 'Enkelbestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf' (Bestemd voor: agrarisch), 'Functieaanduiding intensieve veehouderij', and 'Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - vervevingsgebied' (Artikelnummer: 47.9, Gebiedsaanduiding groep: reconstructiewetzone, URL: 0046Algemeneaanduidi_d4d0c233-edc3-4f7e-af6e-013dc0c94718). Other sections include 'bekendmaking van dit plan' (Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden), 'bijlagen en verwijzingen in dit plan' (with links for 'regels' and 'toelichting'), 'plannen die een relatie hebben met dit plan' (Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan), 'dossier waarin dit plan is opgenomen' (with a folder icon and 'dossier.NL.IMRO.0168.01BP0008BP00', Status van dit dossier: vastgesteld), and 'overige plannen op deze locatie'.

Detailinformatie

Het bedrijf is een zeugenbedrijf waar een vigerende Omgevingsvergunning voor is uit 2006 voor het houden van 262 zeugen, 825 gespeende biggen, 25 opfokzeugen, 1 dekbeer, 3 volwassen paarden, 2 volwassen geiten, 2 opfokgeiten, 15 legkippen en 7 voedsters. De Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets (OBM) voor de intensieve tak zal worden ingetrokken. Het resterende dierbestand valt onder het Activiteitenbesluit.

1.4 Te behouden bebouwing

Mevrouw Meijer heeft op dit moment in een bijgebouw bij de woning een kinderopvang in de vorm van gastouderschap. Zij wenst deze activiteit te behouden en daarom wenst de familie Meijer deze opstal te behouden. Het gebouw heeft een oppervlakte van 90 m². Het is mogelijk om bij de woning een bijgebouw te behouden van 100 m²; het is daarom mogelijk om dit gebouw te behouden. Op onderstaande foto is dit gebouw weergegeven.



De familie Meijer wenst voor de toekomst van hun dochters een zorgtak te ontwikkelen op het bedrijf. Zij hebben het voornemen om dagopvang te gaan doen voor ouderen. De huidige biggenstal zal daarvoor worden verbouwd en ingericht voor dat doel. De asbestdakbedekking zal worden verwijderd en vervangen door een eigentijdse materiaalkeuze, passend bij het erf en landschap. Het gebouw zal een revitalisatie ondergaan waardoor het past bij de nieuwe tak en een uitstraling krijgt die zorg draagt voor een goede inbedding in het landschap en de natuurlijke omgeving van het erf. Op onderstaande foto is de voormalige biggenstal weergegeven. In hoofdstuk 4 staat het KGO-beleid beschreven welke het mogelijk maakt om een deel van de gebouwen te laten staan en in te vullen met een andere functie.



2. Toekomstige situatie

2.1 Ligging bouwkavel

De bouwkavel die wordt verkregen door deelname aan de regeling Rood-voor-rood wordt gesitueerd nabij het erf. De kavel gaat een grootte krijgen van circa 800 m².

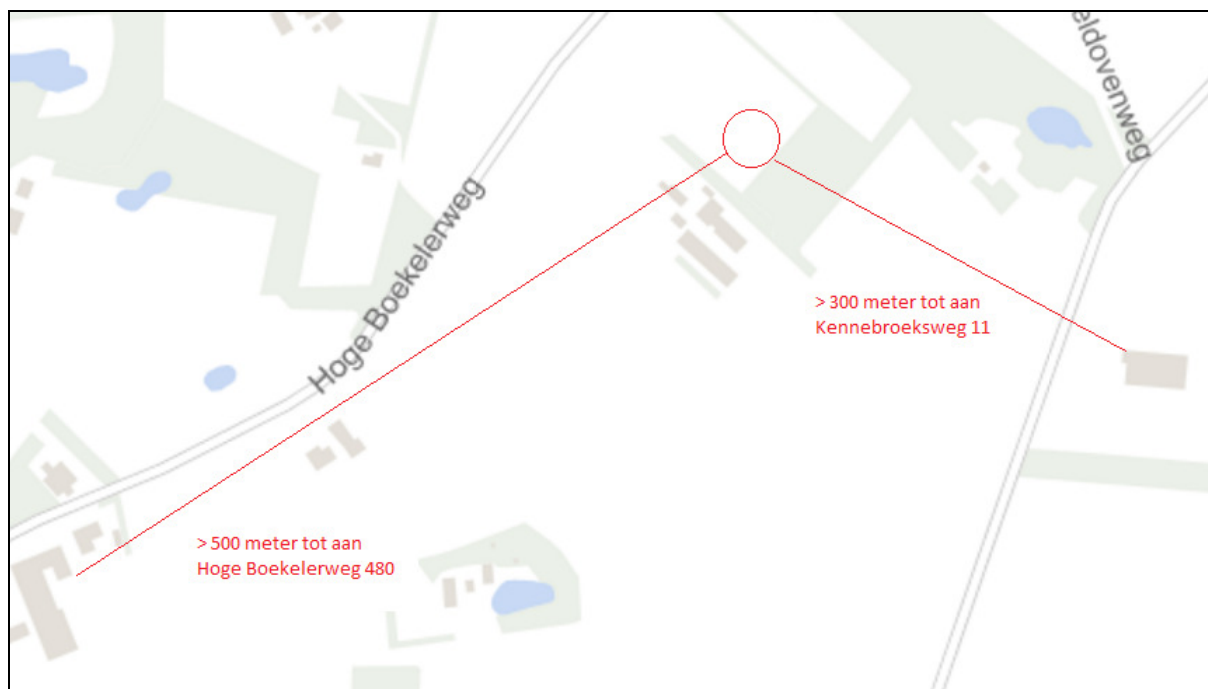
De woning die gebouwd zal gaan worden heeft een inhoud van maximaal 750 m³ met een toegestane grootte van het bijgebouw van 100 m²; 750 m³ is de inhoudsmaat van de compensatiewoning met bijgebouw die in het kader van de Rood-voor-rood regeling mag worden herbouwd.



Situering bouwkavel

Voor een goede beoordeling dient te worden nagegaan of het project nadelige gevolgen heeft voor omliggende agrarische bedrijven. Op een afstand van ruim 300 meter vanaf de situering van de compensatiewoning ligt aan de Kennebroeksweg 11 te Losser een boomkwekerij. Dit bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit waarvoor een afstand geldt van minimaal 50 meter tot aan de te

realiseren bouwkaavel. De minimum afstand van 50 meter geldt eveneens voor de melkveehouderij aan de Hoge Boekelerweg 480 te Enschede. Die afstand bedraagt ruim 500 meter. Er wordt dus ruim aan de vereiste afstanden voldaan. Hieronder een kaart waar de inrichtingen zijn weergegeven. De afstand is gemeten vanaf de situering van de bouwkaavel.



Afstanden tot omliggende bedrijven

Deelname aan de Rood-voor-rood regeling voor de inrichting Hogeboekelweg 85 te Losser heeft derhalve geen nadelige consequenties voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

2.2 Bestemmingsplan

De bestemming van het agrarische bouwperceel aan de Hogeboekelweg 85 zal bij deelname aan de Rood-voor-rood regeling moeten worden gewijzigd in de bestemming 'wonen' voor de Rood-voor-rood kavel. De bestaande woonboerderij zal als een dienstwoning binnen de bestemming 'zorglandbouw' worden bestemd.

De bestaande woonboerderij is een woning met inwoningsituatie; het voormalige achterhuis is circa 20 jaar geleden verbouwd tot de huidige woning. In het op te stellen bestemmingsplan voor deze locatie zullen hier goede gebruiks- en bouwregels voor worden opgenomen.

2.3 Milieuvergunning

Voor de inrichting aan de Hogeboekelweg 85 is een Omgevingsvergunning verleend in 2015 voor het houden van 345 zeugen met bijbehorende gespeende biggen en opfokzeugen en een aantal paarden, geiten en legkippen. Deze Omgevingsvergunning is reeds ingetrokken. De

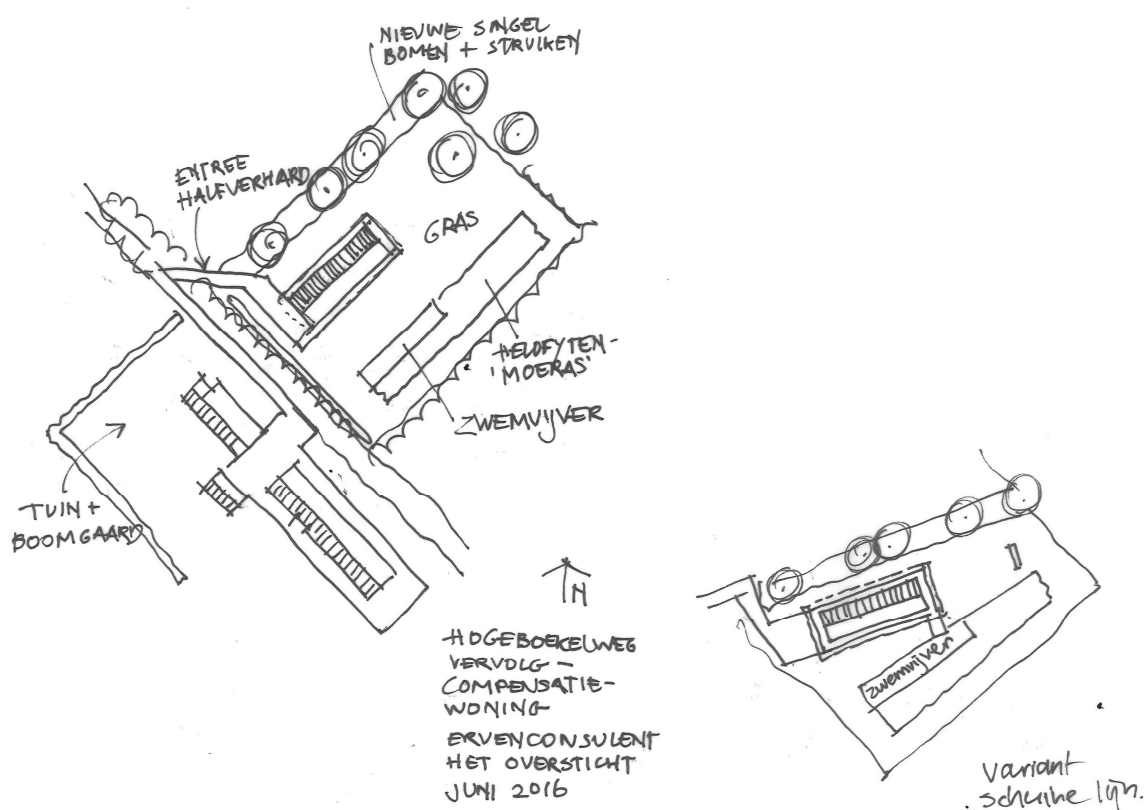
onderliggende vergunning uit 2006 is op dit moment de vigerende vergunning en deze zal worden ingetrokken.

2.4 Inrichtingsschets

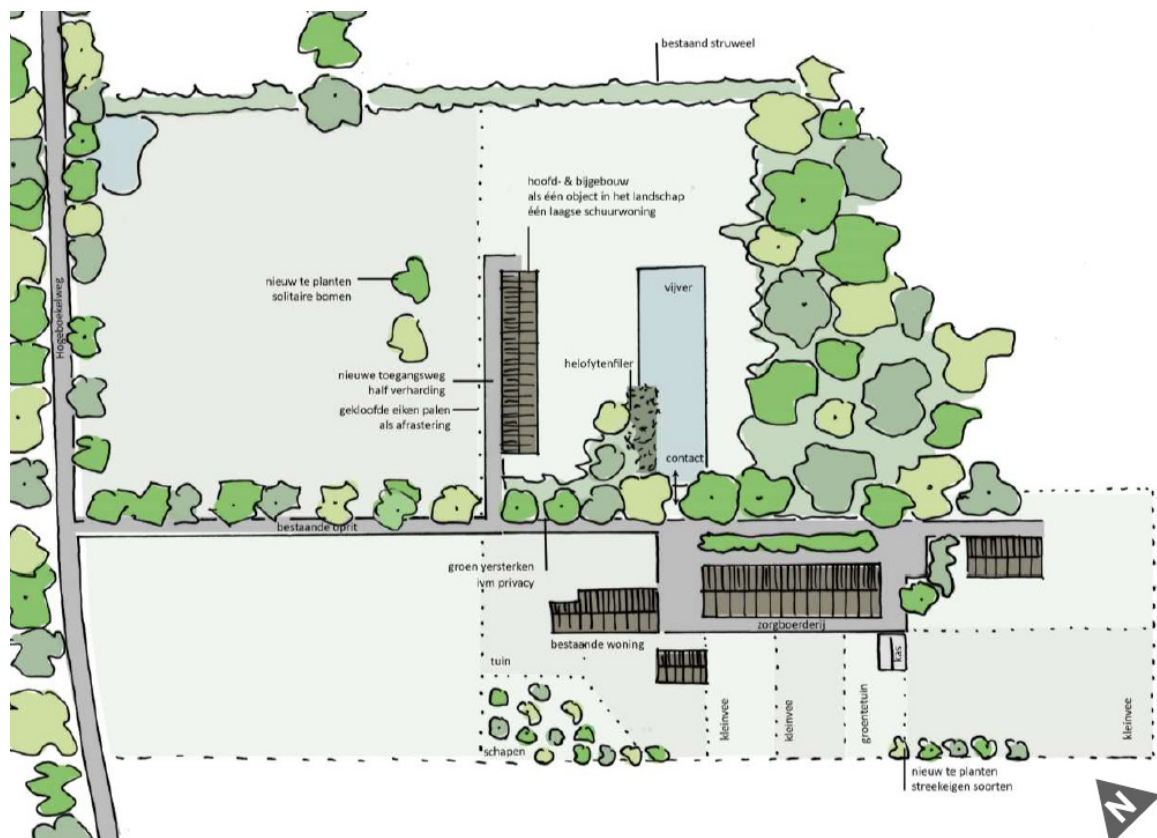
Door mevrouw A. Coops, landschapsdeskundige bij het Oversticht is een advies geschreven voor de inrichting van het erf. Dit advies is als bijlage toegevoegd. Op basis van dit advies is door Weerink Landschapsarchitecten uit Enschede een landschapsplan opgesteld waarvan een fragment hierna is ingevoegd.

Als bijlagen zijn de inrichtingsschetsen voor het project toegevoegd. De woningen zullen op een goede manier in het landschap worden ingepast.

In onderstaande afbeelding is de inrichtingsschets van mevrouw Coops weergegeven met een tweede optie erbij waarin de compensatiewoning schuin is gesitueerd. Op basis van dit advies heeft de heer Weerink een landschapsplan ontwikkeld.



Op basis van het advies van de ervenconsulent heeft de heer Weerink een plan uitgewerkt voor de exacte situering van de compensatiewoning zoals hieronder is weergegeven.



In het op te stellen wijzigingsplan zal een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen ter realisatie van het landschaps- en inrichtingsplan.

3. Gebiedskenmerken

Een onderdeel van de planbeschrijving is de beoordeling of het plan past binnen de gebiedskenmerken van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel.

Gebiedskenmerken

De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de Groene als de Stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

- Natuurlijke laag (in en op de bodem)
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
- Stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
- Lust & leisurelaag (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen);

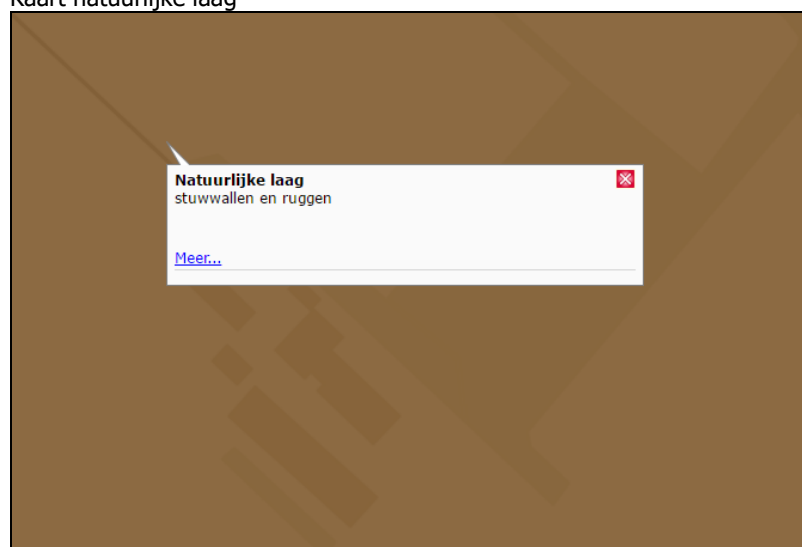
Deze lagen zijn zo onderscheiden omdat de ingrepen in de fysieke leefomgeving in elke laag volgens eigen principes en processen verlopen. Het volgende kan worden afgeleid uit de Omgevingsvisie voor de ligging van het project v.w.b. de vier lagen:

De Natuurlijke laag en het project

De provincie schrijft dat de natuurlijke laag vroeger sturend was voor de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich bijvoorbeeld op de hogere en droge plekken. Pas in de twintigste eeuw is door meer technische mogelijkheden de koppeling tussen ruimtelijke ordening en natuurlijke ondergrond steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Dit leidt tot allerlei problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast en het achteruitgaan van de biodiversiteit. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan dit voorkomen. Dit kan er ook voor zorgen dat de grote natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden.

Op onderstaande kaart is weergegeven dat het bij de natuurlijke laag gaat om zogenaamde '*stuwwallen en ruggen*'. Binnen het plan zal de bestaande bodemstructuur intact blijven en zelfs hersteld worden.

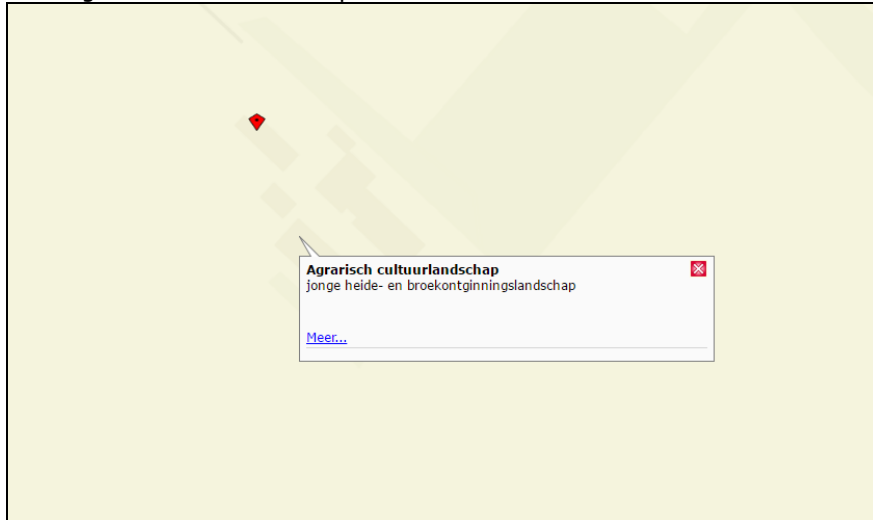
Kaart natuurlijke laag



De laag van het Agrarische cultuurlandschap

De provincie schrijft, dat de essentie bij het rekening houden met de waarden van het agrarische cultuurlandschap, is het ontwikkelen van nieuwe vormen van samenhang (landschappelijk, gebruik) met het omliggende landschap. Het landschap waar het project deel van uit maakt wordt omschreven als een '*jonge heide- en broekontginningslandschap*'.

Kaart agrarisch cultuurlandschap



Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld.

Voorop staat het behoud van de bestaande kwaliteiten en het zichtbaar houden van de tijdslagen, omdat de identiteit van de cultuurlandschappen sterk verbonden is met het ontstaan en de geschiedenis van de streek. Het is de inzet om het project bij te laten dragen aan de instandhouding van bestaande en ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten en samenhang. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld waarbij de bouwkavel zorgvuldig in het landschap is ingepast en voor de woning een beeldkwaliteitsplan is opgesteld in overleg met het Oversticht. In het op te stellen wijzigingsplan zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen ter realisatie van het landschaps- en inrichtingsplan.

Stedelijke laag

Het object heeft geen betrekking op een ontwikkeling van het stedelijk gebied zodat er hier verder geen omschrijving van benodigd is.

De Lust en Leisurelaag

De 'lust en leisurelaag' gaat over dimensies als "welbehagen", "plezier", "trots" en

"beleving". De 'lust en leisurelaag' voegt eigen kenmerken toe, zoals recreatieve routes en benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar.

De provincie heeft als ambitie voor de 'lust en leisurelaag':

Sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling

- De ambitie is om de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken.
- Aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden worden zoveel mogelijk behouden en beleefd door mensen dankzij informatie, gebruik en ontwikkeling en vertellen daarmee het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Zichtbaar en beleefbaar, mooi landschap

- Samenhang vergroten en discontinuïteiten in landschappelijke structuren herstellen.
- Gebiedskenmerken, monumentaliteit en ruimtelijke expressie van grote ensembles vergroten.
- Beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap vergroten.

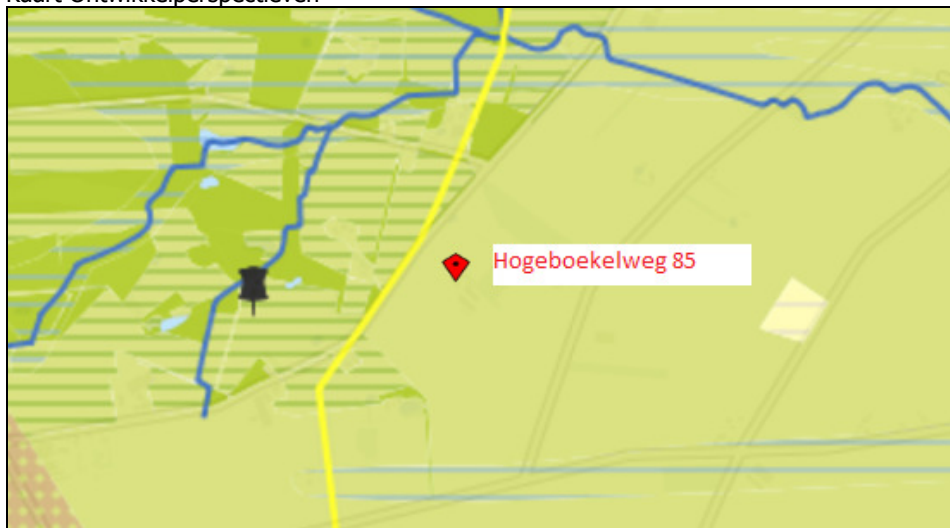
De ontwikkeling op het erf aan de Hogeboekelweg zal bijdragen aan het versterken van een zichtbaar, beleefbaar en mooi landschap. Het advies van mevrouw Coops van 't Oversticht is leidend de inrichting van het plangebied.

Ontwikkelperspectieven

In de omgevingsvisie is een kaart opgenomen waarin de ontwikkelingsperspectieven worden weergegeven voor de Groene Omgeving. Op de kaart voor de 'Ontwikkelperspectieven' is te zien dat het erf is gelegen in het gebied dat is aangeduid met 'accent veelzijdige gebruiksruimte'. Hieronder is een fragment van de Ontwikkelperspectievenkaart voor de locatie van de familie Meijer opgenomen.

Deze gebieden zijn voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Kaart Ontwikkelperspectieven



De veelzijdige gebruikruimte voor meerdere functies die voor deze gebieden wordt aangegeven is toegesneden op het plan van de familie Meijer om een zorgboerderij te gaan ontwikkelen. In de ontwikkelperspectieven staat de zorg benoemd als mogelijke functie voor deze gebieden. Het plan van zorglandbouw past dus in de ontwikkelperspectieven van de Omgevingsvisie.

4. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het plan van de familie Meijer om deel te nemen aan de Rood-voor-rood regeling en om daarnaast nog een stal te laten staan en deze geschikt te maken voor een zorgtak, past niet in de huidige Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Losser. De ontwikkeling van een onderneming die zorg verleend in de vorm van een dagbesteding van ouderen past wel in een maatschappelijk ontwikkeling om deze mensen een dagbesteding te geven in een kleinschalige en huiselijke omgeving dicht bij de natuur.

Het provinciale beleid biedt wel de mogelijkheid om onderhavige ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiervoor heeft de Provincie Overijssel het beleid '*Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*' ontwikkeld (KGO-beleid). De gemeente Losser heeft hiervoor geen eigen beleid ontwikkeld maar kan in dit soort situaties maatwerk leveren door toepassing van het KGO-beleid van de Provincie Overijssel.

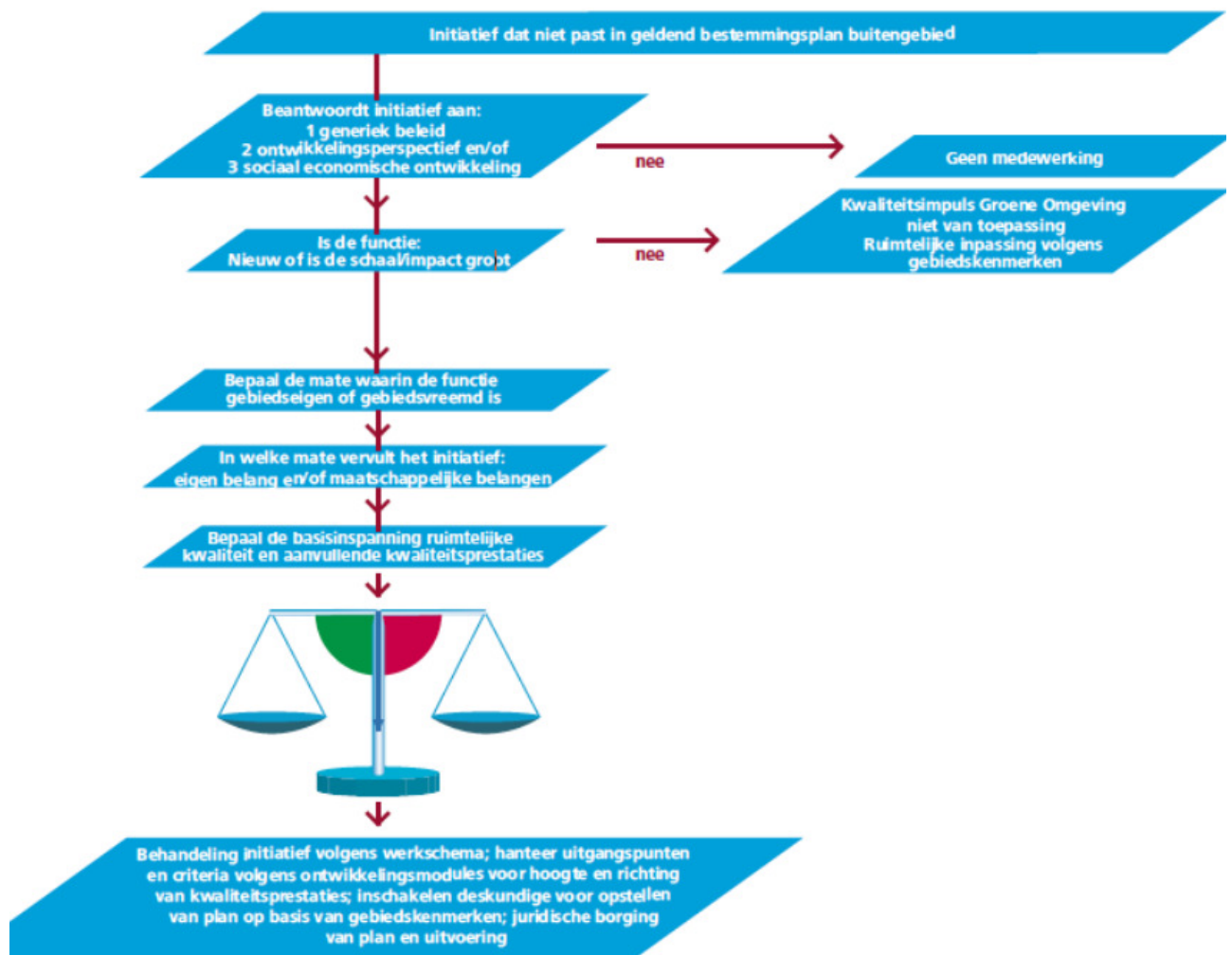
In hoofdstuk 5 zal de nieuwe activiteit van de familie Meijer, de zorglandbouw, verder worden uitgewerkt. In de bijlage is een haalbaarheidsstudie toegevoegd dat door Countus Accountants en Adviseurs is opgesteld voor de ontwikkeling van deze zorgonderneming. In deze studie is de financiële haalbaarheid van het zorgbedrijf van de familie Meijer beoordeeld.

Hierna zal worden ingegaan op de ruimtelijke verantwoording van het behouden van één gebouw ten behoeve van de op te zetten zorgonderneming beoordeeld vanuit de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dient het volgende model gevolgd te worden:

Modellschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)



Toetsing aan modelschema

- Beantwoord initiatief aan generiek beleid of ontwikkelingsperspectieven of sociaal economische ontwikkeling?
Het plan om na de sloop van een aantal landschap ontsierende gebouwen, welke verpaupering van het buitengebied tegengaat en door te gaan met een zorgtak past in de maatschappelijke ontwikkeling om ouderen op te vangen in een kleinschalige, landelijk en huiselijk setting.
- Is de functie nieuw of de schaalimpact groot?
de zorgtak die de familie wenst op te zetten zal in een bestaand gebouw plaatsvinden en de schaalgrootte is beperkt. Er zullen maximaal 16 cliënten per dag opgevangen worden.
- Is de nieuwe functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?
In het buitengebied zijn reeds meerdere zorgboerderijen; dit is ook het plan van de familie Meijer. Er zijn dieren aanwezig (runderen, geiten, konijnen, kippen) die de cliënten kunnen verzorgen. Het verlenen van zorg in het buitengebied in een agrarische omgeving is niet gebiedsvreemd.
- Vervult het eigen belang of maatschappelijke belangen?

Het antwoord op deze vraag is tweeledig: de familie Meijer wenst voor haar dochters een toekomst te geven als zorgondernemers. Hier komt bij dat 1 van de dochters zelf de ziekte van Lyme heeft en niet kan deelnemen aan het arbeidsproces in een reguliere baan. Door samen met haar zussen te beginnen met een zorgtak kan zij hier haar eigen toekomst in vinden en er aan deelnemen voor zover haar gezondheid dat toelaat. Het initiatief vervult ook een maatschappelijk belang daar vanwege de vergrijzing (Losser vergrijst bovengemiddeld), de toename van het aantal dementerenden en het feit dat ouderen langer zelfstandig dienen te wonen, er een groter vraag zal komen naar dagbesteding voor ouderen vanuit de gemeente. Met dit soort initiatieven kan invulling worden gegeven aan de zorgplicht van gemeenten en kan er opvang voor ouderen worden geboden in een boerderijachtige setting waarin zij zelf naar eigen inzicht omgang met dieren kunnen hebben en werkzaamheden in de groentetuin kunnen doen.

- Bepaal de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsaspecten. De basisgedachte achter de kwaliteitsimpuls groene omgeving is dat de behaalde meerwaarde in de landelijke omgeving geïnvesteerd dient te worden. De meerwaarde van onderhavige initiatief is gering. Een bestaande schuur mag blijven staan en er zullen geen extra bouw mogelijkheden toegelaten worden. In het huidige beleid is het toegestaan om bij deelname aan de Rood-voor-Rood regeling nog een oppervlakte van maximaal 250 m² te behouden aan bijgebouwen, mits de eigenaar nog 5.000 m² aan cultuurgrond aangrenzend aan het erf in eigendom heeft. In deze situatie is circa 1 hectare aanwezig.

In deze situatie blijft een schuur behouden met een oppervlakte van circa 500 m² en een bijgebouw met een oppervlakte van 90 m². De vraag is dan wat de meerwaarde is van de bestemming 'zorglandbouw' aan de ondergrond van het gebouw met een oppervlakte van circa 500 m².

Bovenstaande is door de taxateur Kuiphuis bepaald. De meerwaarde van de extra vierkante meters die op het erf resteren en de bestemming 'zorglandbouw' die aan dit gebouw van circa 500 m² wordt gegeven is bepaald op 10.000,-.

De investering die in het Kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving plaatsvindt dient 10.000,- euro te bedragen. Verder is onder 6.4.2 beschreven dat er 5.000,- euro wordt geïnvesteerd in de inpassing van de Rood-voor-rood woning en de inpassing van de gebouwen. Voorbeelden van investering is het vervangen van het asbestdak door sandwichpanelen, het aanbrengen van eiken gevels. Deze kosten zijn hoger dan het genoemde bedrag van 10.000,-.

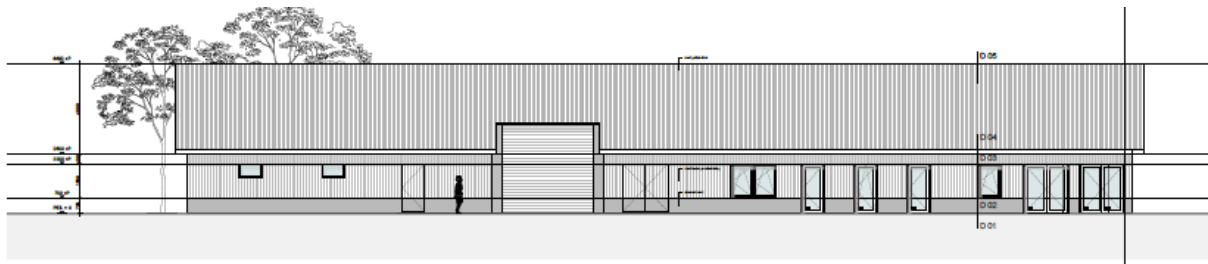
Het gebouw waarin de zorglandbouw plaatsvindt zal worden gerevitaliseerd en een andere verschijningsvorm krijgen dan het als varkensstal had. Hieronder is een impressie weergegeven hoe het gebouw er uit komt te zien na de revitalisatie.



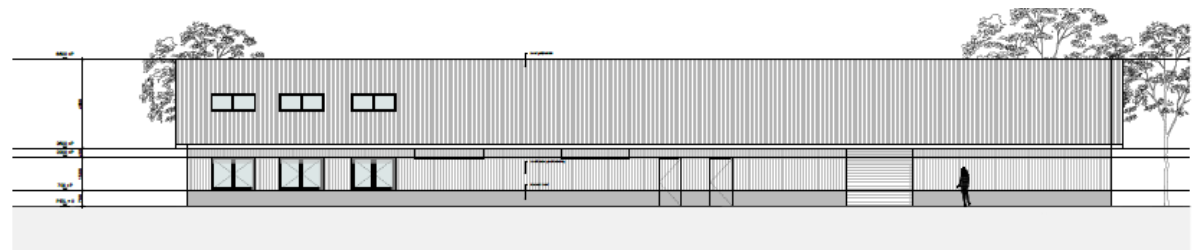
aanzicht | vooraanzicht | 1:100



aanzicht | achteraanzicht | 1:100



aanzicht | rechterzijgezicht | 1:100



aanzicht | linkerzijgezicht | 1:100

5. Zorglandbouw

5.1 Visie op de omgeving

Gebiedsvisie Noordoost-Twente



Door de provincie Overijssel is in samenwerking met de gemeenten in Noordoost-Twente een gebiedsvisie ontwikkeld. Deze is bedoeld om richting te geven aan de gewenste ontwikkelingen in het buitengebied van Noordoost-Twente. Doelstellingen in deze visie:

- Versterken ruimtelijke kwaliteit
- Duurzame ontwikkelingen stimuleren
- Versterken van de sociale kwaliteit

De ontwikkelingen in de landbouw in Noord Oost Twente gaan net als elders in Nederland, de bedrijven worden qua omvang groter en het aantal bedrijven neemt af. In de gebiedsvisie wordt rekening gehouden met 25% stoppende bedrijven. Om de leefbaarheid en de kwaliteit van het platteland in stand te houden is het belangrijk dat er nieuwe economische dragers komen in het buitengebied. Mogelijkheden zijn er in het verbinden van functies aan ruimtes en ruimte aan functies.

Enkele belangrijke aandachtspunten in de gebiedsvisie:

- Nieuwe en in het gebied passende functies ruimte bieden op vrijkomende agrarische bedrijven

Uitvoeringsstrategie

Ontwikkelingsperspectief	Thematische- of gebieds uitwerking	Ontwikkelingsruimte	Prestatieafspraken	Project
Het nieuwe ondernemen.	Analyse vrijkomende (agrarische) locaties, actualiseren strategie ertransformaties voor behoud, benutting en gebruik van vrijkomende locaties. Evaluatie van gebiedsgerichte projecten in Noordoost-Twente, met als doel optimaliseren uitvoering/realisatie.	Indien nodig aanpassen/ontwikkelen (bestaand) beleid.		Gebiedsgericht projecten uitvoeren zoals procesaanpak Dealmaking Markgraven.

- Ruimte bieden aan andere manieren van ondernemen in het buitengebied

Uitvoeringsstrategie

Ontwikkelingsperspectief	Thematische- of gebieds uitwerking	Ontwikkelingsruimte	Prestatieafspraken	Project
Het nieuwe boeren.		Benodigde ruimte en flexibiliteit bieden in bestemmingsplannen.		Verkennen en benutten kansen van nieuw Europees landbouwbeleid (GLB) via pilot. Ondersteuning van verkavelingsprojecten ten behoeve van versterking bestaande landbouw. Vermindering ammoniakemissie

- Rekening houden met omliggende bedrijven, natuur en andere bewoners in het buitengebied. In deze gebiedsvisie is ondermeer beschreven dat het ruimte bieden voor kleinschalige zorgprojecten voor gespecialiseerde doelgroepen een goede en passende impuls kan zijn voor het buitengebied in Noordoost-Twente.

De samenleving aan het woord

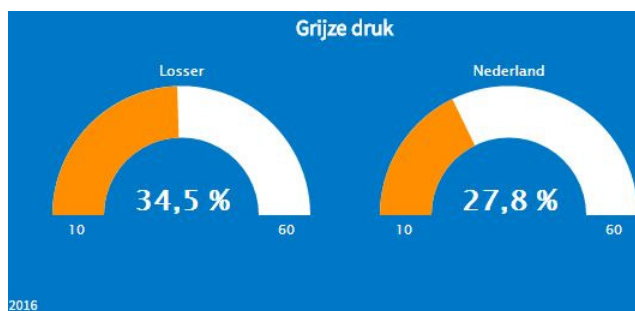
"Wat kun je met een boerenerf? Dit is een belangrijke vraag in Noordoost-Twente waar veel boerenerven hun oorspronkelijke functie verliezen. Het is dan ook de hoogste tijd voor nieuwe invullingen. Bijvoorbeeld de realisatie van een Knooperf dat ruimte biedt aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Op de plek waar jarenlang een boerderij met schuren en stallen stonden, komt een buurtschap dat de uitstraling houdt van het oorspronkelijke erf. Zo blijft de cultuurhistorie behouden. De woningen komen in de voormalige boerderij en in de schuren en stallen. Bewoners delen daarnaast een groot gemeenschappelijk erf en zorgen gezamenlijk voor behoud, versterking en beheer van het landschap. Of een ontmoetingsplek voor jongeren; hoe laat je jongeren het buitenleven écht ervaren? Op een van de boerenerven kan een ontmoetingsplek worden gerealiseerd met als belevingsthema 'Back to Basic'. Een andere bijzondere bestemming van een erf is een kleinschalig zorgcomplex waar gespecialiseerde zorg en begeleiding voor een specifieke doelgroep wordt gegeven."

De locatie aan de Hogeboekelweg 85 is zo'n stappend landbouwbedrijf. In de huidige situatie is er onvoldoende toekomstperspectief voor verdere ontwikkeling van het fokvarkensbedrijf. In die richting is er geen opvolger en continuïteit is dus niet mogelijk. Er staat ruim 1500 m2 bebouwing die als er niet wordt gekeken naar alternatieve mogelijkheden het landschap ernstig zullen ontsieren. Tevens bieden ze geen bijdrage aan de plattelandseconomie.

Om een impuls te geven aan passende ontwikkelingen kan er in de provincie Overijssel gebruik gemaakt worden van verschillende regelingen. In dit rapport zijn de twee voor deze locatie van belang zijnde regelingen (RvR en kwaliteitsimpuls Groene omgeving) benoemd en zijn de mogelijkheden beschreven.

Visie op demografische ontwikkelingen:

Zoals beschreven in de gebiedsvisie vergrijst Noordoost-Twente sneller dan het gemiddelde van Nederland. Voor Losser en Oldenzaal geldt dit ook in sterke mate. Het aandeel inwoners met een leeftijd boven 65 jaar (de grijze druk) is beduidend hoger dan in de rest van Nederland. En het aantal oudere inwoners zal tot 2035 alleen nog maar toenemen.



Deze "vergrijzing" heeft meerdere gevolgen:

- Relatief gezien een kleinere populatie werkenden in het gebied
- Een grotere druk op ouderdomsvoorzieningen
- Maar ook meer ouderen met ernstige ouderdomsproblematiek die een beroep gaan doen op de voorzieningen in de gezondheidszorg en de Wet Maatschappelijke Ondersteuning.

Het aantal ouderen in Twente zal met ongeveer 50% toenemen. Van 115.000 naar ongeveer 180.000. Ook de gemiddelde leeftijd binnen deze groep wordt hoger. Alzheimer Nederland heeft geprognostiseerd dat alleen al het aantal ouderen met dementie zal toenemen van 260.000 op dit moment tot ongeveer 500.000 in 2035. Deze mensen wonen grotendeels nog thuis (70%) en worden ondersteund door hun mantelzorger in combinatie met dagbesteding en ambulante ondersteuning thuis.

Bevolking - Twente

	Bevolking totaal [personen]		Bevolking leeftijd 65-74 jaar [personen]		Bevolking leeftijd 75+ jaar [personen]		Perc bevolking leeftijd 65-74 jaar [%]		Perc bevolking leeftijd 75+ jaar [%]	
	COROP-gebied Twente	Nederland	COROP-gebied Twente	Nederland	COROP-gebied Twente	Nederland	COROP-gebied Twente	Nederland	COROP-gebied Twente	Nederland
2015	625.976	16.900.726	66.053	1.730.175	49.768	1.277.510	11	10	8	8
2020	631.460	17.337.817	71.388	1.934.396	56.228	1.459.066	11	11	9	8
2025	630.545	17.616.310	72.136	1.993.103	67.253	1.810.214	11	11	11	10
2030	626.889	17.837.003	76.955	2.156.128	75.250	2.081.014	12	12	12	12
2035	621.181	18.008.838	81.491	2.252.675	82.945	2.353.237	13	13	13	13
2040	612.862	18.108.168	78.820	2.163.773	91.635	2.638.743	13	12	15	15

Bron: Primos 2016

5.2 Visie op de continuïteit voor de locatie

De familie Meijer heeft een rijke historie voor wat betreft het "verbinden van functies". Op het boerenerf zijn de (dementerende) ouders lange tijd blijven wonen en door de familie als mantelzorger ondersteund. Ook in het kader van "Plattelandsverbreding" is men actief als gastoudergezin. Zorgen voor mensen zit zeg maar "in het bloed" van de familie Meijer. De dochters werken in de zorg of volgen een opleiding in de zorg. Het is dus eigenlijk heel "natuurlijk" dat er in het kader van Functies zoeken Ruimte, Ruimtes zoeken Functies een plan ontstond voor de combinatie van Landbouw met Zorg.

De familie Meijer heeft het plan opgevat om rekening houdend met bovenstaande ontwikkelingen een zorgboerderij op te zetten voor ouderen met (ernstige) ouderdomsproblemen zoals Alzheimer en dementie. De locatie aan de Hogeboekelweg leent zich hier voor:

- Mooi landelijk gelegen waardoor de nieuwe zorgactiviteit verbonden kan worden met de bestaande natuur. Ruimte en rust zijn goed te realiseren.
- Op korte afstand geen agrarische bedrijven die hinder kunnen ondervinden van de "omschakeling".
- Inspelen op belangrijke demografische ontwikkelingen.
- Optimaal gebruik maken van de kennis en vaardigheden binnen de eigen familie.
- Optimaal gebruik maken van bestaande ruimten en deze in kwaliteit verbeteren door aanpassing aan de nieuwe situatie. (Verbouwing biggenstal en omvormen van het erf)
- Een zorgconcept bieden dat aantoonbaar werkt en waarvoor ook markt is
- Gebruik maken van de Rood voor Rood regeling waardoor een verdere kwaliteitsimpuls aan het gebied wordt gegeven door de sloop van ruim 1000 m² vrijkomende varkensschuren.

De familie Meijer wil op haar erf graag de volgende doelstellingen behalen:

- Een kwaliteitsimpuls geven aan de omgeving door het slopen van leegstaande agrarische gebouwen
- De locatie continuïteit bieden door hergebruik van één stal voor de zorglandbouw
- De locatie zodanig inrichten dat deze optimaal gebruikt kan worden voor het bieden van zorg aan (voornamelijk) ouderen met dementie.

5.3 Visie op de zorg

Zoals al beschreven zal het aantal ouderen met ouderdomsproblematiek in Nederland gaan toenemen (Alzheimer Nederland en Primos) Voor Twente en met name ook Losser en omgeving geldt dat de vergrijzing hoger is dan het landelijk gemiddelde. Hierdoor komt er behoefte aan meer zorgplekken en ook aan andere manieren van het bieden van zorg. Enerzijds om te kunnen voldoen aan de compensatieplicht in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning waardoor de gemeente de zorg voor ouderen die niet zelfstandig kunnen participeren moet organiseren. Anderzijds is er ook behoefte aan andere vormen van zorg waardoor de kosten kunnen afnemen.

Met name ouderen met dementie vragen heel specifieke aandacht. Aan de ene kant door hun sterk toenemende aantal (een verdubbeling tussen 2016 en 2035) maar ook door hun specifieke zorgvraag. Het proces Alzheimer kenmerkt zich door steeds meer verder vaardigheden waardoor

de zorg continu moet inspelen op de veranderende mens. Bekend is dat Alzheimer patiënten baat hebben bij:

- Goede voeding
- Voldoende beweging
- Vaste dagritmes met voldoende prikkelingen van de zintuigen (activerende begeleiding)
- Een herkenbare en veilige omgeving

Door de Universiteit Wageningen (WUR) is veel onderzoek gedaan naar de effecten van "Zorglandbouw" voor deze doelgroep en het volgende effect is aangetoond: (uit; effectenstudie zorglandbouw); Ouderen die zorg krijgen op een kleinschalig zorglandbouwbedrijf:



- Eten en drinken aantoonbaar meer en beter
- Krijgen aantoonbaar meer beweging en worden meer geactiveerd
- Zijn aantoonbaar fysiek en geestelijk sterker zijn en kunnen hierdoor met lichtere vormen van zorg toe.

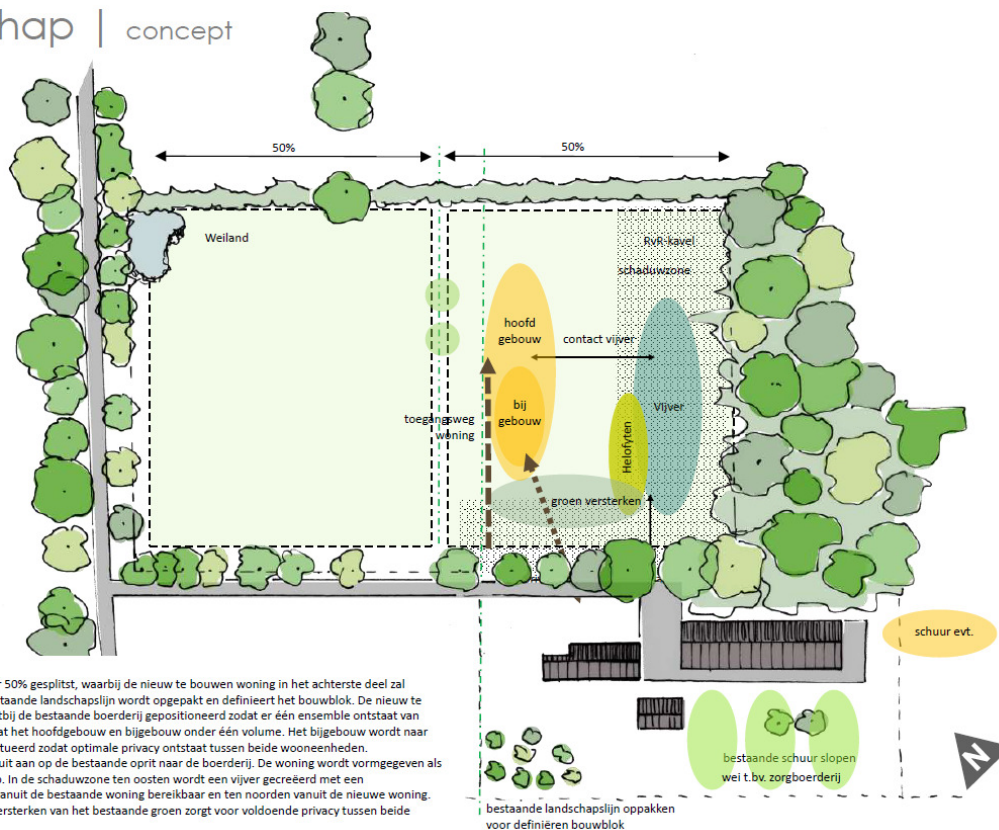
Om dit te kunnen bieden is er in overleg met verschillende adviseurs gesproken over de randvoorwaarden voor het bieden van verantwoorde zorg aan deze doelgroep. De belangrijkste adviezen uit deze overleggen:

Creëer een zorglocatie die het volgende kan bieden :

- Maak gebruik van de ruimte van de locatie zodat er voldoende mogelijkheden zijn voor het aanbieden van activerende begeleiding in het groen;
 - o Voldoende veilige buitenruimte voor bewegen
 - o Sluit aan op de nog bestaande herinneringen van het "buitenleven"
 - o Het gebruik van dieren brengt rust en activeert deelnemers
- De "zorgomgeving" moet voldoende zijn afgeschermd zodat de deelnemers vrij kunnen bewegen zonder het risico dat het overzicht op de deelnemers wordt verloren
 - o Zorg voor een veilige (afgeschermd) omgeving
 - o Zorg voor scheiding van het "zorg gedeelte, het gastouder gedeelte, en het privé gedeelte
 - o Op de zorglocatie zo min mogelijk "verkeersbewegingen" ten behoeve van de herkenbaarheid en de rust.

Met de bovenstaande randvoorwaarden is vorm gegeven aan de best passende opzet voor "zorgboerderij Hoge Boekel" :

landschap | concept



Door de bovenstaande indeling is aan de belangrijkste doelstellingen goed te voldoen:

- Het erf krijgt wordt door de sloop van de voormalige varkensschuren ontdaan van de bedrijfsmatige aanblik.
- Door de aanplant van bomen, de aanleg van een weide voor kleinvee en het aanplanten van erfbeplanting komt er een landelijke uitstraling van het erf.
- De zorgboerderij kan worden aangesloten op bestaande bos waardoor een mooie beschermde ruimte ontstaat waar kan worden gelopen en "gewerkt"
- Doordat de varkensschuren aan de achterzijde van het erf zijn gesitueerd is er "automatisch" een goede scheiding tussen het zorggedeelte en het gastoudergedeelte.
 - o De enige verkeersbeweging op het zorggedeelte is daarmee het halen en brengen van deelnemers.
 - o Doordat de activiteiten ruimten (tuin, dierenverblijf, wandelgelegenheid etc.) rondom het zorggedeelte is gesitueerd is er eenvoudig overzicht te houden op de deelnemers.
 - o De afstand tot de openbare weg is circa 100 meter waardoor er geen risico is dat deelnemers op de openbare weg komen. Dit kan nog worden "verstevigd" door een mooi houten landhek voor de ingang van het zorggedeelte te plaatsen.

5.4 Conclusie

Het voormalig varkensbedrijf van de familie Meijer heeft in de oude opzet onvoldoende mogelijkheden voor een goede continuïteit. Om te voorkomen dat de locatie een nadelige invloed

op de omgeving gaat hebben (verpaupering) is men gaan nadenken over een mogelijk nieuwe bestemming voor de locatie.

Voorwaarden waaraan moet worden voldaan:

- vanuit een bedrijfsplan moet het mogelijk zijn dat er continuïteit is voor de locatie en de familie
- De ontwikkeling moet een nieuwe economische drager kunnen zijn voor het buitengebied
- De te ontwikkelen activiteit moet passen in het buitengebied
- De te ontwikkelen activiteit moet aansluiten bij de kennis en ambitie van de familie Meijer
- De te ontwikkelen activiteit moet passen binnen de regelgeving van de gemeente Losser.

Met het opzetten van een zorgboerderij kan aan deze elementen worden voldaan:

- Door gebruik te maken van de Rood voor Rood regeling is het mogelijk om het intensieve veehouderijbedrijf te beëindigen
- Door gebruik te maken van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene omgeving kan aan de locatie een nieuwe en passende bestemming worden toegekend in de vorm van de bestemming "zorgboerderij"
- Door te kiezen voor het ontwikkelen van een zorgboerderij voor ouderen kan er invulling worden gegeven aan de toenemende vraag naar zorgplekken voor ouderen (in het kader van de vergrijzing)
 - o In de omliggende gemeenten (Losser, Oldenzaal) is er sprake van een meer dan gemiddelde vergrijzing
 - o Er is in de toekomst aantoonbaar behoefte aan dagopvang voor (dementerende) ouderen omdat het beleid van de gemeenten is gebaseerd op zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen met ondersteuning van de mantelzorger indien nodig
- De familie Meijer heeft kennis en ervaring met deze vorm van zorg
 - o Vanuit het verleden (de zorg voor eigen ouders)]
 - o Naar de toekomst (opleiding van de dochters)
 - Er zijn voldoende mogelijkheden om de continuïteit van de gekozen opzet te waarborgen
- De gekozen ontwikkeling geeft geen extra belemmeringen voor aanliggende bedrijven
- De gekozen ontwikkeling biedt op deze manier een kwaliteitsimpuls voor de locatie en het buitengebied

6. Financiële onderbouwing Rood-voor-rood

De Rood-voor-rood regeling bevat een financiële paragraaf die de investering in ruimtelijke kwaliteit bevordert. Er is een rekenmodule die beschrijft hoe de investering in ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald. Een deelnemer mag op de waarde van de compensatiekavel een aantal componenten in mindering brengen (sloopkosten en 30 % gecorrigeerde vervangingswaarde) zodat resteert een bedrag dat dient te worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

6.1 Getaxeerde waarde kavel

De waarde van de bouwgrond van 800 m² is door taxateur Kuiphuis te Borne getaxeerd op 128.000,- euro. Het taxatierapport is als bijlage toegevoegd. Op deze waarde mag de huidige agrarische ondergrondwaarde in mindering worden gebracht evenals de kosten van het bouwrijp maken. De waarde van de agrarische ondergrond is door de taxateur getaxeerd op 6.000,- euro. De kosten van het bouwrijp maken worden begroot op 10.000 euro. Er resteert dan een waarde van het bouwrecht van 112.000,- euro.

6.2 Compensatiekosten

De compensatiekosten zijn een vergoeding voor de sloop- en asbestsaneringskosten. Voor vergoeding van de sloopkosten kent de regeling een vast forfait van 25,- euro per vierkante meter. Hiervoor in aanmerking komen alleen de sloopkosten van de landschapsontsierende gebouwen; de verhardingen worden niet vergoed maar dienen wel gesaneerd te worden. In onderhavige situatie bedraagt de sloopvergoeding bij 1.085 m² aan sloopmeters 27.125,- euro.

6.3 Gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling kent een vergoeding toe aan de eigenaar van de te slopen gebouwen. Deze vergoeding bedraagt 30 % van de berekende gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde is de waarde die volgt uit een berekening waarin rekening wordt gehouden met de economische levensduur en de technische veroudering van de te slopen gebouwen.

De taxatiemethode is gebaseerd op de rekenmethodiek welke de Dienst Landelijk Gebied hanteert.

De gebouwen die worden gesloopt zijn getaxeerd conform bovenstaande rekenmethodiek. De berekeningen zijn als bijlage achter in dit rapport gevoegd. In onderstaande tabel zijn de getaxeerde waarden en de oppervlaktes per locatie weergegeven.

<i>omschrijving</i>	<i>Aantal m²</i>	<i>Gecorr.v.w.</i>
Zeugenstal	914,0	117.126,-
Garage	51,0	1.785,-
Werktuigenberging	120,0	3.600,-
Totaal		122.511,- 30 %
TOTAAL	1.085,0	36.753,30

Uit bovenstaande blijkt dat de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen/saneren onderdelen 122.511,- euro bedraagt. Hiervan mag 30 % worden afgeboekt op de waarde van het bouwrecht, zijnde 36.753,30 euro.

6.4 Ruimtelijke kwaliteit op de kavel

Op de waarde van de bouwrijpe kavel kunnen een aantal componenten in mindering worden gebracht. De componenten worden gezien als een investering in ruimtelijke kwaliteit. De volgende componenten komen hiervoor in aanmerking:

- waardedaling van de agrarische ondergrond van het bouwperceel
- landschappelijke inpassing
- te maken kosten m.b.t. inschakelen derden
- asbest saneringskosten

6.4.1 Inschakelen derden

Om tot de planvorming te komen en deze uit te voeren dienen er diverse adviseurs te worden ingehuurd, zoals landschapsarchitecten, planopstellers, taxateurs, planschadedeskundigen. De kosten die hiervoor gemaakt dienen te worden komen voor vergoeding in aanmerking onder de kop 'ruimtelijke kwaliteit'. Zij dragen immers bij om te komen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor dit project staan deze kosten hieronder weergegeven.

- Taxatiekosten 1.500,-
- Bodemonderzoek 1.500,-
- Opstellen inrichtingsplan 4.000,-
- Flora en Fauna 1.500,-
- Planvorming en begeleiding 10.000,-
- Kosten bestemmingsplan 5.000,-

De gezamenlijk kosten bedragen 23.500 euro. Deze kosten mogen in mindering worden gebracht op de investering in ruimtelijke kwaliteit.

6.4.2 Landschappelijke inpassing

De te bouwen woning nabij de Hogeboekelweg 85 zal worden ingericht conform het landschapsplan van Weerink Landschapsarchitect. Deze kosten worden begroot op 5.000,- euro.

6.4.3 Waardevermindering

Er is geen waardevermindering m.b.t. omvorming naar natuur.

6.4.4 Asbest saneringskosten

De asbestsaneringskosten bedragen 19.218. Een offerte van Wielens Asbestsanering is bijgevoegd.

6.5 Legeskosten

De legeskosten en de kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan worden begroot op 10.000,- euro.

6.6 Investering plattelandsfonds

Uitgangspunt van de Rood-voor-rood regeling is investering in ruimtelijke kwaliteit op de kavel. De investering in ruimtelijke kwaliteit bestaat uit meerdere componenten zoals hierboven reeds omschreven. Indien uit de berekening blijkt dat er nog een bedrag resteert dat niet op of rond het erf waar wordt gesloopt kan worden geïnvesteerd dan dienen de deelnemer dit bedrag te storten in een gemeentelijke plattelands- en/of reconstructiefonds.

In onderstaande tabel is de berekening voor onderhavige situatie uiteengezet. Uit deze tabel volgt dat er geen storting behoeft te doen in het gemeentelijke fonds. Er vinden wel investeringen plaats in de Ruimtelijke Kwaliteit.

Tabel: investering ruimtelijke kwaliteit

Waarde bouwrecht	€ 112.000,-
Af: * sloopkosten	- 27.125-
* 30-% v.d. gecorrigeerde vervangingswaarde	- 36.753,-
	- 63.878,- -/-
Investerings in Ruimtelijke kwaliteit	- 46.122,-
Af:	
* asbestsaneringskosten	- 19.218-
* landschappelijke investering	- 5.000,-
* inschakelen derden	- 23.500,-
* leges	- 10.000-
	- 57.718,-
Nog te investeren in ruimtelijke kwaliteit	€ -/- 11.596,-

6.7 Fiscaal

Voor de familie Meijer zal de fiscale afhandeling de deelname aan de Rood-voor-rood- en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving niet in de weg staan.

7. Planschaderisicoanalyse

De gemeente Losser blijft aansprakelijk voor eventuele planschadeclaims, echter de gemeente sluit een overeenkomst met de heer familie Meijer dat eventuele toegewezen claims van planschade verhaald kunnen worden op hem.

Er is geen succesvolle claim voor tegemoetkoming in de planschade te verwachten omdat de afstanden tot omliggende bedrijven zeer ruim is en er geen belemmeringen zijn voor deze bedrijven.

8. Conclusie

Het plan van de familie Meijer om deel te nemen aan de Rood-voor-rood regeling en een bedrijf op te zetten in de zorglandbouw is mogelijk met toepassing van het Rood-voor-rood beleid en het provinciale beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Door extra aandacht te schenken aan de landschappelijke inpassing van de Rood-voor-rood kavel en door de bijzondere architectuur van de te bouwen Rood-voor-rood woning, welke wordt vastgelegd in een Beeldkwaliteitsplan, is er een extra kwaliteitsimpuls aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Dit geldt ook voor het gebouw dat dienst gaat doen ten behoeve van de zorglandbouw en omliggende grond die ten dienst van de zorglandbouw zal worden gebruikt.

De familie Meijer verzoekt u dan ook om de bestemming '*agrarische bedrijf*' voor de Hogeboekelweg 85 te Losser te wijzigen in een woonbestemming voor de Rood-voor-rood kavel en een passende bestemming voor de bestaande woonboerderij met het resterende gebouw (bijvoorbeeld de bestemming '*zorglandbouw*') zodat op deze wijze een toekomst kan worden gegeven aan de familie Meijer in de zorglandbouw.


WIELENS bv

bouwbedrijf en asbestsanering

 Dhr. J.H.A. Meijer
 Hogeboekelweg 85
 7582 PP Losser

VRIJBLIJVENDE OFFERTE

 Datum : 7 juni 2016
 Offertenr. : 16-096
 Betreft : Asbestsanering en leveren en monteren nieuwe beplating.

Geachte heer Meijer,

Wij danken u voor de aanvraag betreffende bovengenoemd werk; het saneren en afvoeren van de asbesthoudende golfplaten en het leveren en monteren van nieuwe dak beplating. E.e.a. volgens opname ter plaatse en onderstaande specificatie.

Onderzoekskosten:

Inventarisatierapport type A 4 opstallen	€	330,00
Uitgaande van 2 stuks monsteronderzoek à € 45,00	-	90,00
Indienen sloopmelding t.b.v. asbestsanering	-	100,00

Indien er meer monsteronderzoeken nodig zijn worden deze verrekend à € 45,00 per stuk.

Asbestsanering:

<i>Garage</i>	<i>105 m² asbest</i>		
<i>Werktuigenloods</i>	<i>252 m² asbest</i>		
<i>Varkensschuur</i>	<i>892 m² asbest en 355 m² asbestvrij</i>		
<i>Stierenstal</i>	<i>735 m² asbest</i>		
Saneren van 1984 m ² asbesthoudende golfplaten à € 5,50	€	10.912,00	
Verwijderen van 355 m ² asbestvrije golfplaten	-	842,00	
Afvoeren en stortkosten van 1984 m ² asbesthoudende golfplaten à € 1,50	-	2.976,00	
<i>Exclusief afvoeren asbestvrije golfplaten</i>			

Totaal onderzoekskosten en asbestsanering exclusief btw	€	15.250,00
--	----------	------------------

Indien de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden in meerdere fasen dan geeft dit een meerprijs van € 750,00 per fase. Per fase is uitgegaan van twee visuele vrijgaven door het laboratorium. Elke extra visuele vrijgave geeft een meerprijs van € 250,00.

De prijs is inclusief stortkosten, visuele vrijgave laboratorium, opstellen werkplan, melden arbeidsinspectie, certificerende instelling en gemeente.



Leveren en monteren nieuwe dak beplating:

Leveren ca. 670 m² sandwichpaneel Falk Eko D TR 20mm kerndikte (Rd=1,15)

Coating buitenzijde: HPS Matt, Kleur: Antraciet

Binnenzijde: Aluminium folie

Brandklasse: D

Leveren binnen en buiten nok inclusief profielvullers (43 m¹)

Leveren windveren t.p.v. kopgevels (maximaal 400mm ontwikkeld) (42 m¹)

Montage bovenstaande inclusief veiligheidsvoorzieningen en materieel

Afvoeren verpakkingsmateriaal

Exclusief zetwerk t.p.v. kopse kant gootzijde

Exclusief overig zetwerk en timmerwerk

=====

Totaal leveren en monteren dak beplating exclusief btw	€ 18.250,00
---	--------------------

=====

Meerprijs voor Falk Eko 5-kroons (30mm kerndikte) bedraagt € 2,30 per m² exclusief btw.

Meerprijs brandklasse B-S2-D0 bedraagt € 1,90 per m² exclusief btw.

Meerprijs per cm extra isolatiedikte bedraagt € 1,10 per m² exclusief btw.

Meerprijs Golf uitvoering bedraagt € 2,90 per m² exclusief btw.

Meerprijs leveren en monteren goot type 6 inclusief binnenbeugels bedraagt € 23,00 per m¹ exclusief btw (type dakplaat moet hiervoor geschikt zijn).

Meerprijs leveren en monteren hemelwaterafvoeren tot maaiveld bedraagt € 13,00 per m¹ exclusief btw.

Algemene voorwaarden opdrachtgever

- Kosteloos een drinkwateraansluiting en elektriciteit gedurende het gehele project;
- De te saneren ruimten **leeg** (vrij van roerende goederen) en **schoon** aanbieden;
 - o Indien er géén mogelijke besmetting is;
 - o Spinnen rag spanten en gordingen, etc. ook;
 - o Vee kan tijdens de sanering niet onder de golfplaten aanwezig zijn;
 - o Altijd in overleg met Wielens B.V.
- De zolder(s) **leeg** (vrij van roerende goederen) en **schoon** aanbieden;
 - o Indien er géén mogelijke besmetting is;
 - o Altijd in overleg met Wielens B.V.
- Rondom de gebouwen dient het **leeg** (vrij van roerende goederen) en **schoon** te zijn;
 - o Bosschages, groen, beplanting dient geheel verwijderd te zijn;
 - o 6 m¹ rondom dient bereikbaar te zijn met verreikers;
 - o Na de tussentijdse vrijgave wordt de garage en werktuigenloods gesloopt door opdrachtgever.
- Het asbest dient vrij toegankelijk te zijn;
- Planning in overleg;
- Uitvoering in één aaneengesloten fase;
- 5 dagen voor uitvoering dient de sloopmelding en een geldig asbest inventarisatierapport beschikbaar te zijn;
- Wanneer het werk is aangemeld of materieel is op locatie van de werkzaamheden en vervolgens wordt het werk geannuleerd of het werk kan niet starten omdat niet voldaan is aan de algemene voorwaarden dan wordt € 200,00 excl. btw in rekening gebracht.

Extra kosten voortvloeiende uit het niet voldoen aan de gestelde algemene voorwaarden worden doorberekend.



Exclusief (uitgesloten)

- Asbest uit funderingen, bodem, drijfmestputten en onder maaiveld;
- Asbest saneren en afvoeren buiten het genoemde in deze offerte;
- Subsidie aanvragen inclusief alle eisen omtrent de subsidie (tenzij anders overéengekomen);
- Het afvoeren van overige bouw en sloopafval (niet asbesthoudend);
- Aanvullende eisen uit de sloopvergunning welk niet standaard of wettelijk voorgeschreven zijn;
- Het uitvlakken en/of herstellen van kapconstructies (gordingen en spanten);
- Bouwkundige werkzaamheden buiten het genoemde in deze offerte;
- Leveren en monteren van vogelschroot/gootlijsten t.p.v. dakvoet/goten;
- Leveren en monteren van windveren / aanwerken dakplaten t.p.v. gevels;
- Leveren, aanbrengen en/of herstellen van goten en/of gootklossen;
- Leveren, aanbrengen en/of herstellen van lood;
- Boeteclausules;
- Het afdekken van daken en/of ruimten;
- Het afschermen van te behouden materialen en constructies;
- Precariokosten;
- Tussentijdse wetswijzigingen (deze worden doorberekend);
- Kosten waterschades (kosten voor opdrachtgever).

Prijs

De prijs is vrijblijvend, exclusief btw en 3 maand geldig na offertedatum.

Algemene leveringsvoorwaarden

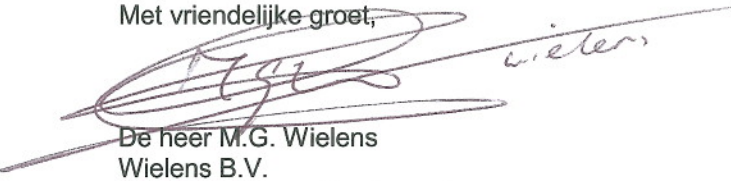
De algemene leveringsvoorwaarden van de brancheverenigingen VVTB en Bouwend Nederland zijn van toepassing. Deze zijn op aanvraag verkrijgbaar bij ondergetekende.

Betaling

Facturen dienen binnen 14 dagen na factuurdatum te zijn voldaan.

Vertrouwende u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan en zien uw opdracht met belangstelling tegemoet. Indien aanvullende informatie gewenst is, staan wij u graag te woord.

Met vriendelijke groet,


De heer M.G. Wielens
Wielens B.V.
Bouwbedrijf en asbestsanering



Milieu- en omgevingsaspecten

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies onderling kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd worden. Deze uitgave bevat een lijst waarin per bedrijfssoort richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Deze lijst beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

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.

Beoordeling

Algemeen

Bij milieuzonering is sprake van een interne en externe werking. Indien door middel van een plan nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat de nieuwe functie in het plangebied geen hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving (interne werking). Anderzijds dient te worden aangetoond dat functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkeling die mogelijk worden gemaakt (externe werking).

Interne werking

Het plangebied ligt in het buitengebied van Losser. Het dichtstbij gelegen bedrijf is een grenst aan een woonwijk van de kern Losser. Het dichtstbijzijnde bedrijf bevindt zich op het bedrijventerrein De Zoeker Esch, gelegen op ruim 350 meter afstand. Dit bedrijventerrein is gezoned waarbij de toegestane categorie bedrijvigheid afhankelijk is van de afstand tot de

woonbebouwing van de kern Losser. Op de dichtst bij het plangebied gelegen bedrijfspercelen is bedrijvigheid in de categorie 3.1 en 3.2 toegestaan. Hiervoor gelden richtafstanden van respectievelijk 50 en 100 meter. Het plangebied is gelegen op aanzienlijk ruimere afstand. Naast niet-agrarische bedrijvigheid is in de omgeving van het plangebied ook nog sprake van agrarische bedrijvigheid in de vorm van veehouderijen. Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven.

Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt bij veehouderijen een maximale grootste richtafstand (ongeacht welk type veehouderij) van 50 meter. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen aan de Hoge Boekelweg te Enschede op een afstand van ruim 400 meter. Ten oosten ligt een boomkwekerij op een afstand van circa 350 meter. Hiermee is aan de afstandseisen voldaan.

Externe werking

De nieuwe functies waarin dit plan voorziet, de functies 'wonen' en 'zorglandbouw', worden niet gezien als milieubelastende functies voor de omgeving. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Geluid (Wet geluidhinder)

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Beoordeling

Dit projectbesluit maakt de bouw van één nieuwe woning mogelijk. Een woning wordt in het kader van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelig object.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Hogeboekelweg. De geplande woning ligt op een afstand van ruim 100 meter van de Hogeboekelweg en het gebouw ten behoeve van de zorglandbouw ligt op een afstand van ruim 150 meter van de Hogeboekelweg.

Railverkeerslawaaï

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig, het plangebied is derhalve niet gelegen binnen de zone van een spoorweg. Het aspect railverkeerslawaaï vormt geen belemmering.

Industrielawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek industrielawaaï is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Deze afstanden zijn ruime genoeg zodat er geen wegverkeerslawaaï is te verwachten.

Bodem

Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Beoordeling

Algemeen

Terra Agri B.V. heeft in het voorliggende geval een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De resultaten en conclusie van dit onderzoek worden hierna beknopt weergegeven.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Resultaten grond

In de mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. De achtergrondwaarden worden niet overschreden.

Resultaten grondwater

Ter plaatse van peilbuis 1 zijn in het grondwater chemisch-analytisch en licht verhoogde concentratie aan zink en een matig verhoogde concentratie aan barium aangetoond. De matig verhoogde concentratie aan barium is middels een herbemonstering bevestigd. Gezien de langere standtijd tussen plaatsing van de peilbuis en de herbemonstering wordt het laatst gemeten gehalte als representatief beschouwd.

Conclusies en aanbevelingen

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de herontwikkeling van het terrein. Er zijn geen verhoogde gehalten in de boven- en ondergrond gemeten.

In het grondwater is een matig verhoogde gehalte aan barium aangetroffen. Bij herbemonstering is het matig verhoogde gehalte bevestigd. Aangenomen wordt dat het matig verhoogde gehalte een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde betreft. Omdat er geen actuele humane,

ecologische en verspreidingsrisico's aanwezig zijn, een matig verhoogde bariumgehalte geen beperkingen oplevert voor het huidige en toekomstige gebruik van het terrein en natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden niet gesaneerd hoeven te worden is het uitvoeren van verder nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2010 is de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) in werking getreden. De overheid wil een verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen voor plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Op grond van artikel 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

Besluit NIBM

In de Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Onder andere projecten met minder dan 1.500 nieuwe woningen vallen onder NIBM. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. 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. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Naast het besluit en regeling NIBM dient er getoetst te worden aan het '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.

Beoordeling

Dit projectbesluit voorziet in de bouw van één nieuwe woning. In vergelijking met de categorieën van gevallen (1.500 woningen), kan op voorhand worden geconcludeerd dat in dit geval sprake is

van een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarnaast wordt een woning niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit luchtkwaliteit

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit projectbesluit.

Externe veiligheid

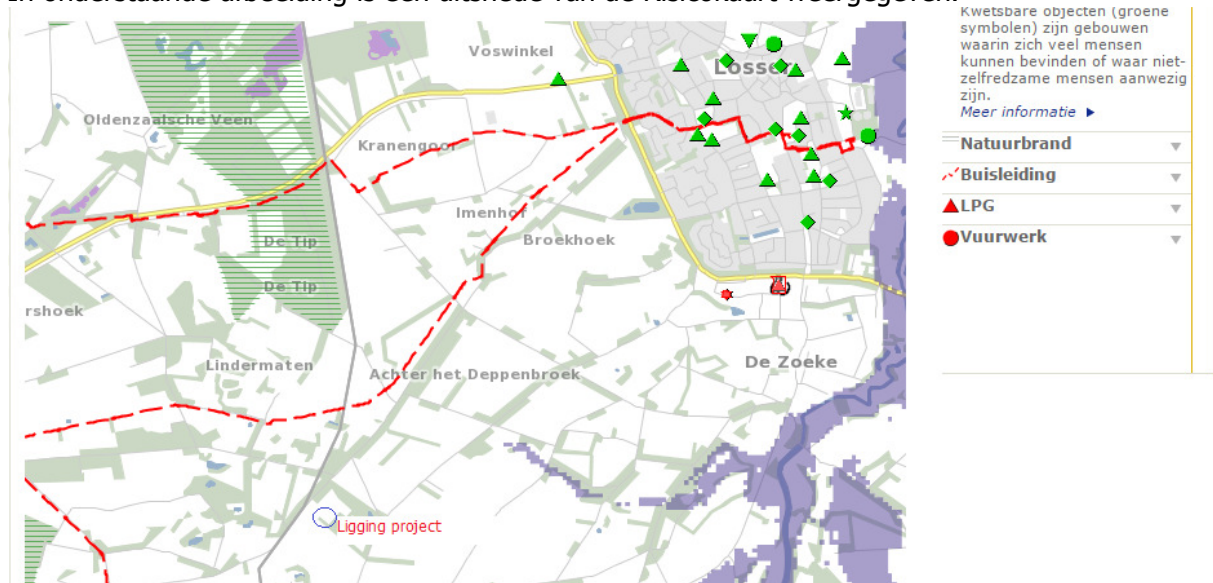
Algemeen

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe zijn de risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsgebied relateert aan een bepaalde maat voor risicoaanvaarding.

Beoordeling

Middels de Risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen in en rond het plangebied aanwezig zijn. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede Risicokaart met daarin weergegeven het plangebied (Bron: Risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Volgens de Risicokaart zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Buisleidingen

Op een afstand van respectievelijk circa 500 meter loopt een buisleiding waardoor onder hogedruk gas wordt vervoerd. De betreffende leidingen kennen geen plaatsgebonden risicocontour buiten de leiding.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit projectbesluit.

Geurhinder

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt het toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal de volgende aan te houden afstanden:

- 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.

Met de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit per 1 januari 2013 zijn veel veehouderijen onder de werkingssfeer van dit besluit komen te vallen. In het Activiteitenbesluit is voor geurhinder van veehouderijen hetzelfde beoordelingskader opgenomen als in de Wgv.

Beoordeling

De woning in het plangebied betreft een geurgevoelig object als bedoeld in de Wgv. Er dient derhalve beoordeeld te worden of in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven niet belemmerd worden als gevolg van de nieuwe woning. Andersom dient ook beoordeeld te worden of ter plaatse van de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden. Eerder in dit hoofdstuk zijn de afstanden reeds beoordeeld. Er liggen geen intensieve veehouderijen binnen de invloedssfeer van het project.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit projectbesluit.

Ecologie

Algemeen

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig op provinciaal niveau gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationaal Natuurnetwerk (voormalig Ecologische Hoofdstructuur/EHS).

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermd natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Binnen de provincie Overijssel wordt vooralsnog de term EHS nog gebruikt.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht.

Beoordeling

In verband met de ontwikkeling in het gebied heeft Natuurbank Overijssel in een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies uit dit onderzoek zijn verwerkt

in deze paragraaf. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Natuurbeschermingswet

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Dinkelland'. Dit gebied is gelegen op een afstand van circa 1 kilometer ten oosten van het projectgebied. In onderstaande afbeelding wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de uitloper van het gebied Dinkelland weergegeven.



Afbeelding: Ligging projectgebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

De invloedssfeer van de voorgenoemde activiteit is lokaal en het plangebied ligt niet in- of direct naast Natura 2000-gebied. De voorgenoemde activiteit heeft geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

NatuurNetwerk Nederland

De NNN ligt op ongeveer 150 meter afstand van het plangebied. In onderstaande afbeelding wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de NNN weergegeven.



Afbeelding: Ligging plangebied t.o.v. NNN (Bron: Provincie Overijssel)

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal waardoor de voorgenomen activiteit geen negatief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN heeft.

Flora- en faunawet

Het onderzoeksgebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige beschermde vogel-, amfibieën-, vleermuis-, en grondgebonden zoogdiersoorten. Van de in het gebied nestelende vogelsoorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het verstoren/vernielen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Flora- en fauna-wet verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De in het gebied voorkomende grondgebonden zoogdiersoorten staan vermeld in tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, doden en/of verwonden als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd.

Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied, maar het is aannemelijk dat sommige vleermuissoorten het plangebied benutten als foerageergebied en dat sommige soorten de opgaande beplanting langs de randen van het plangebied als vliegroute beschouwd. Deze functies worden door uitvoering van de voorgenomen activiteit niet aangetast. Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige algemene- en mogelijk minder algemene amfibieënsoorten. Door het slopen van een aantal stallen en het bouwen en bewonen van de

nieuw te bouwen woning worden amfibieën niet verstoord, verwond of gedood. De voorgenomen activiteiten rondom het slopen en bouwen van de woning hebben geen wettelijke consequenties.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet, het Natuurnetwerk Nederland en de Flora- en faunawet vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit projectbesluit. Wel wordt rekening gehouden met de voortplantingsperiode van vogels.

Archeologische en cultuurhistorische waarden

Archeologische waarden

Algemeen

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de grond rekening dient te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Gemeenten hebben op basis van deze wet een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn.

Beoordeling

De gemeente Losser beschikt nog niet over eigen archeologiebeleid en een eigen beleidsadvieskaart. Daar waar binnen de gemeente Losser sprake is van bekende archeologische waarden, zijn aan deze gronden een beschermde dubbelbestemming toegekend. Deze dubbelbestemming is niet gelegd op de percelen die onderdeel uitmaken van het plangebied van dit projectbesluit waardoor er geen bekende archeologische waarden voorkomen in het plangebied.

Indien de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart in acht wordt genomen blijkt dat voor de gronden sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde. Gelet hierop kan er in redelijkheid van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Algemeen

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het projectbesluit dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Beoordeling

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de in het plangebied beoogde ontwikkeling.

Waterparagraaf

Beleidskader

Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlakte waterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlakte wateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt.

Op Rijksniveau is het Nationaal Waterplan het voornaamste beleidsplan. In december 2009 is dit plan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciaal waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de Waterwet. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief. Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke. De provinciale ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Waterschap Vechtstromen

Het waterbeleid van het waterschap Vechtstromen wordt beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. In haar vergadering van 7 oktober 2015 heeft het algemeen bestuur het waterbeheerplan vastgesteld. In het waterbeheersplan wordt het waterbeleid beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: *Veilig water*;

- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: *Voldoende water*;
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: *Schoon water*;
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: *Afvalwater*.

De waterschappen adviseren bij ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) om te komen tot een duurzame ruimtelijke inrichting. Met de (digitale) Watertoets kan het waterschap haar waterbelangen inbrengen in de ruimtelijke planvorming.

Naast het waterbeheersplan is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Watertoets

Belangrijk instrument om water belangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets. 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).

Beoordeling

Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets toegepast dient te worden, dit vanwege het feit dat de beschermingszone van een ten noorden en buiten het plangebied gelegen watergang/ sloot net tot in het plangebied reikt.

Vanwege het feit dat de normale procedure van toepassing is, is nadere afstemming met het waterschap gezocht. Op 12 juni 2017 heeft de adviseur van de heer Meijer de Watertoets gedaan. Hieronder het resultaat van deze toets:

datum 12-6-2017 dossiercode 20170612-63-15452

Geachte heer/mevrouw Robert Kuiphuis,

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

Paragraaf geen waterschapsbelang

Deze paragraaf geen waterschapsbelang heeft betrekking op het plan RvR Meijer.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoed.

De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. In het kader van de waterparagraaf dient ingeval van de normale procedure de keuzes in ruimtelijke plannen ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd te worden beschreven.

Wateraspecten plangebied

Algemeen

Het plangebied is gelegen in buitenstedelijk gebied, in de kernrandzone van Losser. Het plangebied bevindt zich niet binnen een primair watergebied, invloedzone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Afvalwater

Het afvalwater zal worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel naar het RWZI.

Hemelwater

Het hemelwater dat valt op de gronden die worden ingericht als nieuwe natuur zal hier ook zoveel mogelijk infiltreren. Het hemelwater dat valt op de nieuwe woning en bijgebouwen en de overige verharde gronden wordt zoveel mogelijk lokaal geïnfiltreerd via de aan te leggen vijver op de omliggende gronden.

Bij de bouw zullen geen uitlogende materialen worden toegepast zodat geen sprake is van uitloging in het te infiltreren hemelwater.

Grondwater

Op basis van de Wateratlas van de provincie Overijssel varieert de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 40-80 centimeter tot 120 centimeter onder het maaiveld. Het waterschap adviseert bij hoge grondwaterstanden om te bouwen zonder kruipruimten en om eventuele kelders waterdicht te maken. Dit advies zal bij de uitwerking van het ontwerp van de woning worden meegenomen. Dit is hier niet van toepassing.

Oppervlaktewater

In het plangebied wordt in het kader van de aanleg van nieuwe natuur voorzien in nieuw oppervlaktewater door het aanleggen van een vijver.

Conclusie

De ontwikkeling waarin dit projectbesluit voorziet heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Met de aanleg van een vijver wordt de robuustheid van het watersysteem in de omgeving vergroot.

Verkeer en parkeren

Verkeer

De verkeersbewegingen in het plangebied bestaan uit verkeersbewegingen ten behoeve van de woning en de zorgboerderij. Vergeleken met de huidige planologische situatie zullen er meer vervoersbewegingen zijn. Deze zullen niet lijden tot een verzwaring van de belasting van de Hogeboekelerweg.

Parkeren

Met betrekking tot het berekenen van de verkeersgeneratie en het aantal parkeerplaatsen wordt gebruikt gemaakt van de parkeercijfers van het CROW (publicatie 312, oktober 2012). In deze uitgave zijn voor een groot aantal functies parkeernormen opgenomen. De CROW-normen zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijk ervaringen van gemeenten. De normen zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

Met betrekking tot de ontwikkeling worden de volgende criteria uit de uitgave CROW-parkeercijfers gehanteerd:

- Functie: koop, vrijstaand;
- Stedelijke zone: buitengebied;
- Stedelijkheidsgraad: weinig stedelijk (*Bron: CBS Statline*).

Uitgaande van het vorenstaande geldt voor de woning een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Gelet op de omvang van het bestemmingsvlak is meer dan genoeg ruimte aanwezig om te kunnen voorzien in 2,4 parkeerplaatsen. Daarnaast zal er bij de zorgboerderij een parkeervoorziening komen. Hier kunnen 4 tot 6 auto's worden geparkeerd. De aan- en afvoer van cliënten zal gebeuren via taxivervoer en hiervoor is geen permanenten parkeervoorziening nodig.

Besluit milieueffectrapportage

Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij projecten die kleiner zijn dan de drempelwaarden uit lijst C en D beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Achterliggende gedachte hierbij is dat ook deze projecten het milieu relatief zwaar kunnen

belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Voor deze toets wordt ook wel de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

Beoordeling

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtig plan, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit projectbesluit voorziet in directe eindbestemmingen en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat dit projectbesluit m.e.r.- (beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. De aanleg van nieuwe natuur zoals voorzien in het plangebied wordt ook niet genoemd in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Op basis van onderdeel D kan de bouw van een woning wel worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

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

Met dit projectbesluit wordt maximaal één nieuwe woning mogelijk gemaakt en de transformatie van een gebouw waar zorglandbouw zal plaatsvinden waardoor de drempelwaarden niet worden onderschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de voorgaande paragrafen van de toelichting is gebleken dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Zoals verwoord heeft de ontwikkeling in het plangebied geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Het Natuurnetwerk Nederland of de EHS is gelegen op een ruime afstand van het projectgebied. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Daarnaast behoort het plangebied niet tot een waterwinlocatie of waterwingebied. Tot slot behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied en is eveneens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In de vorige paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, luchtkwaliteit en ecologie. Hieruit blijkt dat de potentiële effecten van het project, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het project, dusdanig beperkt van aard en omvang zijn dat dit projectbesluit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

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

Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Hogeboekelweg 85 te Losser

In het kader van de Wet natuurbescherming

Colofon

Quickscan natuurwaardenonderzoek Hogeboekelweg 85 te Losser

In het kader van de Wet natuurbescherming

Uitgevoerd door: Natuurbank Overijssel

Contactpersoon: dhr. R. Kuiphuis
Opdrachtgever: Varkensfokbedrijf Hoge Boekel
 Hogeboekelweg 85
 7582 PP Losser

Projectnummer en versie: 1169, versie 1.0		Status: definitief
Projectleider: Ing. P. Leemreise	Veldmedewerker(s): Ing. P. Leemreise	Rapportdatum: 14-8-2017
Ligging projectgebied: Hogeboekelweg 85 te Losser		

Correspondentieadres:
Aladnaweg 18
7122 RR Aalten
info@natuurbankoverijssel.nl



Samenvatting

In het kader van een Rood-voor-Rood-project, op het adres Hogeboekelweg 85 in Losser, worden voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt en een nieuwe woning op het erf gebouwd. Negatieve effecten van de voorgenomen activiteiten op beschermde flora- en faunasoorten zijn op voorhand niet uit te sluiten, zodat een natuurwaardenonderzoek verplicht is conform art. 1.11 van de Wet natuurbescherming. Natuurbank Overijssel is gevraagd de wettelijke consequenties in het kader van soort- en gebiedsbescherming van de voorgenomen activiteiten te onderzoeken. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

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

De voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten¹ geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk vernielen en weghalen van rust- en voortplantingslocaties', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen verstoren en vernielen.

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

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

Sommige vleermuis-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten benutten het plangebied als foerageergebied, maar alleen sommige grondgebonden zoogdiersoorten bezetten er mogelijk ook rust- en voortplantingslocaties. De functie van het plangebied als foerageergebied wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast en voor de grondgebonden zoogdiersoorten die in het plangebied voorkomen geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wnb. In het kader van de algemene zorgplicht hoeven geen nadere maatregelen genomen te worden.

Het plangebied behoort niet tot het NNN of Natura2000-gebied. Vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de duurzame instandhouding van deze (natuur)gebieden.

Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op beschermd (natuur)gebied en leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

De Wnb en de Omgevingsverordening Overijssel vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning in het kader van soort- of gebiedsbescherming aangevraagd te worden. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek, heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht, zoals verwoord in art. 1.11 van de Wnb

¹ Zie bijlage 2 van dit rapport

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	4
2 Het plangebied.....	5
2.1 Situering.....	5
2.2 Beschrijving van het plangebied.....	5
3 Voorgenomen activiteiten.....	6
3.1 Algemeen.....	6
3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –nesten.....	6
3.3 Vaststellen van de invloedssfeer.....	6
3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied.....	7
4 Gebiedsbescherming.....	8
4.1 Algemeen.....	8
4.2 Natura 2000-gebied.....	8
4.3 Natuurnetwerk Nederland.....	8
4.4 Slotconclusie.....	9
5 Soortenbescherming; het onderzoek.....	10
5.1 Methode.....	10
5.2 Verwachting.....	11
5.3 Resultaten.....	11
5.4 Toetsingskader.....	12
5.5 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep.....	13
5.6 Historische gegevens.....	14
5.7 Volledigheid van het onderzoek.....	14
6 Samenvatting en conclusies.....	15

1 Inleiding

In het kader van een Rood-voor-Rood-project, op het adres Hogeboekelweg 85 in Losser, worden voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt en een nieuwe woning op het erf gebouwd. Negatieve effecten van de voorgenomen activiteiten op beschermde flora- en faunasoorten zijn op voorhand niet uit te sluiten, zodat een natuurwaardenonderzoek verplicht is conform art. 1.11 van de Wet natuurbescherming. Natuurbank Overijssel is gevraagd de wettelijke consequenties in het kader van soort- en gebiedsbescherming van de voorgenomen activiteiten te onderzoeken. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

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

Toepasbaarheid

De resultaten van het onderzoek zijn toepasbaar op twee verschillende momenten.

Ten eerste wordt de beoordeling van de wettelijke consequentie van de voorgenomen activiteit in het kader van de Wet natuurbescherming gebruikt bij het beoordelen van de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze vraag dient zich aan in het proces van de Ruimtelijke Ordening, zoals bij het wijzigen van een bestemmingsplan.

Ten tweede wordt in deze rapportage aangegeven op welke wijze de voorgenomen activiteiten in overeenstemming zijn met de Wet natuurbescherming. Indien aan de orde, wordt aangegeven in welke periode van het jaar bepaalde werkzaamheden niet uitgevoerd mogen worden en of aanvullende maatregelen of een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming vereist is.

2 Het plangebied

2.1 Situering

Het plangebied is gesitueerd op het adres Hogeboekelweg 85 te Oldenzaal. Het ligt in het buitengebied, circa 2,5 kilometer ten zuidwesten van de kern Losser. Op onderstaande kaart wordt de globale ligging van het plangebied aangeduid met de rode marker.



Globale ligging van het plangebied, het plangebied wordt met de rode marker aangeduid (bron kaart: Provincie Overijssel).

2.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit bebouwing en erfverharding. In het plangebied staan twee voormalige varkensstallen, een schuur en een kapschuur. Alle gebouwen zijn gebouwd van bakstenen en gedekt met golfplaten. Alleen de varkensstallen beschikken over een met steenwol geïsoleerde buitenmuren, de andere gebouwen hebben geen wandisolatie. De dakisolatie van de grootste varkensstallen was tijdens het veldbezoek reeds verwijderd en de andere te slopen gebouwen hebben geen dakisolatie. Aan de achterzijde van het erf ligt erfverharding en lag zand opgeslagen. Op onderstaande luchtfoto wordt het plangebied in detail weergegeven.



Detailweergave en begrenzing van het plangebied. Het plangebied wordt met de gele lijn aangeduid (Bron luchtfoto: PDOK).

3 Voorgenomen activiteiten

3.1 Algemeen

Het concrete voornemen bestaat om de grootste stal en twee kleine gebouwen op het erf te slopen en een nieuwe woning op het achtererf op te richten. Op onderstaande afbeelding worden de te slopen gebouwen aangeduid.



Overzicht van de te slopen gebouwen.

De volgende activiteiten worden getoetst op relevantie t.a.v. de Wet natuurbescherming:

- Slopen gebouwen
- Bouwrijp maken bouwplaats
- Bouwen woning

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

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

Mogelijke tijdelijke invloeden:

- Geluid, stof en trillingen tijdens de werkzaamheden

Mogelijke permanente invloeden:

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

3.3 Vaststellen van de invloedsfeer

Naast een tijdelijk effect in het onderzoeksgebied, kan het voorkomen dat een voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermde soorten of beschermd natuurgebied buiten het onderzoeksgebied. Dit noemen we de invloedsfeer. De omvang van de invloedsfeer wordt bepaald door

de duur, aard en omvang van de tijdelijke en/of permanente nieuwe situatie. Het effect van de voorgenomen activiteit op een beschermd soort verschilt per soort en/of soortgroep.

In deze studie wordt alleen gekeken naar de uitvoering van de fysieke werkzaamheden, zoals het slopen van bebouwing en het bouwen van de woning. Bij het vaststellen van de invloedssfeer wordt geen rekening gehouden met eventuele uitstoot van NOx als gevolg van de deze werkzaamheden.

Beoordeling van de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit:

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit wordt als lokaal beschouwd. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op beschermde soorten of -gebieden buiten het plangebied. Mogelijk zijn tijdens de werkzaamheden geluid, stof en trillingen waarneembaar buiten het plangebied. Deze effecten zijn incidenteel en kortstondig en zullen niet leiden tot verstoring van beschermde faunasoorten of de aantasting van beschermde habitats.

3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied

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

4 Gebiedsbescherming

4.1 Algemeen

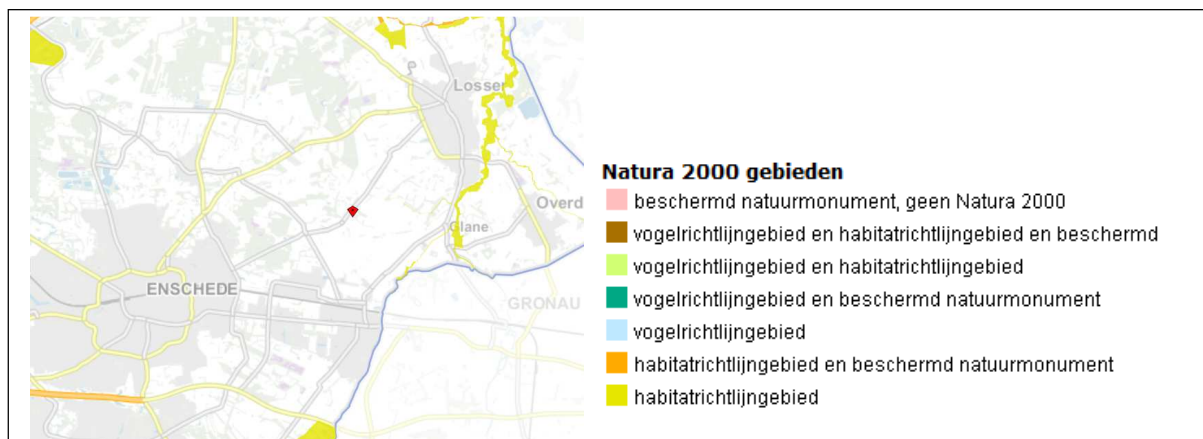
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het mogelijke effect van de voorgenomen activiteit op beschermd natuurgebied en het Nationaal Natuurnetwerk (verder NNN genoemd).

4.2 Natura 2000-gebied

De bescherming van Natura 2000-gebied wordt geregeld via de Wet natuurbescherming. Provincies vormen het bevoegd gezag voor de duurzame veiligstelling van deze habitattypen en habitatsoorten in hun provincie. Voor activiteiten die leiden tot aantasting van de duurzame instandhouding van deze gebieden dient een vergunning in het kader van de Wnb aangevraagd te worden.

Ligging t.o.v. beschermd natuurgebied

Het plangebied ligt op minimaal 1,9 kilometer afstand van Natura2000-gebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven. De ligging van het plangebied wordt met de rode marker aangeduid.



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

Effectbeoordeling

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal en heeft geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied.

Conclusie

De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op de Natura2000-gebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen vergunning in het kader van de Wnb aangevraagd te worden.

4.3 Natuurnetwerk Nederland

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

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

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

Ligging t.o.v. het NNN

Het plangebied ligt niet in, of direct naast het NNN. Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 150 meter afstand van het plangebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het NNN in de omgeving van het plangebied weergegeven. De ligging van het plangebied wordt met de rode marker aangeduid.



Ligging van het NNN nabij het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode marker aangeduid (Bron: Provincie Overijssel).

Effectbeoordeling

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal en de voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op het Nationaal Natuurnetwerk.

Conclusie

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

4.4 Slotconclusie

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

5 Soortenbescherming; het onderzoek

5.1 Methode

In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het onderzoeksgebied op 4 juli 2017 tijdens de daglichtperiode (middag) bezocht. Het terrein is te voet onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. Het gebied is visueel en auditief onderzocht. Tijdens het veldbezoek is gebruik gemaakt van een verrekijker (Swarovski 12x60) en zijn de in dit rapport opgenomen afbeeldingen gemaakt.

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

- Veldbezoek door ervaren ecooloog²
- Aanvullend bronnenonderzoek (o.a. internet);

Specifieke relevante literatuurbronnen zijn o.a.

- Atlas van de amfibieën en reptielen van Nederland
- Atlas van de zoogdieren van Nederland
- Nieuwe atlas van de Nederlandse flora

Het weer tijdens het veldbezoek

Onbewolkt, droog, 25°C, matige wind uit zuidwesten.

Flora en vegetatie

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde planten. De onderzoeksperiode is geschikt voor floristisch onderzoek. Op basis van standplaatsfactoren en abiotische parameters kan een goede inschatting gemaakt worden van de potentie van het onderzoeksgebied en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen.

Vogels

Het gebied is visueel en auditief onderzocht op het voorkomen van broedvogels. De onderzoeksperiode is geschikt om alle potentiële broedvogelsoorten in het plangebied vast te kunnen stellen. Op basis van een beoordeling van landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het plangebied voor vogels en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar vogels.

Grondgebonden zoogdieren en vleermuizen

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar deze dieren. Er is in het plangebied gezocht naar grondgebonden zoogdieren, verblijfplaatsen en sporen die op de aanwezigheid van grondgebonden zoogdieren in het plangebied duiden zoals holen, nesten, graaf-, krab- en bijtsporen, haren, prooiresten en uitwerpselen.

Vleermuizen

Het plangebied is onderzocht op de aanwezigheid van vleermuizen en is er gezocht naar (potentiële) verblijfplaatsen van vleermuizen. De bebouwing is beoordeeld op de geschiktheid als verblijfplaats voor vleermuizen en er is gezocht naar sporen die op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen duiden, zoals prooiresten, uitwerpselen, dode dieren, sociale geluiden (die vleermuizen in een kolonie soms maken) en veegstrepen rond invliegopeningen. De functie van het plangebied als foerageergebied en vliegroute is beoordeeld op basis van landschappelijke kenmerken, beheer en inrichting.

² Het onderzoek is uitgevoerd door Ing. P.E.B. Leemreide. Hij heeft ruim 30 jaar ervaring als veldbioloog. Eerst specifiek op het gebied van vogelstudie, later meer integraal met een tweede specialisatie op het gebied van grondgebonden kleine zoogdieren en vleermuizen. Hij voert jaarlijks 120-140 quickscan natuurwaardenonderzoeken uit, verspreid over heel Nederland.

Amfibieën

Het plangebied is onderzocht op de aanwezigheid van amfibieën. Op basis van een beoordeling van landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het plangebied voor amfibieën en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar amfibieën.

Overige soorten

Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van overige beschermde soorten als reptielen, dag- en nachtvlinders, reptielen, libellen, vissen, bladmossen, sporenplantenvaren (kleine vlotvaren), haften (oeveraas), kevers en kreeftachtigen (Europese rivierkreeft) omdat het plangebied geen geschikte habitat vormt voor deze soorten.

5.2 Verwachting

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

- Grondgebonden zoogdieren
- Vogels
- Vleermuizen
- Amfibieën

5.3 Resultaten

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

Vogels

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van verschillende vogelsoorten, zoals winterkoning, merel, huismus, ringmus, ekster, kauw, boerenzwaluw en witte kwikstaart. Er zijn bezette nesten van boerenzwaluwen in de te slopen varkensstal waargenomen en mogelijk nestelen soorten als winterkoning, merel en witte kwikstaart in de te slopen bebouwing. Voorgenoemde soorten nestelen in nissen en gaten in muren of in zelfgemaakte nesten aan balken en tegen muren. Er nestelen huismussen op het erf, maar huismussen bezetten geen rust- of nestplaatsen in de te slopen gebouwen.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn tijdens het veldbezoek geen grondgebonden zoogdieren waargenomen, maar het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige algemene- en weinig kritische grondgebonden zoogdiersoorten als bosmuis, bruine rat, huismus, steenmarter en gewone huisspitsmuis. Deze soorten benutten het plangebied vermoedelijk als foerageergebied, terwijl bruine rat en de muizensoorten ook rust- en voortplantingslocaties in het plangebied kunnen bezetten. Bruine rat en muizen kunnen rust- en voortplantingslocaties bezetten in holen in de grond en in de gebouwen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat steenmarters een rust- of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Er zijn in het plangebied geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden die op de aanwezigheid van een rust- of verblijfplaats van vleermuizen in het plangebied duiden. De te slopen bebouwing in het plangebied wordt als een voor vleermuizen ongeschikte verblijfplaats beschouwd. De varkensstal heeft wel een spouw, maar die is geïsoleerd met steenwol en er zijn geen potentiële invliegopeningen zoals open stootvoegen of ventilatieopeningen in de buitenmuur waargenomen. Ervaring heeft geleerd (pers. Ervaring auteur) dat varkensstallen niet benut worden als verblijfplaats door

vleermuizen. Potentiële verblijfplaatsen, zoals smalle ruimtes achter gevelpannen, nokpannen, loodslabben, afgetimmerde zolders, gevelbetimmeringen en vensterluiken ontbreken in het plangebied.

Foerageergebied

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een nagenoeg ongeschikt foerageergebied voor vleermuissoorten. Mogelijk foerageert een algemene soort als gewone dwergvleermuis incidenteel rond de gebouwen, maar de betekenis van het plangebied als foerageergebied is nihil.

Vliegroutes

Het onderzoek is uitgevoerd buiten de actieve periode van de dag waarop vleermuizen vliegen, maar gelet op de landschappelijke structuur van het plangebied, dan vormt het plangebied geen vliegroute voor vleermuizen.

Amfibieën

Het plangebied bestaat nagenoeg volledig uit bebouwing en erfverharding en slechts voor een heel klein deel uit geschikt leefgebied voor amfibieën. Mogelijk benutten sommige algemene- en weinig kritische amfibieënsoorten als bruine kikker, bastaardkikker en kleine watersalamander de buitenruimte op het achtererf incidenteel als foerageergebied tijdens de nachtelijke uren. Gelet op de ligging in agrarisch cultuurlandschap en op enige afstand van geschikte voortplantingswateren, gaat het daarbij hooguit om enkele dieren per jaar.

Overige soorten

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

5.4 Toetsingskader

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen.

Verder is het verboden om plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Voor sommige in de Wet natuurbescherming genoemde soorten geldt een ontheffing voor het opzettelijk doden en vangen en de vaste voortplantings- en rustplaatsen van deze soorten opzettelijk beschadigen of vernielen, als gevolg van werkzaamheden die uitgevoerd worden in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is de vrijstellingsregeling van de Provincie Overijssel van kracht.

Ook gelden er bepaalde vrijstellingen voor het verbod op verwonden en doden mits er gewerkt wordt volgens een door de Minister goedgekeurde Gedragscode. Op het moment van schrijven van dit rapport is er geen goedgekeurde gedragscode van kracht voor de voorgenoemde activiteiten.

Voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. In afwijking van de verboden in artikel 3.10, eerste lid, van de Wet natuurbescherming is het toegestaan om sommige soorten opzettelijk te doden en te vangen en de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen wanneer er geen andere bevredigende oplossing bestaat.

5.5 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep

Vogels

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaatsen. Voor het verstoren/vernielen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het slopen van bebouwing, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Door het slopen van gebouwen kunnen vleermuizen die een verblijfplaats in een spuwmuur bezetten verwond of gedood worden.

Vleermuizen bezetten geen verblijfplaatsen in het plangebied. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Foerageergebied

De functie van het plangebied als foerageergebied wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Vliegroute

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

Grondgebonden zoogdieren

Mogelijk worden door uitvoering van de voorgenomen activiteiten grondgebonden zoogdieren verwond en gedood en worden rust- en voortplantingsplaatsen verstoord en vernield. Voor de grondgebonden zoogdieren die een rust- of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wnb. Er worden geen nadere maatregelen voorgesteld in het kader van de algemene zorgplicht. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Amfibieën

Mogelijk wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten een enkele kikker of kleine watersalamander verwond of gedood en worden rustplaatsen verstoord of vernield. Voor de in het plangebied voorkomende amfibieënsoorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wnb. Er worden geen nadere maatregelen voorgesteld in het kader van de algemene zorgplicht. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Overige soorten

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

In onderstaande tabel worden de wettelijke consequenties samengevat weergegeven.

Soortgroep	Soorten planlocatie	Verbodsbepalingen*	aandachtspunt
Grondgebonden zoogdieren; vaste rust- en/of voortplantingslocaties	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling of soorten zijn niet beschermd.	Geen
Grondgebonden zoogdiersoorten; foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing, functie wordt niet aangetast.	Geen
Vogels; foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing, functie wordt niet aangetast.	Geen
Vogels; bezette nesten	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 2, 3.1 lid 2	Bebouwing slopen buiten de voortplantingsperiode
Vleermuizen; rust- en verblijfplaatsen en vliegrouwe	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen; foerageergebied	Onbekend	Niet van toepassing; functie blijft behouden	Geen
Amfibieën; foerageergebied en vaste rustplaatsen	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling of soorten zijn niet beschermd.	Geen
Amfibieën; voortplantingslocaties	Niet aanwezig	Niet van toepassing.	Geen
Overige soorten	Niet aanwezig	Niet van toepassing.	Geen

Samenvatting van de wettelijke consequenties.

5.6 Historische gegevens

Van de onderzoeksgebieden zijn geen historische gegevens bekend.

5.7 Volledigheid van het onderzoek

Het onderzoek is volledig uitgevoerd met geschikte weersomstandigheden.

6 Samenvatting en conclusies

De voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten³ geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk vernielen en weghalen van rust- en voortplantingslocaties', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen verstoren en vernielen.

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

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

Sommige vleermuis-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten benutten het plangebied als foerageergebied, maar alleen sommige grondgebonden zoogdiersoorten bezetten er mogelijk ook rust- en voortplantingslocaties. De functie van het plangebied als foerageergebied wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast en voor de grondgebonden zoogdiersoorten die in het plangebied voorkomen geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wnb. In het kader van de algemene zorgplicht hoeven geen nadere maatregelen genomen te worden.

Het plangebied behoort niet tot het NNN of Natura2000-gebied. Vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de duurzame instandhouding van deze (natuur)gebieden.

Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op beschermd (natuur)gebied en leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

De Wnb en de Omgevingsverordening Overijssel vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning in het kader van soort- of gebiedsbescherming aangevraagd te worden. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek, heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht, zoals verwoord in art. 1.11 van de Wnb.

Bijlagen:

Bijlage 1. De natuurkalender

Bijlage 2. Toelichting Wet natuurbescherming

Bijlage 3. Fotobijlage

Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen:

³ Zie bijlage 2 van dit rapport

Bijlage 1 Natuurkalender

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

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

Bijlage 2

Toelichting Wet Natuurbescherming

Drie beschermingsregimes

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. Alle vogels (ruim 700 soorten), zijn beschermd. Daarnaast worden ongeveer 230 overige Europese en nationale soorten beschermd.

Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria zijn voldaan:

- Ten eerste mag alleen van de verbodsbepaling afgeweken worden als er geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk is.
- Ten tweede moet tegenover de afwijking van het verbod een in de wet genoemd belang staan. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat die belangen zijn zoals volksgezondheid of openbare veiligheid.
- Tenslotte mag de ingreep geen afbreuk doen aan de staat van instandhouding van de soort.

Als aan deze drie vereisten voldaan is, kan een ontheffing worden verleend. Voor een aantal handelingen zijn bovendien vrijstellingen mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een provinciale verordening of een gedragscode.

Soortenbescherming en het ‘nee, tenzij principe’

De verbodsbepalingen voor vogels en Habitatrichtlijnsoorten in de Wet natuurbescherming sluiten vrijwel één op één aan bij de bepalingen uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De verbodsbepalingen zijn gericht op de bescherming van individuen van soorten.

Ook voor de andere soorten, die niet op grond van de Vogel- of Habitatrichtlijn maar vanuit nationaal oogpunt beschermd worden, geldt dat de verbodsbepalingen zien op het individu, maar of ontheffing verleend kan worden, wordt afgewogen tegen het effect van de ingreep op het populatieniveau van de soort.

Zorgplicht voor dieren en planten

Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten. De Memorie van Toelichting zegt het zo: “De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”.

Vrijstelling regelgeving

Onder de Wet natuurbescherming is niet altijd een ontheffing nodig bij handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten. In (veel) gevallen kunt u gebruik maken van een vrijstelling. Een vrijstelling is een uitzondering op een wettelijk verbod, die wordt vastgesteld voor een van te voren bepaalde categorie van gevallen. Er zijn verschillende vrijstellingen van de verboden voor beschermde soorten mogelijk. Een bekende en reeds in de praktijk toegepaste vorm van vrijstelling is die van de gedragscode. In de Wet natuurbescherming zijn voor beschermde soorten ook andere vormen van vrijstelling geïntroduceerd, zoals door middel van een Programmatische Aanpak of via een provinciale verordening. Overigens is ook een vrijstelling in de vorm van een ministeriële regeling mogelijk.

Provinciale staten kunnen vrijstelling van de verbodsbepalingen verlenen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Gedragscodes die zijn opgesteld onder de Flora- en faunawet kunnen worden uitgebreid ten aanzien van soorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd worden maar dat op grond van de Flora- en faunawet nog niet waren. Goedkeuring van een gedragscode op grond van de Flora- en faunawet blijft ook onder de Wet natuurbescherming geldig, voor de duur van de goedkeuring. Daarna dient de gedragscode voor goedkeuring getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming.

Welke soorten zijn beschermd?

De Wet natuurbescherming kent drie categorieën beschermde soorten:

1. Ten eerste worden alle van nature in Nederland in het wild levende vogels beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn.
2. Ten tweede worden soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.
3. Tenslotte is er een beschermingsregime voor 'andere soorten' waaronder soorten vallen die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wn	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wn	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wn
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren	Niet van toepassing
Niet van toepassing	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen

Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

Vrijgestelde soorten

In afwijking van de verboden in artikel 3.10, eerste lid, van de Wet is het toegestaan de onderstaande soorten opzettelijk te doden, en te vangen en de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen wanneer er geen andere bevredigende oplossing bestaat. De vrijstelling is van kracht wanneer de handeling verband houdt met de volgende activiteiten:

- de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
- het bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
bruine kikker	Rana temporaria
gewone pad	Bufo bufo
kleine watersalamander	Lissotriton vulgaris
meerkikker	Pelophylax ridibundus
middelste groene kikker/bastaard kikker	Pelophylax kl. esculentus
aardmuis	Microtus agrestis
bosmuis	Apodemus sylvaticus
bunzing	Mustela putorius
dwergmuis	Micromys minutus
dwerfspitsmuis	Sorex minutus
egel	Erinaceus europeus
gewone bosspitsmuis	Sorex araneus
haas	Lepus europeus
hermelijn	Mustela erminea
huisspitsmuis	Crocidura russula
konijn	Oryctolagus cuniculus
ondergrondse woelmuis	Pitymys subterraneus
ree	Capreolus capreolus
rosse woelmuis	Clethrionomys glareolus
tweekleurige bosspitsmuis	Sorex coronatus
veldmuis	Microtus arvalis
vos	Vulpes vulpes
wezel	Mustela nivalis
woelrat	Arvicola terrestris

Lijst met soorten waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen geldt in de Provincie Overijssel als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd.

Bijlage 3. Fotobijlage. Impressie van het plangebied en de directe omgeving.





Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen:

Internet:

<https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/>

<http://gisopenbaar.overijssel.nl>

<https://www.regelink.net/kenniscentrum/beschermde-soorten-wet-natuurbescherming/>

<http://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/vleermuisprotocol> (vleermuisprotocol)

datum 12-6-2017
dossiercode 20170612-63-15452

Samenvatting van de watertoets (geen waterschapsbelang)

In dit document vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens op de website www.dewatertoets.nl. De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Vechtstromen. Voor algemene informatie over de watertoets van Vechtstromen kunt u ook terecht op de website van het waterschap www.vechtstromen.nl Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 088- 220 3333. U kunt ook een email sturen naar info@vechtstromen.nl.

Uit deze toets komt de procedure **geen waterschapsbelang**.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

Gegevens aanvrager:

Naam: Robert Kuiphuis

Adres: Groene Juffer 1

Postcode: 7623 KE

Plaats: Borne

E-mail: robert@kuiphuisva.nl

Telefoon: 0651064998

Gegevens gemeente:

Naam: Losser

E-mail: g.kwekkeboom@losser.nl

Telefoon: 06 12703580

Plan gegevens:

Naam plan: RvR Meijer

Omschrijving van het plan:

Rood voor Rood met nieuwe bouwkwavel en transformatie tot zorgboerderij

Plan adresgegevens:

Adres: Hogeboekelweg 85

Postcode: 7582PP

Plaats: Losser

Kadastraal: Losser, sectie Q, nummer 1655

Ingevoerde plan gegevens:

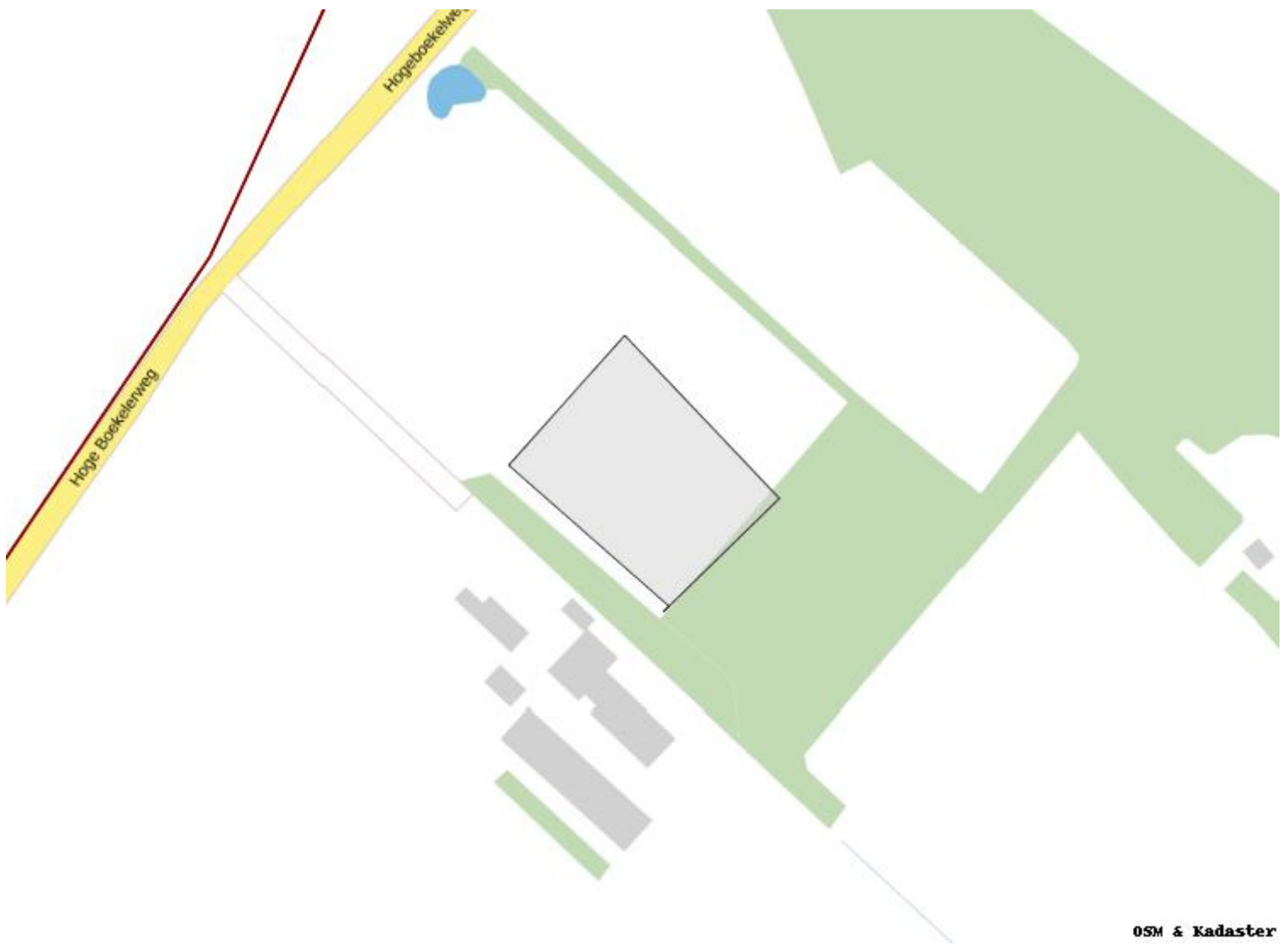
Geraakte kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? **nee**

Het grootste deel van het door u ingetekende plangebied ligt in de gemeente **Losser**.

Toets vragen:

- 1) Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt? **ja**
 - 2) Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd? **nee**
 - 3) Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast? **nee**
-



Verklaring

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

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.

De WaterToets 2014

TAXATIERAPPORT

Te slopen stallen
gelegen aan de
Hogeboekelweg 85
te Losser

ALGEMEEN

A. Opdrachtgever

Dhr. J.H.A. Meijer
Hogeboekelweg 85
7582 PP Losser

B. Taxateur

De heer R.F.M. Kuiphuis, makelaar en taxateur onroerende zaken en agrarische productierechten, kantoorhoudende Groene Juffer 1, 7623 KE te Borne, ingeschreven in:

- het register van de Stichting Vastgoedcert sedert 1 januari 2016 onder nummer 1601.224
- en
- taxateur onroerende zaken en agrarische productierechten, ingeschreven in het Nationaal Register Vastgoed Taxateurs sedert 1 januari 2016 onder nummer: RT313147907.

C. Doel van de taxatie

- Vaststelling van de gecorrigeerde vervangingswaarde van een aantal agrarische opstallen, in het kader van de Rood-voor-Rood regeling, per peildatum maart 2016. De waarde dient te worden bepaald conform de notitie "Informatie Gecorrigeerde Vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood regeling Provincie Overijssel".
Hierbij is gebruik gemaakt van de KWIN-normen 2014-2015.
- Vaststelling van de waarde van een bouwrijpe kavel die als compensatie wordt verkregen door deelname aan de Rood-voor-rood regeling. Eigenaar wenst een bouwkaavel te situeren van circa 800 m².
- Bepalen meerwaarde van de bestemming 'zorglandbouw' voor de ondergrond van een gebouw waarbij een extra bebouwingsmogelijkheid behouden blijft van 250 m².

D. Opname

De opname is uitgevoerd op 26 april 2016.

WAARDERING

E. Waardering

De gecorrigeerde vervangingswaarde voor de te slopen opstallen, gelegen aan de Hogeboekelweg 85 te Losser, wordt door ondergetekende, per peildatum maart 2016, vastgesteld op:

€ 122.511,-

(Zegge: honderdtweeëntwintigduizendvijfhonderdenelfeuro)

De marktwaarde van de te verkrijgen bouwkaavel ter grootte van circa 800 m² gelegen op het erf aan de Hogeboekelweg 85 te Losser, wordt door ondergetekende, per peildatum april 2016, vastgesteld op:

€ 128.000,-

(Zegge: éénhonderdenachtentwintigduizend euro)

De waardering van de bouwrijpe kavel is geschied vanuit de leer van de waardecircels. Dit houdt in dat aan de eerste 1.000 m² van een bouwkaavel de hoogste waarde wordt toegekend en deze waarde met iedere schil van 1.000 m² er om heen met 50 % afneemt. In deze situatie is de bouwkaavel 800 m². Er is uitgegaan van een waardering van 160.000,- euro voor de eerste 1.000 m². Bij een perceel van circa 5.000 m² bedraagt dan de waarde van de bouwkaavel 310.000,- euro.

De agrarische ondergrondwaarde van de te verkrijgen bouwka­vel ter grootte van circa 800 m² gelegen op het erf aan de Hogeboekelweg 85 te Losser, wordt door ondergetekende, per peildatum oktober 2015, vastgesteld op:

€ 6.000,-

(Zegge: zesduizend euro)

De meerwaarde van de extra te behouden oppervlakte van 250 m² met de bestemming 'zorglandbouw', wordt door ondergetekende, per peildatum april 2016, vastgesteld op:

€ 10.000,-

(Zegge: tienduizend euro)

F. Verantwoording en aansprakelijkheid

De taxateur aanvaardt voor de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en/of voor een ander doel dan waarvoor deze taxatie is uitgebracht.

Deze taxatie is verricht vanuit de hypothese dat de bodem en/of het grondwater niet verontreinigd zijn, zonder dat daar door taxateur enig onderzoek naar verricht is.

Taxateur heeft voor de bepaling van de waardering van de meerwaarde in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aansluiting gezocht bij tabellen die in een aantal gemeenten in het KGO-beleid zijn vastgelegd.

NADERE GEGEVENS

G. Algemeen

De familie Meijer heeft een zeugenbedrijf aan de Hogeboekelweg 85 te Lossen. Zij heeft de zeugenhouderij beëindigt vanwege het gebrek aan bedrijfsopvolging en de leeftijd van de ondernemers zelf. Het is niet rendabel meer om de stallen aan de huidige eisen aan te passen.

De familie wenst deel te nemen aan de rood-voor-rood regeling waarbij een aantal landschap ontsierende gebouwen wordt gesloopt en er een nieuwe bouwkegel wordt verkregen. Er zal een gebouw blijven staan die zal worden ingezet voor het opstarten van een zorgactiviteit op het bedrijf. Twee dochters van de heer en mevrouw Meijer wensen een vorm van zorgactiviteit op te zetten waarin oudere mensen in een huiselijke omgeving een dagopvang kunnen krijgen. Er is dus sprake van een soort van combinatie van Rood-voor-rood en de VAB-regeling (voormalige agrarische bedrijf gebouwen).

Het bedrijf is een zeugenbedrijf waar een vigerende Omgevingsvergunning voor is verleend in 2015 voor het houden van 345 zeugen met bijbehorende gespeende biggen en opfokzeugen en een aantal paarden, geiten en legkippen.

In het kader van het Reconstructieplan 'Salland-Twente' is het bedrijf gelegen in een verwevingsgebied.

In dit rapport zullen de gebouwen worden beschreven zoals deze door taxateur zijn waargenomen. De stal die wordt herbestemd voor de zorgtak is buiten de taxatie gelaten voor het Rood-voor-rood gedeelte. Wel wordt de meerwaarde van de ondergrond van deze stal gewaardeerd die wordt verkregen door de bestemming 'zorglandbouw' die nodig is voor het kunnen uitvoeren van de zorgactiviteit.

H. Beschrijving opstallen

Werktuigenberging / paardestal gebouw 1

- gebouwd in 1950;
- capaciteit: 4 paarden en werktuigenberging,
- afmeting $10,0 \times 12,0 = 120 \text{ m}^2$;
- opgetrokken uit metselwerk en houten wanden;
- houten kapconstructie en dak gedekt met abc-dakplaten;
- houten bezolding;
- vloer: beton;

Garage / gebouw 1

- gebouwd 1970;
- capaciteit: 2 autogarages en berging
- afmeting $5,1 \times 10,0 = 51 \text{ m}^2$;
- opgetrokken uit metselwerk;
- houten kapconstructie en dak gedekt met abc-dakplaten;
- houten bezolding;
- vloer: beton;

Grote zeugenstal / gebouw 2

- gebouwd in 1980 en uitgebreid in 1999 en verbouwd in 2000 en 2006;
- capaciteit:
 - 60 kraamzeugen, deels halfrooster en deels volledig rooster; 32 kraamhokken stammen uit 1980 en 28 kraamhokken zijn na een verbouwing in 2000 en in 2006 geplaatst
 - 180 gespeende biggen, volledig rooster,
 - 155 guste en dragende zeugen deels in voerligboxen (30 stuks uit 1980) en 125 in groepshuisvesting met voerstations (1999 gebouw);
 - 25 opfokzeugen op half-roostervloer;
- 16 guste kraamzeugen voorzien van Delvris systeem;
- afmeting $17,65 \times 51,76 = 914 \text{ m}^2$;
- opgetrokken uit geïsoleerde spouwmuren;
- stalen spanten en dak deels gedekt met abc-dakplaten en deels abc-vrije golfplaten;
- in het oude gedeelte verlaagd plafond van Dupanel;
- Mechanische ventilatie en automatische voeding
- Doelmatig ingerichte stal;
- Mestopslag: 423 m^3 ;

Sleufsilos

- Op het achtererf bevindt zich een sleufsilos met een afmeting van 7×40 meter;
- Deze sleufsilos wordt buiten de waardering gelaten en ook de oppervlakte telt niet mee voor het bepalen van de sloopmeters;

De erfverharding, groot ca. 800 m^2 bestaat uit betonklinkers.

I. Privaatrechtelijke aspecten

1. Kadastrale gegevens

Gemeente	Sectie	Nummer	Locatie
Losser	Q	1525	Hogeboekelweg 85
	Q	299	

Bron: Kadaster

2. Eigenaar

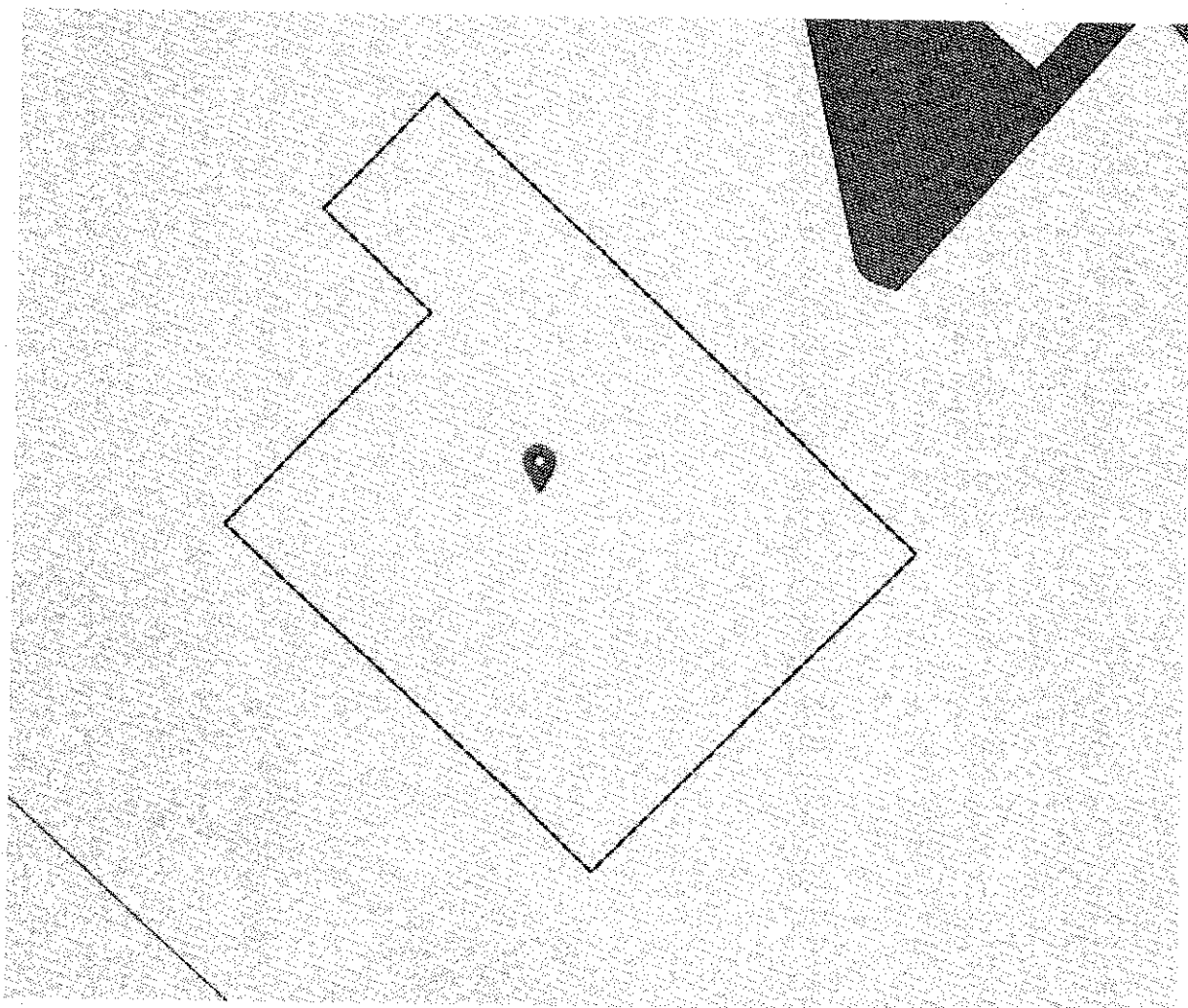
Mevrouw Meijer-Hesselink
Hogeboekelweg 85
Losser

J. Verontreiniging

Bij de eigenaar zijn geen omstandigheden bekend die wijzen op eventuele verontreiniging van de bodem van het getaxeerde.

K. Planologisch regime

Het object aan de Hogeboekelweg 85 heeft de bestemming 'agrarisch bedrijf' met de toevoeging 'intensieve veehouderij'. Hieronder is een fragment van de bestemmingsplankaart ingevoegd en op de volgende pagina de detailinformatie.



bestemmingsplankaart

Bestemmingsplannen

Buitengebied Losser

planstatus : ontwerp 2012-08-25
 identificatie : NL.IMRO.0168.01BP0008BP00-0302
 type plan : bestemmingsplan
 naam overheid : Losser
 ondergrond : GBKN Losser maart 2010
 IMRO-versie : IMRO2008

[Zoom naar het hele plan](#)

Detailinformatie locatie

- Enkelbestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf**
Bestemd voor: **agrarisch**
- Functieaanduiding intensieve veehouderij**
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied**
 Artikelnummer: 47.9
 Gebiedsaanduiding groep: reconstructiewetzone
DD46Algemeneaanuidi d4d0c233-edc3-4f7e-af6e-013dc0c94718

bekendmaking van dit plan

Van dit ruimtelijke plan ken op dit moment geen bekendmaking gevond.

bijlagen en verwijzingen in dit plan

regels
toelichting

plannen die een relatie hebben met dit plan

Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan

dossier waarin dit plan is opgenomen

dossier NL.IMRO.0168.01BP0008BP00

Status van dit dossier: vastgesteld

overige plannen op deze locatie

Detailinformatie bestemmingsplan

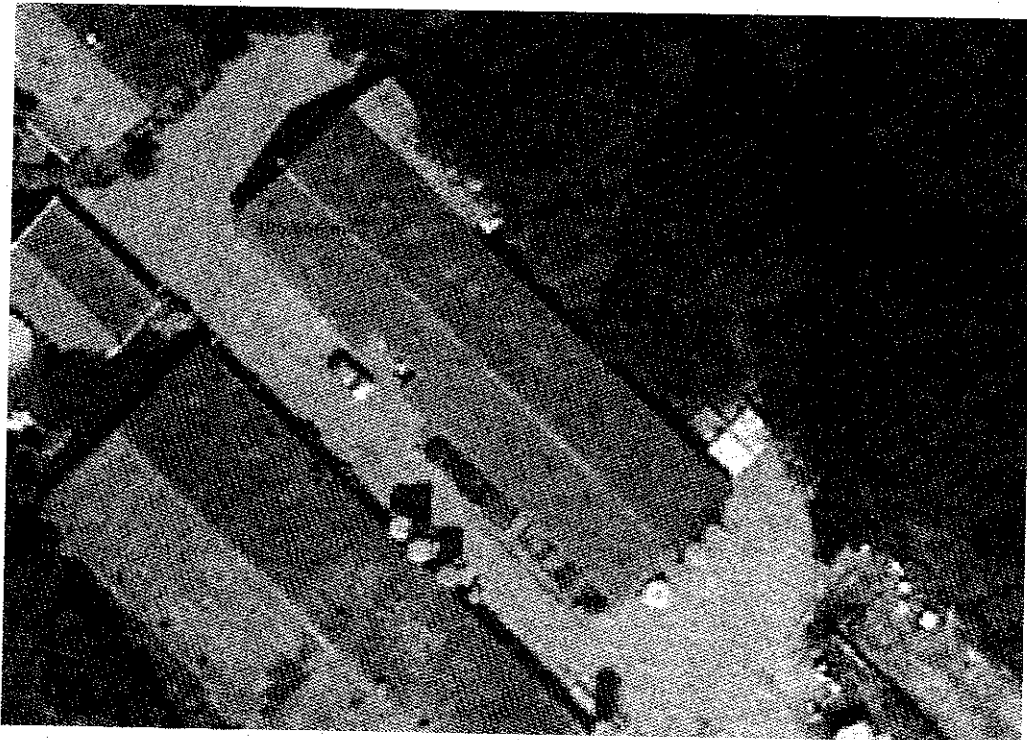
De bouwkaavel is geprojecteerd in het perceel links naast het inrit, beoordeeld vanuit de Hogeboekelweg. De initiatiefnemers wensen een bouwkaavelgrootte van 800 m² die zij ruim genoeg achten voor het bouwen van een Rood-voor-rood woning. Op onderstaande luchtfoto is de gewenste ligging van de bouwkaavel weergegeven.



Ligging bouwkaavel

Hieronder het fragment van het gebouw dat zal blijven staan ten behoeve van de zorgtak. Het oppervlak bedraagt circa 500 m². In het vigerende beleid is het mogelijk om bij deelname aan de Rood-voor-rood regeling 250 m² aan oppervlakte te behouden. In onderhavige situatie zal een bijgebouw dat dient voor gastouderschap blijven behouden evenals het gebouw dat gaat dienen voor de zorglandbouw. Bij elkaar is dit ongeveer 600 m² zodat er 350 m² aan extra bebouwing aanwezig blijft.

Voor de oppervlakte van de nieuwe bestemming ontstaat een andere waarde door de bestemming 'zorglandbouw'. De te wijzigen bestemming zal geen extra bouwmogelijkheden toelaten. Hiermee houdt de taxateur rekening in zijn beoordeling. De taxateur dient te beoordelen of er een meerwaarde is en hoe hoog of deze is. Voor de bepaling van de meerwaarde is aansluiting gezocht bij beleidskaders in omliggende gemeenten.



Toekomstige gebouw tbv zorgtak

RECAPITULATIE

M. Recapitulatie

Bedrijfsgebouw	Oppervlakte (m ² .)	Gecorrigeerde v.v.w.
Garage	51,0	€ 1.785,-
Werktuigenberging	120,0	€ 3.600,-
Zeugenstal	914,0	€ 117.126,-
Kraamafd. 52.500,-		
Biggenafd. 4.400,-		
Dr.z. gr. 37.700,-		
g.z.vlb 19.213,-		
opfokz 3.313,-		
TOTAAL	1.085,0	€ 122.511,-

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en opgemaakt in drievoud, te Borne, in de maand april 2016.

De taxateur:

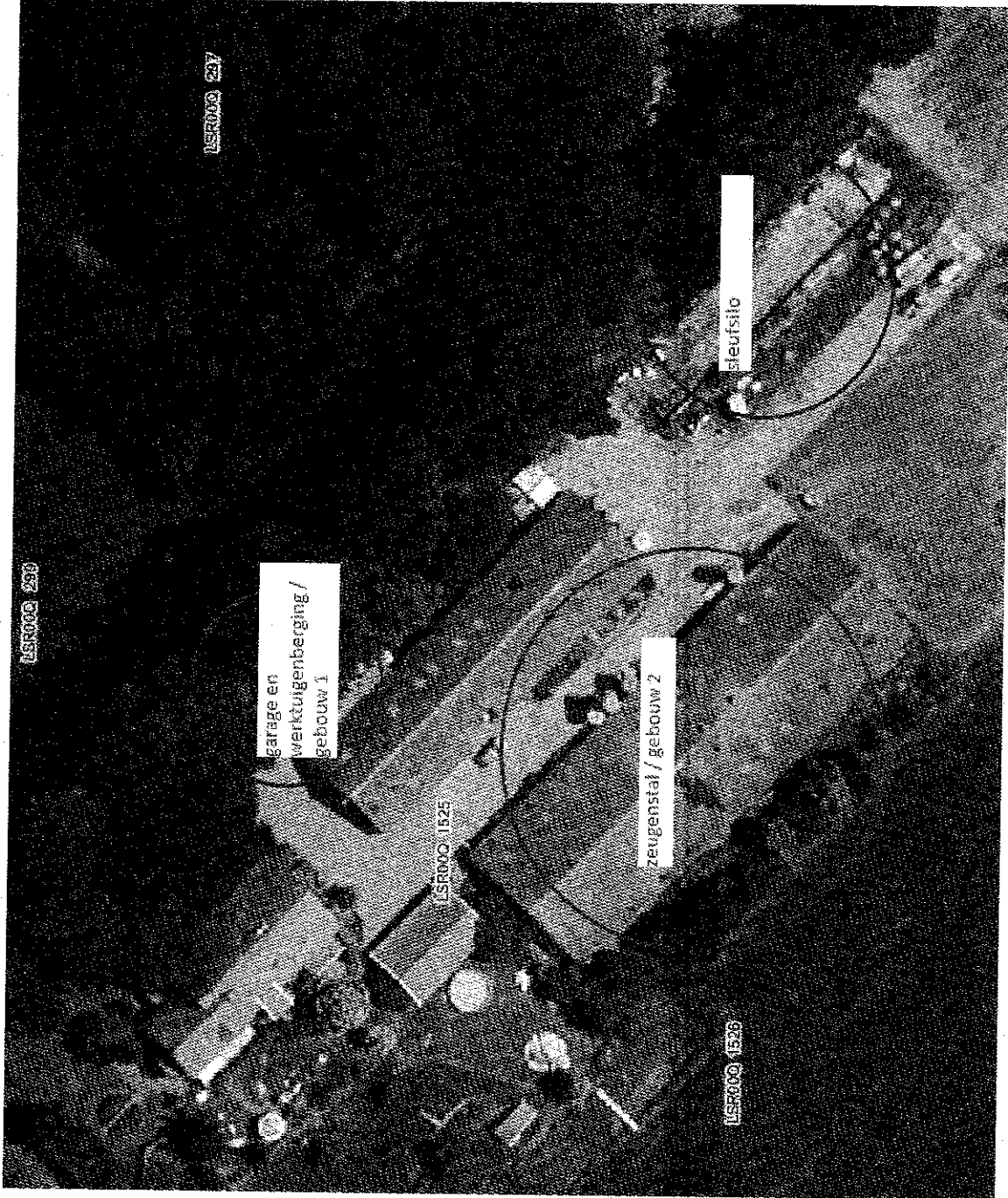
R.F.M. Kuiphuis RMT.

BIJLAGEN:

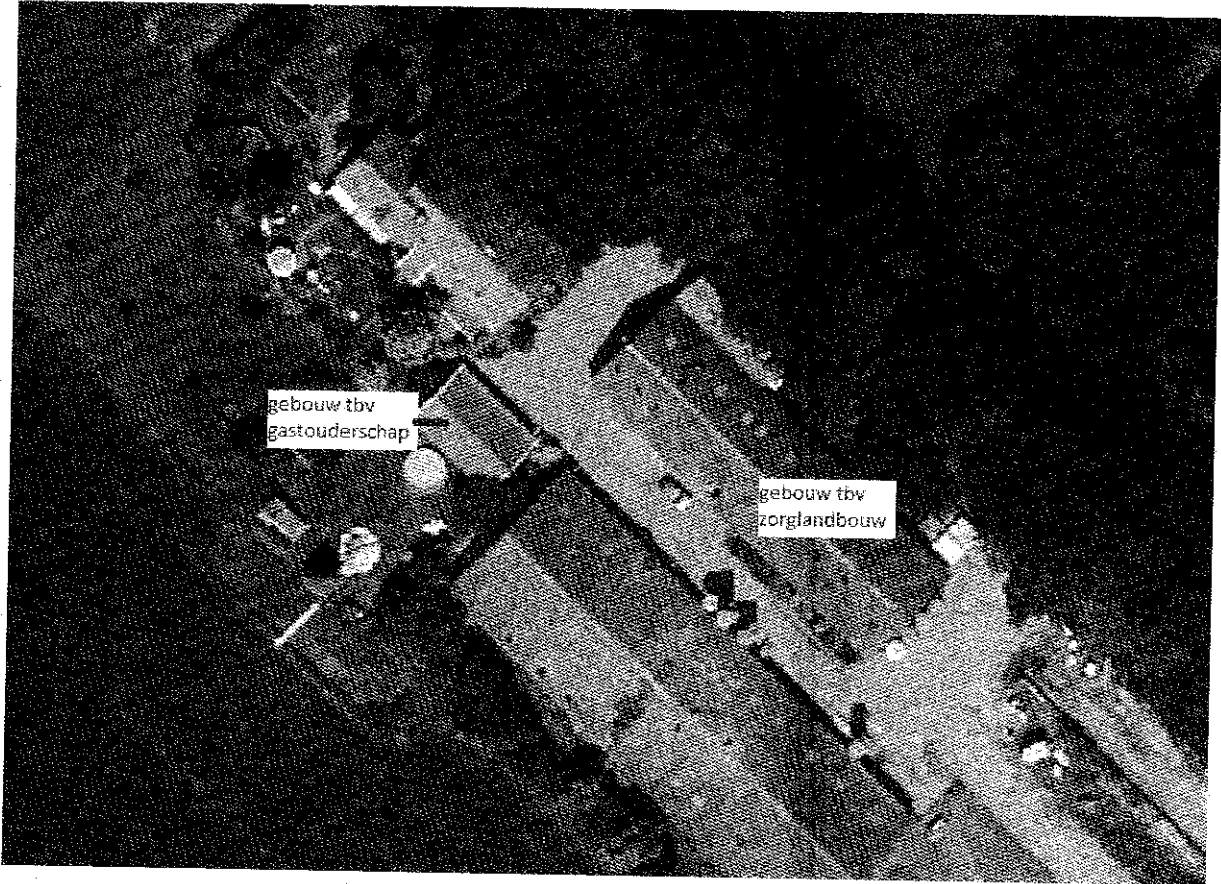
- topografische kaart met ligging te slopen stallen
- fotoblad stallen
- kadastraal uittreksel
- rekenbladen gecorrigeerde vervangingswaarde

TOPOGRAFISCHE KAART

Te slopen stallen



Te behouden gebouwen



FOTOBLAD

Gebouw 1



Gebouw 2



KADASTRAAL UITTREKSEL

Kadastraal bericht object

Kadaster Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: LOSSER Q 1525 9-5-2016
Hogeboekelweg 85 7582 PP LOSSER 16:17:02
Uw referentie: MeijerJHA
Toestandsdatum: 6-5-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **LOSSER Q 1525**
Grootte: 1 ha 45 a
Coördinaten: 263073-473524
Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN
Locatie: Hogeboekelweg 85
7582 PP LOSSER
Hogeboekelweg 85 A
7582 PP LOSSER
Ontstaan op: 18-11-2015
Ontstaan uit: **LOSSER Q 301**

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75686 d.d. 25-1-2016
HERVERKAVELINGSKOSTEN TE VERWACHTEN
Betrokken persoon: Losser
Ontleend aan: **HYP4 65230/55** d.d. 25-11-2014

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kada

Gerechtigde

GEbruik EN BEWONING

De heer **Jan Hendrik Hesselink**

Bleekhofstraat 300
7543 EC ENSCHEDE
Postadres:

Hogeboekelweg 85
7582 PP LOSSER

Geboren op: 01-07-1926
Geboren te: LONNEKER
Overleden op: 20-03-2004

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: **HYP4 65230/55** d.d. 25-11-2014
Eerst genoemde object in brondocument: LOSSER Q 301

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: **HYP4 65230/55** d.d. 25-11-2014

RAADPLEEG BRONDOCUMENT

A

Ontleend aan: **HYP4 65230/55** d.d. 25-11-2014

RAADPLEEG BRONDOCUMENT

RAADPLEEG BRONDOCUMENT

OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 11370 25 ZLE

Ontleend aan: **HYP4 65230/55** d.d. 25-11-2014

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET GEBRUIK EN BEWONING

Mevrouw Gesina Bertine Hermien Hesselink

Hogeboekelweg 85

7582 PP LOSSER

Geboren op: 13-10-1957

Geboren te: LOSSER

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: **HYP4 65230/55** d.d. 25-11-2014

Eerst genoemde object in brondocument: LOSSER Q 301

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD

Ontleend aan: **HYP4 65230/55** d.d. 25-11-2014

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Rekenblad GVW kraamzeugen

2014-2015

Gegevens aanvrager

naam: Fam. Meijer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer: 2
oppervlakte: 441 m²

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	Kwin			vervangingswaarde	
	verv.w. in €	eenheid	per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
guste/dragende zeugen	3.500	zeug	€ 3.500	60	€ 210.000
TOTAAL					€ 210.000

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€ 210.000
restwaarde 25 %	€ 52.500
vervangingswaarde - restwaarde	€ 157.500

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel				afschrijving			waarde na
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjr.	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
100% romp	34%	53550	1980	38	95%	€ 50.873	€ 2.678
100% afbouw	34%	53550	1980	20	100%	€ 53.550	€ -
100% inrichting	32%	50400	1980	10	100%	€ 50.400	€ -

gedeelte vernieuwd

onderdeel				afschrijving			waarde na
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjr.	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
romp	0%	34% € -			0%	€ -	€ -
afbouw	50%	34% € 26.775	2004	12	60%	€ 16.065	€ 10.710
inrichting	50%	32% € 25.200	2004	10	100%	€ 25.200	€ -

Totaal na technische afschrijving € 13.388

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€ 13.388
correctiefactor functionele veroudering	
Functionele afschrijving	€ 13.388
bedrag na afschrijving	€ -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

Bedrag na afschrijving	€ -
Restwaarde	€ 52.500

gecorrigeerde vervangingswaarde

€ 52.500

Rekenblad GVW overig

2014-2015

Gegevens aanvrager

naam: Fam. Meijer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer: garage / nummer 1
oppervlakte: 51 m²

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	Kwin		per eenheid	vervangingswaarde	
	ver.v.w. in €	eenheid		aantal eenh.	per onderdeel
stro/hooiopslag	75-110	per m ²			€ 0
werktuigberging open	90-130	per m ²			€ 0
werktuigberging gesloten	110-150	per m ²	€ 140	51	€ 7.140
mestsilo	45-65	per m ³			€ 0
sleufsilo					€ 0
vloer	25-40	per m ²			€ 0
wanden	90-135	per m ² wand			€ 0
perssapput		400 per stuk			€ 0
perssapgoot	9,0-14	per m			€ 0
TOTAAL					€ 7.140

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€ 7.140
restwaarde 25 %	€ 1.785
vervangingswaarde - restwaarde	€ 5.355

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel				afschrijving			waarde na afschrijving
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjr.	leeftijd	procent	bedrag	
100%	romp	100%	5355	1960	40	100% € 5.355	€ -
100%	afbouw	0%	0			100% € -	€ -
100%	inrichting	0%	0			100% € -	€ -

gedeelte vernieuwd

onderdeel				afschrijving			waarde na afschrijving
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjr.	leeftijd	procent	bedrag	
romp	0%	34% € -			0%	€ -	€ -
afbouw	0%	34% € -			0%	€ -	€ -
inrichting	0%	32% € -			0%	€ -	€ -

Totaal na technische afschrijving

€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€ -
correctiefactor functionele veroudering	1
Functionele afschrijving	€ -
bedrag na afschrijving	€ -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

Bedrag na afschrijving	€ -
Restwaarde	€ 1.785

gecorrigeerde vervangingswaarde

€ 1.785

Rekenblad GVW gespeende biggen

2014-2015

Gegevens aanvrager

naam: Fam. Meijer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer: 2
oppervlakte: 0 m²

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	Kwin		vervangingswaarde		
	verv.w. in €	eenheid	per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
opfokzeugen	220	vleesv	€ 220	80	€ 17.600 *
* 80 plaatsen omdat overige 80 rouleren in kraamhokken					
TOTAAL					€ 17.600

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 17.600
restwaarde 25 % € 4.400
vervangingswaarde - restwaarde € 13.200

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel				afschrijving			waarde na afschrijving
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjr.	leeftijd	procent	bedrag	
100% romp	34%	4488	1980	38	95%	€ 4.264	€ 224
100% afbouw	34%	4488	1980	20	100%	€ 4.488	-
100% inrichting	32%	4224	1980	10	100%	€ 4.224	-

gedeelte vernieuwd

onderdeel				afschrijving			waarde na afschrijving
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjr.	leeftijd	procent	bedrag	
romp	0%	34% €	-		0%	€ -	-
afbouw	0%	34% €	-		0%	€ -	-
inrichting	0%	32% €	-		0%	€ -	-

Totaal na technische afschrijving € 224

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € 224
correctiefactor functionele veroudering
Functionele afschrijving € 224
bedrag na afschrijving € -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

Bedrag na afschrijving € -
Restwaarde € 4.400

gecorrigeerde vervangingswaarde

€ 4.400

Rekenblad GVW overig

2014-2015

Gegevens aanvrager

naam: Fam. Meijer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer: berging / nummer 1
oppervlakte: 120 m²

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	Kwin		vervangingswaarde		
	verv.w. in €	eenheid	per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
stro/hooiopslag	75-110	per m ²			€ 0
werktuigberging open	90-130	per m ²	€ 120	120	€ 14.400
werktuigberging gesloten	110-150	per m ²			€ 0
mestsilo	45-65	per m ³			€ 0
sleufsilo					€ 0
vloer	25-40	per m ²			€ 0
wanden	90-135	per m ² wand			€ 0
perssapput		400 per stuk			€ 0
perssapgoot	9,0-14	per m			€ 0
TOTAAL					€ 14.400

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 14.400
restwaarde 25 % € 3.600
vervangingswaarde - restwaarde € 10.800

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel				afschrijving			waarde na
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwj.	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
100% romp	100%	10800	1960	40	100%	€ 10.800	€ -
100% afbouw	0%	0			100%	€ -	€ -
100% inrichting	0%	0			100%	€ -	€ -

gedeelte vernieuwd

onderdeel				afschrijving			waarde na
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwj.	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
romp	0%	34% € -			0%	€ -	€ -
afbouw	0%	34% € -			0%	€ -	€ -
inrichting	0%	32% € -			0%	€ -	€ -

Totaal na technische afschrijving

€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € -
correctiefactor functionele veroudering 1
Functionele afschrijving € -
bedrag na afschrijving € -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

Bedrag na afschrijving € -
Restwaarde € 3.600

gecorrigeerde vervangingswaarde

€ 3.600

Rekenblad GVW opfokzeugen

2014-2015

Gegevens aanvrager

naam: Fam. Meijer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer: 2
oppervlakte: 0 m²

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	Kwin			vervangingswaarde	
	verv.w. in €	eenheid	per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
opfokzeugen	530	vleesv	€ 530	25	€ 13.250
TOTAAL					€ 13.250

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 13.250
restwaarde 25 % € 3.313
vervangingswaarde - restwaarde € 9.938

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel				afschrijving			waarde na afschrijving
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjr.	leeftijd	procent	bedrag	
100% romp	34%	3378,75	1980	38	95%	€ 3.210	€ 169
100% afbouw	34%	3378,75	1980	20	100%	€ 3.379	-
100% inrichting	32%	3180	1980	10	100%	€ 3.180	-

gedeelte vernieuwd

onderdeel				afschrijving			waarde na afschrijving
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjr.	leeftijd	procent	bedrag	
romp	0%	34% €	-	-	0%	€ -	-
afbouw	0%	34% €	-	-	0%	€ -	-
inrichting	0%	32% €	-	-	0%	€ -	-

Totaal na technische afschrijving € 169

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € 169
correctiefactor functionele veroudering
Functionele afschrijving € 169
bedrag na afschrijving € -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

Bedrag na afschrijving € -
Restwaarde € 3.313

gecorrigeerde vervangingswaarde

€ 3.313

Rekenblad GWV guste/dragende zeugen

2014-2015

Gegevens aanvrager

naam: Fam. Meijer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer: 2
oppervlakte: 229 m²

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	Kwin		vervangingswaarde		
	verv.w. in €	eenheid	per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
guste/dragende zeugen	1.450	zeug	€ 1.450	51	€ 73.950
dekbeer	2.150	dekbeer	€ 1.450	2	2900
TOTAAL					€ 76.850

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 76.850
restwaarde 25 % € 19.213
vervangingswaarde - restwaarde € 57.638

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel				afschrijving			waarde na afschrijving
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjr.	leeftijd	procent	bedrag	
100% romp	34%	19596,75	1980	38	95%	€ 18.617	€ 980
100% afbouw	34%	19596,75	1980	20	100%	€ 19.597	-
100% inrichting	32%	18444	1980	10	100%	€ 18.444	-

gedeelte vernieuwd

onderdeel				afschrijving			waarde na afschrijving
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjr.	leeftijd	procent	bedrag	
romp	0%	34% €	-		0%	€	-
afbouw	0%	34% €	-		0%	€	-
inrichting	0%	32% €	-		0%	€	-

Totaal na technische afschrijving € 980

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € 980
correctiefactor functionele veroudering
Functionele afschrijving € 980
bedrag na afschrijving € -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

Bedrag na afschrijving € -
Restwaarde € 19.213

gecorrigeerde vervangingswaarde

€ 19.213

Rekenblad GVW guste/dragende zeugen

2014-2015

Gegevens aanvrager

naam: Fam. Meijer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer: 2
oppervlakte: 256 m²

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	Kwin		vervangingswaarde	
	verv.w. in €	eenheid	per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
guste/dragende zeugen	1.450	zeug	€ 1.450	104 € 150.800
TOTAAL				€ 150.800

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 150.800
restwaarde 25 % € 37.700
vervangingswaarde - restwaarde € 113.100

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel			afschrijving			waarde na afschrijving
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjr.	leeftijd	procent	
100% romp	34%	38454	2004	12	30%	
100% afbouw	34%	38454	2004	12	60%	
100% inrichting	32%	36192	2004	10	100%	

gedeelte vernieuwd

onderdeel			afschrijving			waarde na afschrijving
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjr.	leeftijd	procent	
romp	0%	34% €	-	-	0% €	
afbouw	0%	34% €	-	-	0% €	
inrichting	0%	32% €	-	-	0% €	

Totaal na technische afschrijving € 42.299

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € 42.299
correctiefactor functionele veroudering
Functionele afschrijving € 42.299
bedrag na afschrijving € -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

Bedrag na afschrijving € -
Restwaarde € 37.700

gecorrigeerde vervangingswaarde

€ 37.700