

Bestemmingsplan

Landgoed Vogelsangk

NL.IMRO.0141.00072-

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging van het plangebied	6
1.3 De bij het plan behorende stukken	6
1.4 Huidige planologische situatie	7
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	10
2.1 Westelijke Groene Long	10
2.2 Omgeving en het plangebied	10
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	14
3.1 Ruimtelijke ontwikkeling	14
3.2 Verkeer en parkeren	21
Hoofdstuk 4 Beleidskader	22
4.1 Rijksbeleid	22
4.2 Provinciaal beleid	23
4.3 Gemeentelijk beleid	33
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	37
5.1 Geluid (Wet geluidhinder)	37
5.2 Bodemkwaliteit	38
5.3 Luchtkwaliteit	38
5.4 Externe veiligheid	39
5.5 Milieuzonering	41
5.6 Geur	43
5.7 Ecologie	43
5.8 Archeologie & cultuurhistorie	46
5.9 Besluit milieueffectrapportage	48
5.10 Fysieke veiligheid	49
Hoofdstuk 6 Waterparagraaf	52
6.1 Vigerend beleid	52
6.2 Waterparagraaf	53
Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten	55
7.1 Inleiding	55
7.2 Opzet van de regels	55
7.3 Verantwoording van de regels	56
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	58
Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze	59
9.1 Vooroverleg	59
9.2 Inspraak	59
9.3 Zienswijzen	59
Bijlagen toelichting	60

Bijlage 1	Landschapsplan	61
Bijlage 2	Verkennend bodemonderzoek	88
Bijlage 3	Quickscan natuurwaardenonderzoek	128
Bijlage 4	Watertoetsresultaat	152
Regels		155
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	156
Artikel 1	Begrippen	157
Artikel 2	Wijze van meten	161
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	162
Artikel 3	Groen - Landgoed	163
Artikel 4	Wonen - Landgoed	165
Artikel 5	Leiding - Hoogspanningsverbinding 1	167
Artikel 6	Leiding - Water	169
Artikel 7	Waarde - Archeologische verwachting hoog	171
Artikel 8	Waarde - Archeologische verwachting middelhoog	173
Hoofdstuk 3	Algemene regels	175
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	176
Artikel 10	Algemene bouwregels	177
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	178
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	180
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	181
Artikel 14	Algemene procedureregels	182
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	183
Artikel 15	Overgangsrecht	184
Artikel 16	Slotregel	185
Bijlage bij de regels		186
Bijlage 1	Landschapsplan	187

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Almelo, in de zogenaamde 'westelijke groene long' van de stad, zijn agrarische gronden gelegen. De gronden worden overwegend gebruikt voor het weiden van vee. Initiatiefnemer is voornemens om op een deel van deze agrarische gronden een nieuw landgoed te ontwikkelen. Het nieuwe landgoed, Landgoed Vogelsangk genoemd, krijgt een totale oppervlakte van circa 11,6 hectare (kadastraal: sectie I, nummer 4381). Het gaat om gronden, die in 2010 door initiatiefnemer zijn aangekocht en die niet onder de Natuurschoonwet zijn geschikt. Onderdeel van het bestemmingsplan voor het landgoed is het toekennen van de bouwmogelijkheid ten behoeve van een landhuis op een perceel van circa 2.000 m². Het landgoed wordt landschappelijk ingericht overeenkomstig de gebiedseigen kenmerken en wordt voor publiek opengesteld. Het betreft een landgoed waarvoor de eisen door de provincie Overijssel zijn opgenomen in de Omgevingsvisie en het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Dit bestemmingsplan voorziet in de volgende juridisch planologische kaders:

- opnemen van een woonbestemming aan de Bellinkhofsweg om een landhuis te realiseren;
- de overige gronden van het landgoed te bestemmen tot 'Groen - Landgoed'.

Het geldende bestemmingsplan 'Westelijke Groene Long' staat de ontwikkeling van een landgoed niet toe, waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de realisatie van het landgoed met daarop een landhuis mogelijk te maken. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie is globaal gelegen tussen de Oude Wierdenseweg aan de zuidzijde, de Bellinkhofsweg aan de westzijde, de Bellinkhofsweg aan de noordzijde en de kern Almelo aan de Oostzijde. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Almelo, sectie I, percelen 4381 en 4598 (gedeeltelijk).

In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van Almelo en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van Almelo en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Landgoed Vogelsangk" bestaat uit de volgende stukken:

- regels;
- verbeelding (NL.IMRO.0141.00072-BP31) en een renvooi;

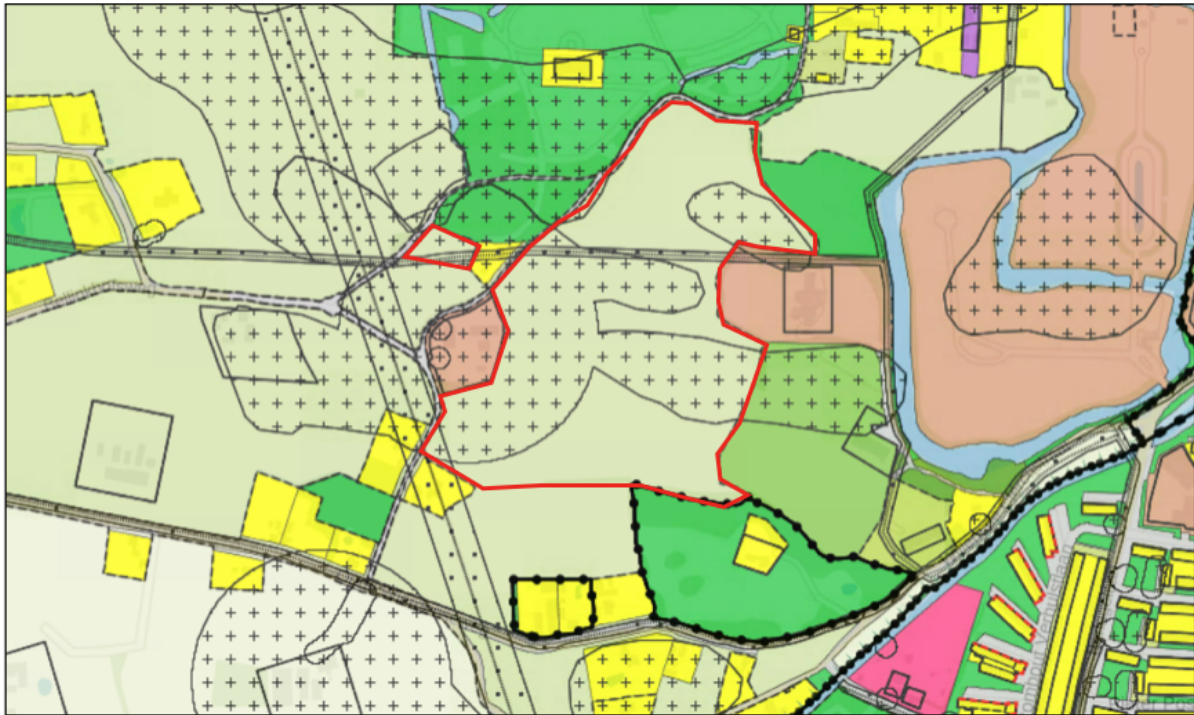
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die noodzakelijk worden geacht voor een juiste ontwikkeling en beheer van het plangebied. De toelichting (met bijbehorende bijlagen) vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken weergegeven. De volgende bijlagen zijn bij deze toelichting opgenomen:

- Bijlage 1 Landschapsplan;
- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek;
- Bijlage 3 Quicksan natuurwaardenonderzoek;
- Bijlage 4 Watertoetsresultaat.

1.4 Huidige planologische situatie

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de planbegrenzing van het bestemmingsplan "Westelijke Groene Long". Dit bestemmingsplan is op 20 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Almelo. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is met de rode omlijnning indicatief weergegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsneden geldende bestemmingsplannen (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving (dubbel)bestemming(en)

De gronden in het plangebied hebben de volgende vigerende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting hoog';
- Dubbelbestemming 'Leiding - Water';
- Dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 1';
- Figuur hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding;
- Figuur hartlijn leiding - water;
- Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - houtopstanden;
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied;

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische

doeleinden. Er is binnen deze gronden geen bouwvlak voor een agrarisch bedrijf gelegen. De gronden zijn gelet op de functieaanduiding 'houtopstanden' tevens bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van houtopstanden. Tenslotte zijn ze bestemd voor wegen en paden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, extensieve dagrecreatie, teeltondersteunende voorzieningen en het hobbymatig houden van vee.

Daarnaast is een deel van de gronden in het plangebied bestemd met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog' en 'Waarde - Archeologische verwachting hoog'. Gronden met deze dubbelbestemmingen zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Ter plaatse van de hoogspanningsverbinding geldt de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 1'. Deze gronden zijn mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding, het beheer en onderhoud van de leiding en de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Ter plaatse van de waterleiding geldt de dubbelbestemming 'Leiding - Water'. Deze gronden zijn mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding, het beheer en onderhoud van de leiding en de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Tenslotte gelden vanwege de ligging in het verwevingsgebied van de reconstructiewetzone specifieke regels, die zijn opgenomen binnen de agrarische bestemming.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van een landgoed is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan, omdat de gronden op dit moment een agrarische bestemming hebben. Daarnaast is de bouw van een landhuis niet mogelijk, omdat binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' de bouwmogelijkheden hiervoor ontbreken.

Om het landgoed te kunnen realiseren en gebruiken, zal het plangebied de bestemming 'Groen - Landgoed' dienen te krijgen. Tevens moet ter plaatse van het te bouwen landhuis de bestemming 'Wonen-Landgoed' dienen te worden opgenomen.

Het betreft een landgoed waarvoor de eisen door de provincie Overijssel zijn opgenomen in de Omgevingsvisie en het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

De plantoelichting geeft een toelichting op het bestemmingsplan, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de onderdelen waaruit dit bestemmingsplan bestaat, de ligging en begrenzing van het plangebied en het op dit moment geldende bestemmingsplan. Hieruit blijkt het kader waarbinnen dit bestemmingsplan is opgesteld.

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het gebied beschreven (functionele, stedenbouwkundige en verkeersstructuur).

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Almelo beschreven.

In hoofdstuk 5 wordt de milieusituatie, inclusief het aspect fysieke veiligheid, besproken.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

In hoofdstuk 7 staat hoe deze uitgangspunten zijn vertaald in de juridisch bindende plantekst en verbeelding.

In hoofdstuk 8 staat de financiële verantwoording van het plan en hoofdstuk 9 geeft de wijze van en resultaten omtrent de inspraak.

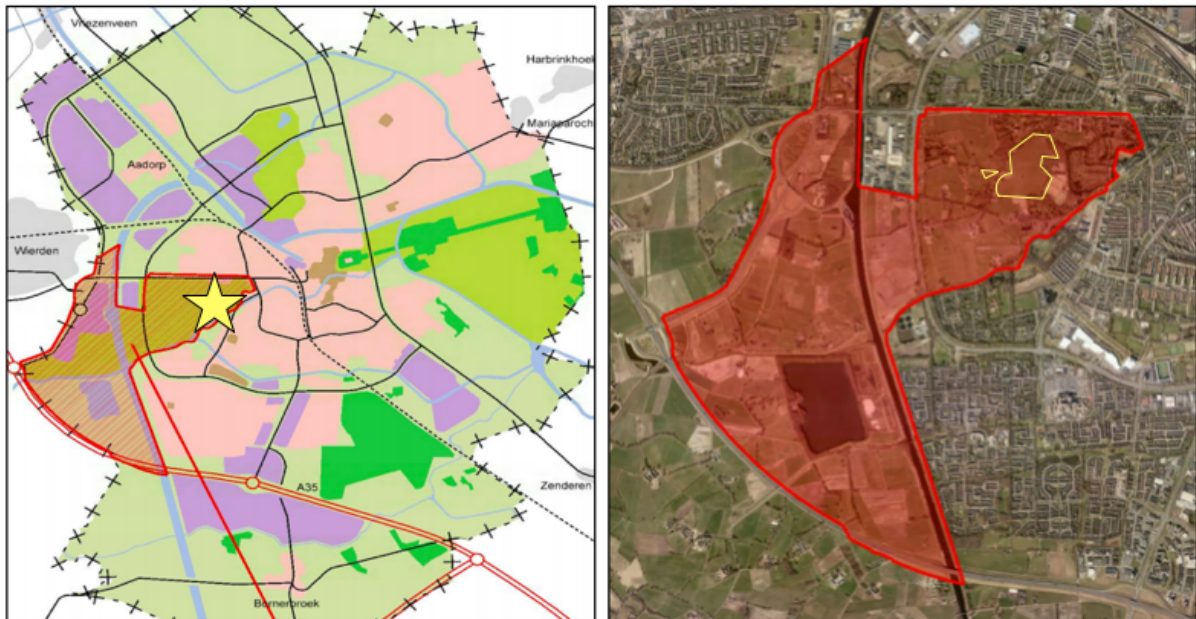
Hoofdstuk 2 De huidige situatie

Dit hoofdstuk gaat in op zowel de ruimtelijke- en functionele structuur van het plangebied en de directe omgeving. Daarnaast wordt een beschrijving van de verkeersstructuur gegeven.

2.1 Westelijke Groene Long

Het plangebied is gelegen in de Westelijke Groene Long van Almelo. Dit gebied omvat grofweg het buitengebied dat tussen de kernen Wierden en Almelo in ligt. De Westelijke Groene Long is een oud cultuurhistorisch rijk gebied. Het speelde eeuwenlang een belangrijke rol in de verbinding van Almelo met het achterland en de grote handelssteden Deventer en Zwolle. Tevens biedt het plaats aan mooie historische boerderijen en landgoederen in een aantrekkelijk coulisselandschap.

De Westelijke Groene Long heeft ook een belangrijke stedelijke geleidingsfunctie voor de stad Almelo en vormt tevens de groene entree tot de stad. Belangrijke structurerende elementen in de Westelijke Groene Long zijn onder ander landgoed Het Bellinckhof, een aantal fraaie boerderijen, begraafplaats 't Groenedael, het crematorium, de Leemslagenplas en de vele aanwezige waardevolle landschapselementen. Grofweg kan de Westelijke Groene Long opgedeeld worden in een meer stedelijk/parkachtig deel en een meer landelijk deel. Het parkachtige deel omvat onder andere begraafplaats 't Groenedael, het crematorium en de sportvelden. Het meer landelijke deel omvat de (voormalige) agrarische bedrijven met bijbehorende landbouwgronden en het Landgoed Bellinckhof. In afbeelding 2.1 de ligging van de Westelijke Groene Long (rode kader) ten opzicht van Almelo en Wierden weergegeven. Met de gele ster en het gele kader is het plangebied binnen de Westelijke Groene Long indicatief weergegeven.



Afbeelding 2.1: Westelijke Groene Long (Bron: toelichting bestemmingsplan 'Westelijke Groene Long')

2.2 Omgeving en het plangebied

2.2.1 Omgeving

Het plangebied is gelegen in het oostelijke deel van de Westelijke Groene Long. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Oude Wierdenseweg aan de zuidzijde, de Bellinkhofsweg aan de westzijde, de Bellinkhofsweg (met daaraan grenzend landgoed Bellinckhof) aan de noordzijde en door een crematorium en een sportpark aan de oostzijde.

De ruimtelijke structuurdragers zijn de agrarische percelen, het landgoed Bellinckhof, begraafplaats 't Groenedael en sportpark 't Hinseveld. De functionele structuur bestaat in het plangebied zelf met name uit agrarisch gebruik. Rondom het plangebied zijn verscheidene functies gelegen. Aan de noordzijde

betreft dit het landgoed Bellinkhof, aan oostzijde betreffen dit het sportpark en het crematorium. Aan de west- en zuidzijde betreffen dit met name verspreid liggende woonerven en bospercelen in agrarisch gebied.

Het plangebied kan worden gekenmerkt als het Oude Hoevenlandschap. Het Oude Hoevenlandschap kenmerkt zich door verspreide erven die werden ontwikkeld nadat de grotere essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Deze ruimte werd gevonden bij de kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Het Oude Hoevenlandschap is als het waren het Essenlandschap in het klein met een samenhangend systeem van essen en kampen, erven op de flank, natte laagtes en voormalige heidevelden. De ontwikkeling van het landschap op historische kaarten wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 2.2: Historische kaarten uit 1915, 1950 en 2017 (Bron: www.topotijdreis.nl)

2.2.2 Plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 11,6 hectare. Het betreffen agrarische percelen met enkele sloten en enkele solitaire bomen. Het plangebied is nagenoeg volledig in gebruik als grasland. Het betreffen kleinschalige percelen die in gebruik zijn bij agrariërs en particulieren. Kenmerkend element is de solitaire eik in het midden van het grasland. In de uiterste zuidwestpunt van het gebied loopt een hoogspanningsverbinding. Het plangebied heeft als uitloopgebied voor de stad Almelo een belangrijke lokale recreatieve functie. Door de kleinschalige opbouw wordt er veel extensief gerecreëerd. Hierbij wordt er veel gebruik gemaakt van de aanwezige wandelpaden en fietsroutes die in de omgeving, rondom het plangebied, gelegen zijn. In afbeelding 2.3 is het plangebied globaal weergegeven. In afbeelding 2.4 en 2.5 zijn vogelvluchten van het plangebied weergegeven. Op deze vogelvluchtfoto's is de solitaire eik duidelijk zichtbaar.



Afbeelding 2.3: Globale begrenzing van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.4: Vogelvucht van het noordelijke deel van het plangebied (Bron: Bing maps)



Afbeelding 2.5: Vogelvucht van het zuidelijke deel van het plangebied (Bron: Bing maps)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de structuur, kenmerken van de directe omgeving en de huidige situatie ter plaatse van het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de gewenste ontwikkeling ingegaan.

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

3.1.1 Ontwikkeling

3.1.1.1 Algemeen

In de loop der tijd is de Westelijke Groene Long van Almelo een deel van haar oorspronkelijke karakter verloren. Als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw zijn veel landschapselementen en -structuren verdwenen. Hierdoor is de kleinschaligheid en leesbaarheid sterk afgenomen. Om het gebied een eigen karakter en eigenheid te geven, is het plan ontstaan ter plaatse een landgoed te ontwikkelen. Doelstelling is om de Westelijke Groene Long te behouden en te versterken.

Landschapsarchitect M. van Gessel heeft een eerste schets opgesteld voor het plan. Dit plan is verder uitgewerkt door Buro Stad en Land in het inrichtingsplan. In de volgende paragrafen zal hier uitgebreid op worden ingegaan.

Het landgoed zal worden ontwikkeld conform de eisen zoals door de provincie Overijssel zijn opgenomen in de Omgevingsvisie en het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving/Omgevingsverordening. De toetsing aan dit provinciale beleid wordt in paragraaf 4.2.4.1 behandeld.

Het gehele plangebied zal als landgoed worden ingericht. Het landgoed zal bestaan uit een samenhangend ensemble. Behoudens de huiskavel, is het gebied openbaar toegankelijk. De aanleg van een nieuw wandelpad zorgt ervoor dat de publieke toegankelijkheid zal worden versterkt. Concreet bestaat de ontwikkeling uit het volgende:

- Het aanleggen van circa 3,5 hectare aan nieuwe natuur;
- Het aanleggen van circa 750 meter aan nieuwe wandelpaden (waardoor een rondwandeling ontstaat, een zogenaamde 'Umfassungsweg');
- Het realiseren van woonkavel met daarop een landhuis met een inhoud van 1.400m³;

In afbeelding 3.1 is de eerste schets (van Dhr. van Gessel) van het landgoed weergegeven. Hierop is de begrenzing van het landgoed met de rode lijn aangegeven. De gele lijn betreft de aan te leggen wandelroute 'Umfassungsweg'. De woning aan de bosrand is ten westen van het landgoed zichtbaar. In afbeelding 3.1 zijn ook gronden weergegeven die buiten het plangebied gelegen zijn (de rode lijn vormt de grens van het plangebied). Initiatiefnemer is echter wel voornemens om op deze gronden de nodige landschapsmaatregelen te laten uitvoeren, waardoor er (met name) een nieuwe zichtlijn wordt gecreëerd en de landschappelijke inpassing langs de westzijde van de Oude Wierdenseweg 1a geaccentueerd wordt.

Op de verschillende onderdelen en maatregelen op de in het plan begrepen gronden zal in de volgende subparagrafen puntsgewijs worden ingegaan.



Afbeelding 3.1: Schetsontwerp van het landgoed (Bron: Ir. M.R. Van Gessel)

3.1.1.2 Natuur

Algemeen

Algemene doelstelling van het landgoed is het behouden en het versterken van de Westelijke Groene Long. Het plan zorgt voor een landschappelijke verfraaiing. Bovendien geeft de nieuwe beplanting een meerwaarde voor de natuur (flora en fauna) en zorgt het voor camouflage van ontsierende bebouwing aan de randen van de Westelijke Groene Long. Tevens voorziet het plan in een betere ontsluiting en beleefbaarheid voor wandelaars (zie volgende subparagraaf).

Het kaartbeeld van 1950 (zie afbeelding 2.2) geeft voor dit gebied een gevarieerd landschap van open grazige ruimten, bosjes en bosschages, deels begrensd door aanliggende wegen weer. Door het gebied lopen belangrijke zichtlijnen. In het landschapsplan is de oorspronkelijke cultuurhistorische structuur in combinatie met de zichtlijnen vertaald naar de gewenste situatie, met behoud van de open weide en zijdelingse situering van bosstroken/- percelen, aangevuld met zichtlijnversterkende solitaire bomen. Op deze manier wordt de beleving versterkt en wordt aangesloten op Engelse landschapstijl van het aangrenzende Landgoed Bellinckhof.

Samengevat wordt gesteld dat het nieuwe landgoed Vogelsangk zodanig in het landschap wordt ingepast, dat het op landschappelijk, ecologisch en maatschappelijk vlak een meerwaarde betekent

voor zijn omgeving. Bij het opstellen van het inrichtingsplan zijn de (historische) landschappelijke kenmerken en karakteristieken leidend geweest. In het plan is gestreefd om de cultuurhistorische structuur te behouden.

Moeras

In het noorden van het plangebied wordt een moerasgebied/laagte aangelegd. Deze laagte zal bestaan uit moerasachtig geheel van riet en ruig gras. Het gebied heeft een belangrijke functie voor de waterberging, tevens voorziet het in een versterking van de ecologische waarden op deze locatie, die momenteel een natuurlijke laagte (natte plek) vormt. Het moeras wordt gerealiseerd door deze tot op de diepte van de gemiddelde waterstand te ontgraven met flauw oplopende taluds (variabel van 1:5 tot 1:10), waardoor een natte vegetatie tot ontwikkeling kan komen. Hierdoor wordt tevens de verrijkte toplaag verwijderd hetgeen de bloemrijkheid ten goede zal komen. Het gebied is toegankelijk voor grazend vee en zal als zodanig open blijven. Eventueel en indien nodig worden delen eenmaal per jaar gemaaid en afgevoerd (hooilandbeheer). Het aangrenzende weiland wordt door begrazing beheerd en hoeft verder niet te worden ingericht. De totale oppervlakte van dit moerasachtig gebied zal circa 10.525 m² bedragen.

Weide

Het centrale deel van het landgoed, dat een oppervlakte van circa 8 hectare heeft, blijft, conform de huidige situatie, een open weide. Dit deel zal beheerd worden door begrazing van vee (koeien). De omfassungsweg (zie ook paragraaf 3.1.1.3) omcirkeld als het ware dit open weidegebied.

Groenaanplant

In het zuiden en oosten worden nieuwe bosschages aangeplant. In het westen worden nieuwe solitaire bomen aangeplant. Deze bosaanplant is inheems en streekeigen, aansluitend op het historische karakter van de omgeving. Deze nieuwe beplanting heeft een sterke meerwaarde voor de daar aanwezige flora- en fauna. Tevens zorgen deze bossingels voor een camouflerende werking voor de achtergelegen functies (crematorium en sportvelden). De bosschages worden zo aangelegd dat ze passend zijn in het daar voorkomende landschap. Tevens is een belangrijk punt dat de karakteristieke solitaire eik zichtbaar en herkenbaar blijft. Met de begrenzing van het bos is hiermee rekening gehouden: in vergelijking met de schets van dhr. van Gessel wordt een minder groot aantal bomen aangeplant, waardoor de solitaire bomen beter (waaronder de kenmerkende eik) tot hun recht komt. Naast bossingels worden er tevens solitaire bomen en boomgroepen in het oostelijke en zuidelijke deel van het gebied aangeplant.

- Fysisch-geografische regio's

De bodemkwaliteit bepaalt in belangrijke mate de keuze van de beplanting. De soorten die uiteindelijk in het beplantingsplan zijn toegepast zijn voor bovengenoemde bodemsoorten geschikt. De onderlinge verschillen tussen de aanwezige bodemsoorten zijn dusdanig beperkt dat geen nadere differentiatie binnen de verschillende plantvakken hoeft en kan worden doorgevoerd.

De methodiek van de fysisch geografische plantenregio's is gehanteerd om de juiste soortenkeuze te bepalen, gebaseerd op soorten die van oorsprong/nature in een bepaald gebied voorkomen, gerelateerd aan specifieke hydrologische- en bodemeigenschappen. Op basis van de fysisch geografische plantenregio's wordt de relatie tussen standplaats en bosgemeenschap en tussen bosgemeenschap en soortenkeuze bepaald. Met behulp van deze informatie kunnen de soorten worden bepaald die van nature op een bepaalde standplaats groeien. Aanbevolen wordt om, indien de ecologische of landschappelijke functie belangrijk is alleen van deze soorten bij aanleg gebruik te maken.

Voor het bepalen van de (boom- en struik)soorten die van nature op een bepaalde standplaats voorkomen, wordt de regio bepaald waar de toekomstige beplanting komt te liggen. De soorten die hier uit voort zijn gekomen komen overeen met de in de omgeving aangetroffen soorten. Onder andere zomereik, ruwe berk, lijsterbes, hulst, Gelderse roos, meidoorn en grauwe wilg zijn in de omgeving

aangetroffen, zowel aangeplant als vermeerderd als zaaiing of als opslag.

In het beplantingsplan wordt uitgegaan van een standaard menging, geschikt voor de bodemkwalificatie ter plaatse. Afhankelijk van de mate van organische stofgehalte, vochthuishouding en leemgehalte zullen specifieke soorten zich sneller of minder snel ontwikkelen. De beplanting wordt verdicht aangeplant, zoals gebruikelijk is bij de aanleg van landschappelijke beplantingen. Het eindbeeld wordt uiteindelijk bepaald door de individuele eigenschappen van verschillende soorten. De beplanting zal vervolgens middels beheeractiviteiten in stand worden gehouden. Middels dunning van de beplanting na sluiting worden soorten bevorderd, danwel gereduceerd. Door aanplant in groepen wordt een gevarieerde beplanting behouden/gestimuleerd, uiteindelijk te bepalen door de beheerder. Deze moet er van uitgaan dat alle soorten in principe moeten blijven voorkomen. De mate waarin valt echter niet te voorspellen.

Ten aanzien van de aanplant van bomen is het vereist dat maatregelen worden genomen tegen het afknagen van boombast, en het vertrappen van de wortels in de nabijheid van de boom. Tevens moet elke solitaire boom bij aanplant worden voorzien van twee boompalen met band en boomraster. In dit plan wordt vorenstaande uitgevoerd.

In afbeelding 3.2 is het landschapsplan weergegeven. In Bijlage 1 is het volledige landschapsplan opgenomen.



Afbeelding 3.2: Landschapsplan landgoed Vogelsangk (Bron: Buro stad + land)

Daar waar geen nieuwe natuur wordt aangelegd, zal het agrarisch gebruik worden gehandhaafd. Dit betreffen gronden met een oppervlakte van circa 8 hectare. Deze gronden zullen conform de huidige situatie gebruikt worden ten behoeve van het weiden van vee. Door de ontwikkeling wordt beoogd ruimtelijke kwaliteit van de westelijke groene long te versterken. Het landgoed zal worden ontsloten via het bestaande landgoed Bellinckhof, dat aan de noordzijde gelegen is.

3.1.1.3 Umfassungsweg

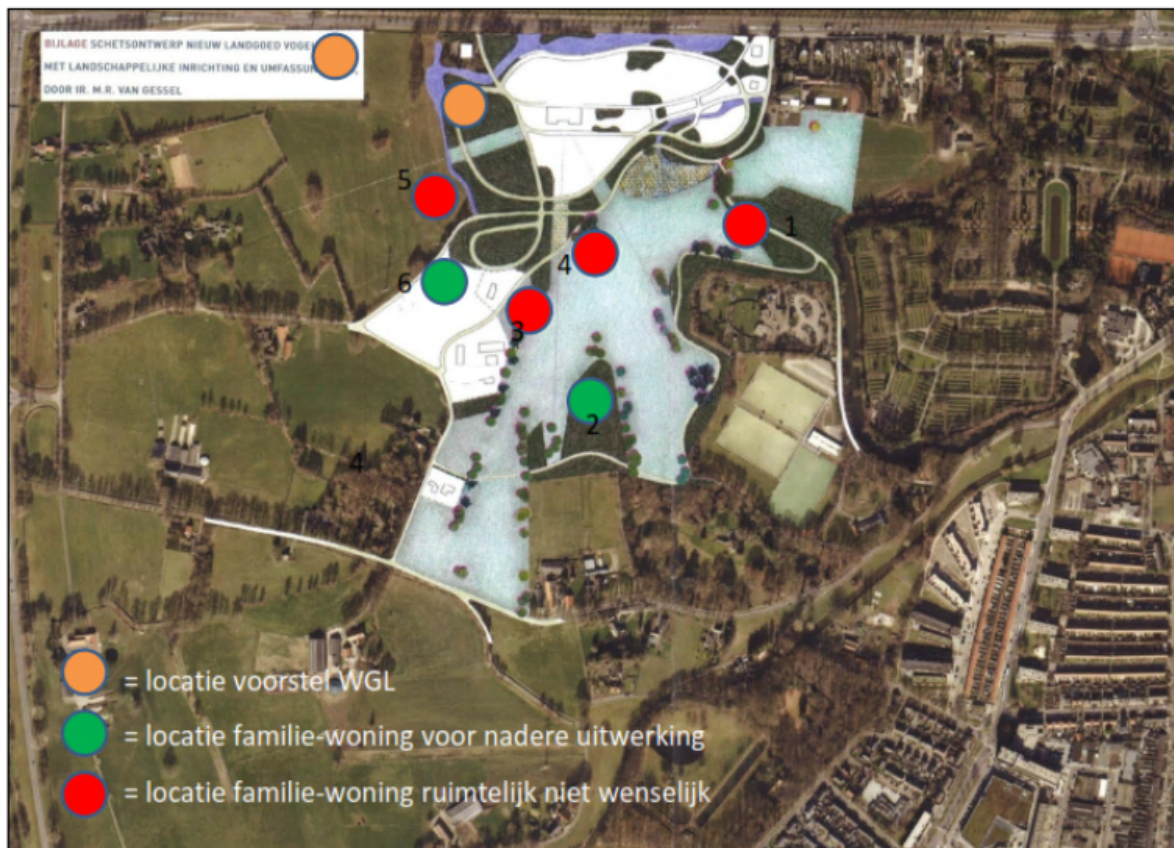
Rondom het landgoed zal er een wandelroute worden aangelegd. Het betreft een rondlopende wandelroute, welke de naam 'Umfassungsweg' heeft gekregen. Dit concept is gebaseerd op de bestaande 'Umfassungsweg' op landgoed Twickel. De Umfassungsweg zorgt voor een goede ontsluiting en beleefbaarheid van het landgoed voor wandelaars. De Umfassungsweg vormt een slingerend geheel dat grotendeels langs de randen van het landgoed loopt, kronkelend door de nieuw aan te planten bossen en weilanden. Aan de zuidzijde is de Umfassungsweg zo gesitueerd dat er geen overlast voor omwonenden ontstaat. Er is een minimale afstand van 7 meter tot de perceelsgrens van de woningen aangehouden. Tevens is in het zuidoostelijke deel een bosstrook gelegen tussen het wandelpad en de zuidelijk gelegen woning (Oude Wierdenseweg 1a). Zowel in afbeelding 3.1 en 3.2 is de Umfassungsweg weergegeven met de gele lijn. Ook is te zien dat de ligging in afbeelding 3.2 is aangepast ten aanzien van de ligging in 3.1, om zo de eventuele overlast voor zuidelijk gelegen woningen weg te voorkomen.

3.1.1.4 Woonkavel

Voorgeschiedenis

De bouw van een woning op het landgoed is noodzakelijk om de financiële middelen voor het beheer van het landgoed te genereren. Het betreft in dit geval geen huis van allure, maar een vrijstaand woonhuis waarvan schaal en uiterlijk passen in het landschap.

Gezamenlijk met het bestuur van de vereniging Westelijke Groene Long is gezocht naar de beste locatie voor de woonkavel. In eerste instantie waren er 6 mogelijke locaties voor de bouw van het landhuis aangewezen. Later zijn hier twee locaties bijgekomen (oranje weergegeven), deze zijn destijds aangedragen door de vereniging Westelijke Groene Long. Uit deze locaties zijn uiteindelijk twee locaties aangewezen als geschikt. Uiteindelijk is hieruit de locatie met nummer 6 (bosrand) gekozen. Op deze keuze wordt in het vervolg nader ingegaan. In afbeelding 3.3 zijn de locaties weergegeven.



Afbeelding 3.3: Optionele locaties voor het landhuis (Bron: Ir. M.R. Van Gessel)

De locaties nabij de tennisbaan en nabij de Wierdensestraat (oranje stippen) zijn afgefallen. De locatie nabij de tennisbaan is namelijk gelegen binnen een rijksmonument (Bellinckhof). Het bouwen van een woning is op deze gronden niet toegestaan. Daarnaast ligt de tennisbaan in de zichttas van het park, nieuwbouw is niet wenselijk.

De locatie nabij de Wierdensestraat is volgens de gemeente verkeerskundig niet wenselijk, omdat er geen extra aansluiting kan worden gerealiseerd op de verkeersintensieve Wierdensestraat. Dit zou een verkeerskundig onveilige situatie opleveren. Bovendien kan ter plaatse van de woning geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd, omdat de beoogde kavel zich binnen de geluidszone van de Wierdensestraat bevindt.

De locatie die is aangegeven als locatie 1 is afgefallen omdat deze is gelegen nabij het crematorium en voor de ontsluiting een bestaand pad aangepast zou moeten worden voor gemotoriseerd verkeer.

Locatie nummer 3 en 4 zijn afgefallen omdat deze beide gelegen zijn in de open ruimte. Het is niet wenselijk de open ruimte aan te tasten door het bouwen van een woning. Hierdoor zouden tevens belangrijke zichtassen verloren gaan.

Locatie 5 is afgefallen omdat deze is gelegen op of nabij de plek van de oude havezathe, waardoor deze plek om een bijzondere architectuur en structuur in relatie tot de historie zou vragen. De aanwezige archeologische waarden op deze locatie blijven het beste in situ bewaard. Bij bebouwing van deze locatie is archeologisch onderzoek vereist. Dit zou samen met de benodigde bijzondere architectuur tot hoge extra kosten leiden, waardoor deze locatie is afgefallen.

Resteerden locatie 2 (aan de es) en 6 (aan de bosrand). Uiteindelijk is locatie nummer 2 afgefallen, omdat deze nabij een bestaand landhuis (aan de Oude Wierdensestraat) is gelegen. Bovendien kan op locatie nummer 6 (aan de bosrand) de ontsluiting van de woning over het aangrenzende landgoed Bellinckhof worden gerealiseerd, zodat er geen extra verkeersdruk voor omwonenden ontstaat over de andere daar aanwezige wegen.

Locatie 6 is formeel buiten het landgoed gelegen, de zoeklocatie is echter verruimd, om zo aan de wensen van alle belanghebbenden tegemoet te komen en te voorzien in de meest gewenste locatie. Hierbij is in overleg bepaald dat de voorwaarde van ligging van het woonhuis op het landgoed zelf is komen te vervallen.

Erfopzet

De keuze voor de woonkavel is formeel buiten het nieuwe landgoed gesitueerd. Het is gelegen ten westen van het beoogde landgoed. De inhoud van de woning bedraagt maximaal 1.400 m³.

De kavel heeft een oppervlakte van circa 2.000 m². Het landhuis zal een vrijstaand woonhuis worden, waarvan de schaal en uiterlijk zullen passen in het landschap. De bosrand vormt het decor voor het erf. Het volume zal bestaan uit één langwerpig gebouw, waarin zowel het hoofd- als bijgebouw worden gerealiseerd. Het geheel krijgt een heldere hoofdvorm, refererend aan een kapschuur. De muren zullen deels worden bekleed met hout, in een natuurlijke en donkere kleur. Het dak zal worden bedekt met donker materiaal. Het materiaalgebruik is sober, er wordt gebruik gemaakt van verouderende natuurlijke materialen, zoals hout, steen en staal. De goothoogte bedraagt circa 3 meter, de nokhoogte circa 7,5 meter. De inhoud van de woning is circa 1.400 m³. Het bijgebouw is bij deze oppervlakte meegerekend, aangezien deze inpandig zal worden gerealiseerd.

De tuin zal 'bescheiden' worden aangelegd, zodat er een informele overgang naar het landschap wordt gecreëerd. In de tuin zullen enkele hagen, struikgroepen en een bosschage worden aangelegd. De begrenzing van de kavel wordt gevormd door een lage haag (meidoorn of beuk) of een schapenhek van kastanjarahout tot een hoogte van circa 1,20. Op de hoek van het erf is een solitaire karakteristieke boom voorzien ter versterking van het beeld (walnoot of linde). Het regenwater zal worden opgevangen in een nabijgelegen sloot. Belangrijke voorwaarde is tevens dat de smalle toegang door het bosje behouden blijft. Ook zal er een bossingel worden aangeplant tussen de woonkavel en het erf aan de Bellinckhofdswarsweg 5. Deze bossingel zorgt ervoor dat beide percelen goed van elkaar worden gescheiden en er geen wederzijdse overlast ontstaat. Met de bewoners van het perceel Bellinckhofdswarsweg 5 is hierover overeenstemming bereikt. Tenslotte zal de zogenaamde 'natte voet' bij het erf worden verbreed. In afbeelding 3.4 is een impressie van de woning weergegeven, waarbij tevens de bouwmassa tegen de bosrand is geprojecteerd. In afbeelding 3.5 is een impressie van de

erfopzet weergegeven.



Afbeelding 3.4: Impressie van beoogde woning (Bron: Landgoed consulentenschap Overijssel)



Afbeelding 3.5: Erfstructuur (Bron: Landgoed consulentenschap Overijssel)

De kavel wordt aan de noordzijde ontsloten op de Bellinkhofsweg, die over het landgoed Bellinckhof

loopt. De woning wordt dan ook via voorgenoemde weg over het landgoed Bellinckhof ontsloten op de Wierdensestraat. In afbeelding 3.2 is de ontsluiting op de Bellinkhofsweg reeds weergegeven.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

De woonkavel wordt ontsloten op de Bellinkhofsweg. Met de inrichting van de kavel zal rekening gehouden worden met een overzichtelijke ontsluiting op de Bellinkhofsweg, zodat geen verkeersgevaarlijke situaties ontstaan. Ten opzichte van de huidige situatie brengt de woonkavel een kleine toename aan verkeersbewegingen met zich mee. De nieuwe kavel zal echter worden ontsloten over het bestaande landgoed Bellinckhof (zie ook afbeelding 3.2), zodat er voor andere omwonenden geen overlast als gevolg van extra verkeersgeneratie zal ontstaan. De Bellinkhofsweg is van voldoende capaciteit om deze geringe toename aan verkeersgeneratie op te vangen. Het landgoed zelf kent geen publieksfuncties met een verkeersaantrekkende werking. De aan te leggen wandelpaden sluiten aan op het bestaande wandelnetwerk in de Westelijke Groene Long en zullen naar verwachting geen significante extra verkeersaantrekkende werking hebben. Voorgaande houdt in dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren oplevert.

3.2.2 Parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Deze uitgangspunten zijn door de gemeente Almelo overgenomen in de parapluzoektocht Parkeren. Hierin wordt in principe altijd de maximale norm van de CROW gehanteerd. Deze is dan ook als uitgangspunt genomen.

Voor het landhuis is uitgegaan van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand;
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk / gemeente Almelo (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied;
- Parkeerbehoefte: maximaal 2,8.

Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats op eigen terrein. Op het erf is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren. Geconcludeerd wordt dat op eigen terrein in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien.

Voor het landgoed geldt dat er geen kencijfers voor parkeren bekend zijn. Zoals in de voorgaande paragraaf reeds is aangegeven wordt geen significante extra verkeersaantrekkende werking verwacht. Verder zullen wandelaars het nieuwe landgoed vanuit Almelo via de bestaande wandelroutes bereiken en indien van toepassing de auto op reeds bestaande parkeergelegenheden in de omgeving parkeren.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de ladder van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Wat betreft de realisatie van het landgoed kan worden gesteld dat als naar de definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt gekeken, er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er wordt echter wel één woning gebouwd. Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van één nieuwe woning.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van
- cultureel erfgoed als drager van identiteit; veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid; investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de

Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

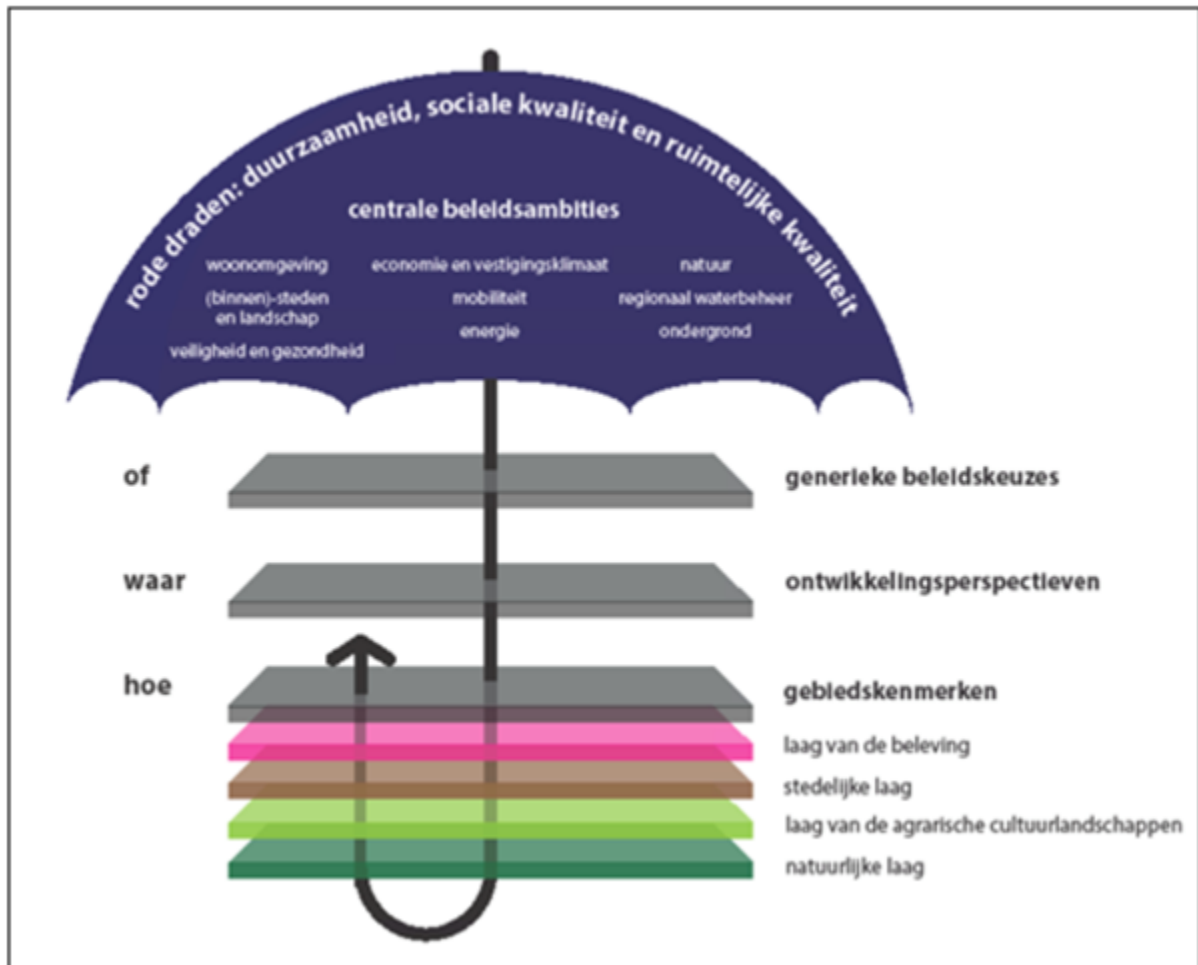
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidkeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van toepassing. Op de artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel zal hierna worden ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1:

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

De ontwikkeling betreft de aanleg van een nieuw landgoed met een landhuis. De locatie is zodanig gekozen dat het landgoed enerzijds de ruimtelijke kwaliteit in de Westelijke Groene Long versterkt, maar anderzijds geen belemmeringen oplevert voor de landbouw. Gelet hier is het niet mogelijk gebruik te maken van een bestaand erf in de groene omgeving. Met het initiatief wordt aan het gebied een kwaliteitsimpuls gegeven. Het te realiseren landhuis is qua schaal en vormgeving passend op het landgoed. Gezien vorenstaande kan worden geconcludeerd dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening.

Artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit, leden 1,2,3 en 5)

lid 1:

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

lid 2:

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

lid 3:

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd

lid 5:

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (lid 1)

lid 1:

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtname van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

- *Extra inspanning ruimtelijke kwaliteit*

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. 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 de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en een grote impact op de omgeving, zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het

verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling:

Het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief gaat uit van een combinatie van verschillende functies, waaronder wonen, natuur, landbouw (zie ook paragraaf 4.2.4.2). Een landgoed is passend binnen dit perspectief, aangezien het landgoed voorziet in een combinatie van landbouw en natuur. In de stadsrand van Almelo komen reeds meerdere landgoederen voor, waaronder het nabijgelegen Bellinckhof. In voorliggend geval is er dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied, aangezien de recreatieve functie wordt versterkt en door middel van de aanleg van het landgoed wordt voorzien in een intensief beheer van het gebied.

Schaal en impact op de omgeving:

Het landgoed wordt gerealiseerd in aansluiting op een bestaand landgoed. Het plangebied blijft overeenkomstig de huidige functie overwegend in agrarisch gebruik. De aanleg van de natuur sluit aan bij de aanwezige landschapskenmerken, hiervoor is een landschapsplan opgesteld. Het te bouwen landhuis zal qua schaal en kenmerken aansluiten bij de in de omgeving reeds aanwezige bebouwing. Gezien vorenstaande kan worden gesteld dat de schaal en impact op de omgeving gering zullen zijn,

Eigen belang versus maatschappelijk belang:

Het aanleggen van het landgoed voorziet in een maatschappelijk belang. Door realisatie van het landgoed wordt er namelijk een aanzienlijke kwaliteitsimpuls gegeven aan het gebied. Door de aanleg van natuur wordt de ecologische waarde van het gebied verhoogd. Daarnaast wordt door de goede ontsluiting en de aanleg van een wandelroute een sterke impuls gegeven aan de recreatieve mogelijkheden van de Westelijke Groene Long, temeer omdat het landgoed publiekelijk wordt opengesteld. De functie van de Westelijke Groene Long als belangrijk uitloopgebied in de stadsrandzone wordt hiermee aanzienlijk versterkt. De bouw van het landhuis is noodzakelijk om het landgoed rendabel te krijgen en te houden, de bouw van het landhuis en de aanleg van het landgoed kunnen dan ook niet los van elkaar worden gezien. Gezien vorenstaande kan worden gesteld dat de aanleg van het landgoed een groot maatschappelijk belang dient.

• *Landgoederen*

In het Werkboek 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' zijn diverse categorieën, waaronder nieuwe landgoederen, genoemd waarvoor specifieke eisen zijn opgenomen. Voor landgoederen zijn op hoofdlijnen de volgende eisen gesteld:

1. Een nieuw landgoed heeft een minimale oppervlakte van 10 hectare landbouwgrond die nog niet onder de Natuurschoonwet is gerangschikt;
2. Minimaal 30% van het landgoed bestaat uit nieuw bos of natuurterrein;
3. 90% van het landgoed is publiek ontsloten en openbaar toegankelijk;
4. Het nieuwe landgoed vormt een aaneengesloten geheel en wordt duurzaam in stand gehouden;
5. Op het landgoed kan een landhuis/woongebouw ontwikkeld worden. Het landhuis/woongebouw dient van allure te zijn. De inhoud van het landhuis/woongebouw dient minimaal 1.000m³ te bedragen, eventueel kan een gedeelte als kantoorruimte in gebruik worden genomen;
6. Het Oversticht dient advies uit te brengen over zowel het bouwplan als het inrichtingsplan van het landgoed;
7. Het nieuwe landgoed is zodanig gesitueerd dat het geen belemmeringen oplevert voor de landbouw en niet leidt tot planologische beperkingen;
8. Er dienen maatregelen te worden getroffen om te voorkomen dat het landgoed nadelige gevolgen zal hebben voor omliggende landbouwgronden;
9. De aanvraag bestaat uit het volgende:
 - a. een bouwplan voor het landhuis/woongebouw;
 - b. een inrichtingsplan voor het terrein;
 - c. een document waarin de juridische vormgeving en exploitatieopzet voor onderhoud en beheer van het gehele landgoed is opgenomen.

Toetsing van het initiatief aan de artikelen 2.1.5. en 2.1.6 van de Omgevingsverordening

Onderstaand wordt puntsgewijs aan de voorwaarden waaraan een landgoed moet voldoen getoetst:

1. Landgoed Vogelsangk krijgt een oppervlakte van circa 11,6 hectare. Het betreffen landbouwgronden die nog niet onder de Natuurschoonwet zijn gerangschikt;
2. Minimaal 30% van het landgoed zal bestaan uit nieuwe natuur. Voor de aanleg hiervan is een

- landschapsplan opgesteld, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze toelichting;
3. Landgoed Vogelsangk zal voor tenminste 90% worden opengesteld en openbaar toegankelijk gemaakt worden. Om de toegankelijkheid te versterken wordt er een wandelpad rondom het landgoed aangelegd, de zogenaamde 'Umfassungsweg'
 4. Het landgoed bestaat uit aaneengesloten gronden die duurzaam zullen worden beheerd en in stand zullen worden gehouden;
 5. Er wordt een landhuis ontwikkeld van 1.400m³, het betreft een landhuis dat qua schaal en uiterlijk passend is en aansluit op het omliggende landschap (zie ook paragraaf 3.1.1.4). Er is in dit geval dus niet gekozen voor een landhuis van allure, maar voor een vrijstaand woonhuis waarvan schaal en uiterlijk passen in het landschap. Tevens is de zoeklocatie voor de woning verruimd, waarbij de eis van een aaneengesloten landgoed is komen te vervallen (zie ook paragraaf 3.1.1.4). Vorenstaande is voortgekomen uit een werksessie tussen de betrokken partijen op 1 juli 2015, waarbij op verzoek van de gemeente en de provincie van de genoemde eisen is afgeweken;
 6. Ten tijde van het opstellen van het plan is intensief contact geweest met belanghebbenden. Er is hiervoor een werkgroep opgesteld, bestaande uit de initiatiefnemer, adviseur, betrokken wethouder en ambtenaren van de gemeente Almelo, leden van de vereniging 'Westelijke Groene Long Almelo' en het Oversticht. Het bouw- en inrichtingsplan is in samenspraak met deze werkgroep opgesteld. Het plan zal in het kader van welstand worden beoordeeld door de Stadsbouwmeester van het Oversticht;
 7. De locatie van het landgoed is zorgvuldig afgewogen, op de gekozen locatie zal het landgoed geen planologische beperkingen opleveren, voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar Hoofdstuk 5;
 8. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de landbouw, mochten er problemen optreden (bijvoorbeeld invloed van het plan op het waterpeil), dan zullen er maatregelen worden getroffen om dit te compenseren;
 9. De aanvraag zal bestaan uit een bouwplan en een inrichtingsplan. Het bouwplan en inrichtingsplan zijn opgenomen in Hoofdstuk 3 en in Bijlage 1 van deze toelichting. Door initiatiefnemer zal een exploitatieopzet voor onderhoud en beheer worden opgesteld;

Gezien vorenstaande kan worden gesteld dat het initiatief voldoet aan de eisen die de provincie stelt aan nieuwe landgoederen. Daarmee is het initiatief in principe in overeenstemming met artikel 2.1.5 en 2.1.6 uit de omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' zoals weergegeven in afbeelding 4.2. Daarnaast is het plangebied gelegen in de stadsrand van Almelo. Op genoemde aspecten wordt nader ingegaan.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

'Stads- en dorpsrandgebieden'

In de Stedelijke Omgeving vind je enkele bijzondere gebiedscondities die specifieke kansen met zich meebrengen. Denk aan kenniscentra, stadsassen en stationsgebieden, maar ook aan stads- en dorpsrandgebieden.

De stads- en dorpsrandgebieden vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving, en zijn daarmee zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Veel stads- en dorpsrandgebieden in Overijssel liggen tegen aantrekkelijke natuurcomplexen of landgoederen aan.

Als er naast de inmiddels geplande woon- en werklocaties nog behoefte ontstaat, kunnen nieuwe woon- en werkmilieus worden ingezet om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsrandgebieden te verhogen en de landschappelijke structuur in deze gebieden te versterken. In de stads- en dorpsrandgebieden liggen ook kansen om beleidsambities op het gebied van natuur, water, en energie te realiseren én om de functie als 'uitloop'-gebied voor de stad te versterken door verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelperspectief'

De ontwikkeling van een landgoed is een functiemenging van natuur, wonen, landbouw en recreatie en past daarmee goed in het ontwikkelingsperspectief 'mixlandschap'. Er ontstaat een bijzonder woonmilieu, waarbij de inrichting plaatsvindt op basis van de cultuurlandschappen.

De stads- en dorpsrandzone vormt de entree van de stad en de verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven als entree van de stad vormt een belangrijk kwaliteitsdoel, de realisatie van een landgoed sluit hier op aan. Met het landgoed worden namelijk de landschappelijke structuren versterkt, waarmee

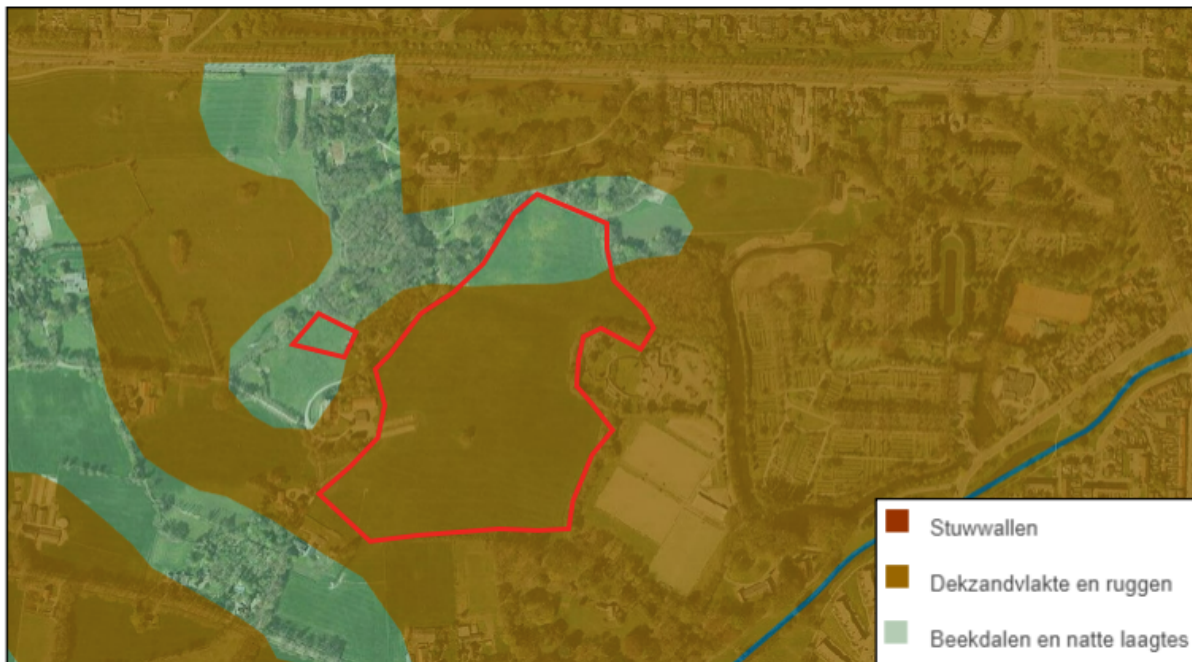
de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stadsrand wordt vergroot. Tenslotte wordt in de omgevingsvisie vermeld dat in de stads- en dorpsrandgebieden kansen liggen om de functie als uitloopgebied te versterken door verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer. De aanleg van het landgoed, waarin ook een wandelroute wordt aangelegd, sluit hier naadloos op aan.

4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen buiten beschouwing worden gelaten. Daarnaast bevat de locatie ook op basis van de 'Laag van de beleving' geen bijzondere eigenschappen. Deze laag wordt dan ook buiten beschouwing gelaten.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstypen "Dekzandvlakte en ruggen" en "Beekdalen en natte laagtes". In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3: Uitsnede Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)
"Beekdalen en natte laagtes"

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

"Dekzandvlakte en ruggen"

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk - door de wind gevormd - zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen

droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw. De van oorsprong voorkomende 'natuurlijke laag' is dan ook niet of nauwelijks meer aanwezig. Bij het treffen van de landschapsmaatregelen wordt uitgegaan van de huidige omgevingsfactoren, waarbij rekening wordt gehouden met 'natuurlijke' soorten. De aanleg van de natuur op het landgoed vindt plaats in overeenstemming met de daar geldende gebiedskenmerken en -kwaliteiten. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Natuurlijke laag”.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype Oude hoevenlandschap”. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



*Afbeelding 4.4: Uitsnede Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)
“Oude hoevenlandschap”*

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Het plangebied ligt in het oude hoevenlandschap. Kenmerkend zijn de verspreide erven en de kleinschaligheid. Met het ontwerp van het landgoed is nadrukkelijk rekening gehouden met de kenmerken van het landschap. Tevens wordt het landhuis op een dusdanige wijze vormgegeven dat het

aansluit bij de kenmerken van de omliggende hoeven. Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 waar de landschapsmaatregelen worden beschreven. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap".

3. De "Laag van de beleving"

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met het gebiedstype 'Stads- en dorpsranden'. In afbeelding 4.5 is de 'Laag van de beleving' weergegeven.



Afbeelding 4.5: Uitsnede Laag van de beleving (Bron: Provincie Overijssel)
"Stads- en dorpsrandzone"

De stads- en dorpsrand is een overgangsgebied. Hier is sprake van twee elkaar overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap eromheen. De (potentiële) kwaliteit is die van de 'best of both worlds'; stedelijke voorzieningen, verspreid liggende (gewilde) woon- en werkfuncties, padennetwerk in een landschappelijk raamwerk.

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van de beleving zijn:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken van Overijssel

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'

Het initiatief vormt een kwaliteitsimpuls voor de stads- en dorpsrandzone. Voor een nadere toetsing hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.2.4.2, waar de stadsrandzone reeds omschreven is.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurplan Almelo

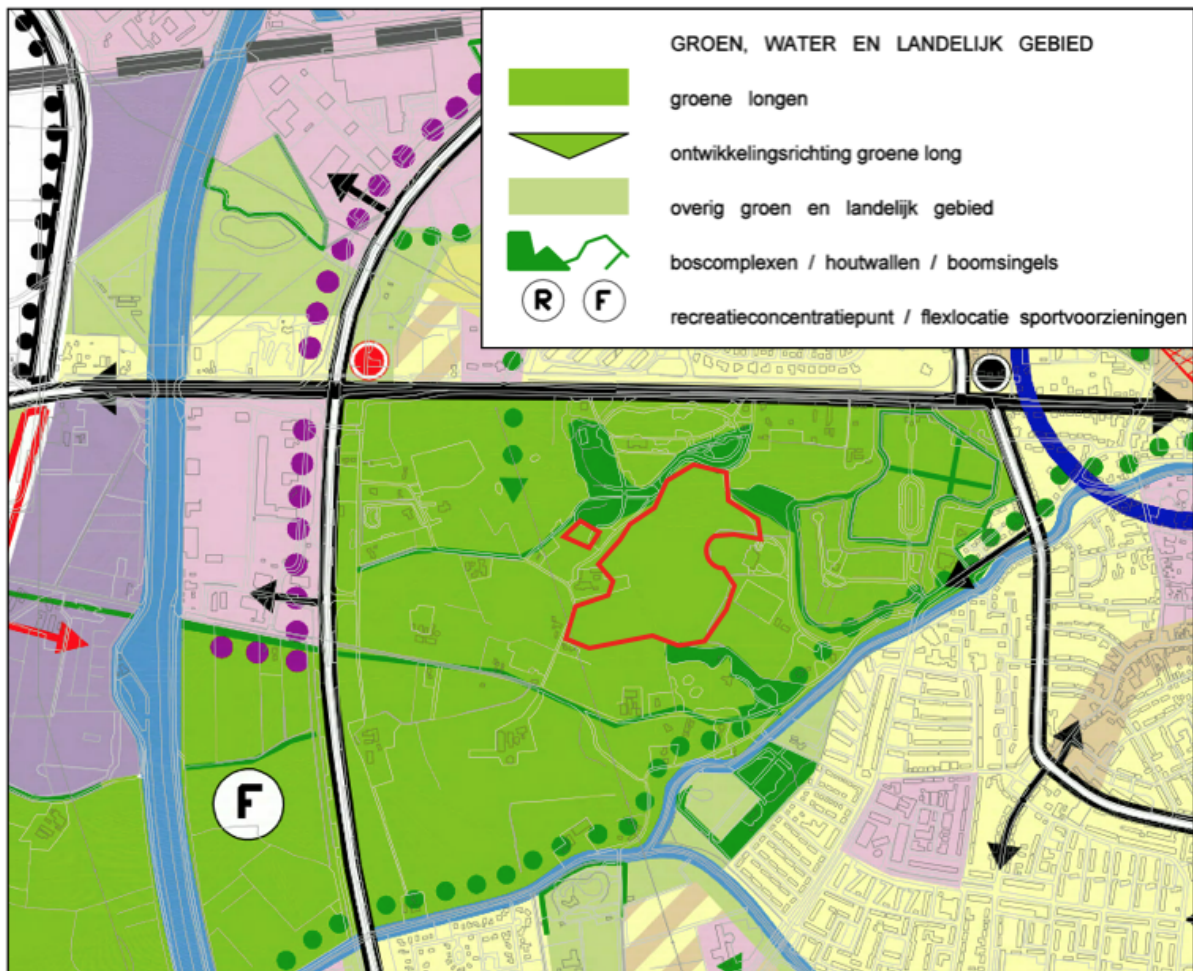
4.3.1.1 Algemeen

Het "Structuurplan Almelo" is op 6 maart 2003 vastgesteld. Het structuurplan geeft een visie op de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Almelo.

Als gevolg van de vaststelling van het Masterplan in 2006 is het Structuurplan Almelo in 2006 partieel herzien ten behoeve van twee grote ontwikkelingen in Almelo te weten Waterrijk en Almelo Noord Oost. In 2008 is het Structuurplan Almelo wederom partieel herzien ten behoeve van de binnenstad en in 2009 ten behoeve van het Indiëterrein.

De ruimtelijke hoofdstructuur van Almelo wordt gekenmerkt door vier groene lobben die vanuit het omliggende buitengebied tot aan de rand van het stadscentrum reiken. Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied, in de westelijke groene long. Van belang zijn het beleid omtrent de groene longen en het beleid omtrent het landelijk gebied. Op beide aspecten zal nader worden ingegaan.

In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied op basis van de structuurvisiekaart weergegeven.



Afbeelding 4.6: Uitsnede Structuurplan Almelo (Bron: gemeente Almelo)

4.3.1.2 Groen water en landelijk gebied - Groene longen

Het plangebied wordt op basis van het Structuurplan Almelo aangeduid als 'groene longen'. Concreet is het gelegen in de westelijke groene long. De westelijke groene long biedt een geleidelijke overgang van stedelijk naar landelijk gebied. De mogelijkheden voor landbouw zijn in het algemeen matig, met uitzondering van Hinsenveld-Zuid, dat direct aansluit bij het landbouwgebied aan de westzijde van de zijtak van het Twentekanaal. In het noordelijk gedeelte ligt het landgoed de Bellinckhof.

De westelijke groene long heeft een parkachtig deel, waarin onder andere een begraafplaats, crematorium, een plantsoen, sportvelden en enige randbebouwing gelegen zijn. Het is van belang dat het groene karakter van het gebied wordt bewaard. Verdere verstedelijking moet daarom zoveel mogelijk worden voorkomen.

4.3.1.3 Ontwikkeling landelijk gebied

Landschap

Het grondgebied van de gemeente Almelo valt in zijn geheel buiten het Natuur Netwerk Nederland. De kerngebieden, de natuurontwikkelingsgebieden en de ecologische verbindingzones liggen allemaal op enige afstand. Dit houdt echter niet in dat het landschap van Almelo van geen betekenis is. Op lokaal niveau zullen plannen ontwikkeld moeten worden met betrekking tot landschapsbouw, natuurbehoud en natuurontwikkeling. Daarbij zal het accent vooral worden gelegd op de potenties van de groene longenstructuur.

Landbouw

Om een goede wisselwerking tussen stad en landbouw in stand te houden dient de landbouw voldoende toekomstperspectief te worden geboden. Daarbij dienen potentiële wederzijdse relaties tussen stad en landbouw optimaal te worden benut en de landschappelijke kwaliteit van het stadsrandgebied te worden versterkt. Met name in de stadsrandgebieden zijn er nogal wat beperkingen voor een goed florerende landbouw. Verstedelijking leidt tot versnippering en een ander gebruik van de grond en strengere milieueisen dwingen de boer tot investeringen voor de noodzakelijke aanpassingen. Toch is landbouw ook in de stadsrandgebieden niet bij voorbaat kansloos wanneer nieuwe vormen van landbouw, zoals biologische landbouw en alternatieve vormen van land- of tuinbouw tot ontwikkeling worden gebracht. Daarnaast kan recreatief medegebruik van agrarische gronden leiden tot een economisch rendabele exploitatie.

Recreatie en toerisme

Er wordt gestuurd op synergie tussen stad en land. Versterking van recreatieve mogelijkheden krijgt daarbij voor de stadsrandzones een hoge prioriteit. Met name zal gewerkt moeten worden aan de verbetering van de recreatieve infrastructuur. De groene longen kunnen zodanig worden vormgegeven dat er een optimale verwevenheid tussen stad en land ontstaat. Daarbij fungeren de groene longen als uitloop- en recreatiezones van de aangrenzende woongebieden.

Intensieve vormen van dagrecreatie moeten zo dicht mogelijk tegen de grotere kernen worden gesitueerd door aanleg van nieuwe recreatie en bosgebieden. De recreatie wordt op deze wijze afgeleid van kwetsbare bos- en natuurgebieden. In Almelo bestaat de behoefte aan deze vorm van recreatie.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan het 'Structuurplan Almelo'

Met dit plan wordt bijgedragen aan de versterking en het behouden van de ruimtelijke kwaliteit doordat er een landgoed wordt aangelegd. De enige bouwkundige ontwikkeling betreft de bouw van het landhuis. Gezien de investeringen in het landschap (de aanleg van ruim 3,5 hectare aan nieuwe natuur, op een landgoed van 11,6 hectare), en de zorgvuldige positionering en vormgeving van het landhuis, is dit landhuis als passend aan te merken. Het plangebied ligt nabij het parkachtige deel van de westelijke groene long. Door de aanleg van het groene landgoed wordt het groene karakter gewaarborgd en verdere verstedelijking voorkomen. Het initiatief sluit daarmee aan bij de doelstelling om de potenties van de groene longen te benutten. Tevens wordt er met het initiatief, waarbij een wandelroute wordt aangelegd, bijgedragen aan het voornemen om het gebied als uitloop- en recreatiezone te versterken. Gezien vorenstaande kan worden gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met het Structuurplan Almelo.

4.3.2 Kaderstelling landelijk gebied Almelo

4.3.2.1 Inleiding

Op 10 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Almelo de nieuwe kaders voor ontwikkelingen in het buitengebied vastgesteld. Het doel hiervan is een richtinggevend ruimtelijk beleidskader dat dient als toetsingskader voor nieuwe initiatieven in het landelijk gebied. De kaders zijn tevens bedoeld om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen.

4.3.2.2 Kaders

De 4 richtinggevende kaders zijn;

1. Het landelijk gebied is in principe primair bestemd voor de uitoefening van de agrarische sector;
2. Nieuwe initiatieven mogen de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven niet hinderen;
3. De groene longen worden gevrijwaard van verdere oprukkende verstedelijking;
4. Nieuwe initiatieven die:
 - a. niet binnenstedelijk zijn op te lossen;
 - b. of van oorsprong al in het gebied aanwezig zijn;

kunnen eventueel worden ingepast, indien, enerzijds, met behulp van het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving de aanwezige ruimtelijke kwaliteit in het gebied wordt versterkt, anderzijds, nieuwe initiatieven niet leiden tot significante verzwaring van activiteiten zoals verkeersstromen, welke aanleiding kunnen zijn voor aanpassing van de openbare infrastructuur of toeneming van verkeersonveiligheid.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Kaderstelling landelijk gebied Almelo'

Geconcludeerd kan worden dat:

- het initiatief de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijvigheid niet hindert. Dit blijkt onder andere uit paragrafen 5.5 en 5.6;
- verstedelijking van een groene long is niet aan de orde (zie ook 4.3.1.4);
- het initiatief aan de hand van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving zorgvuldig is uitgewerkt. Verwezen wordt naar de planbeschrijving (Hoofdstuk 3) en de toetsing aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (paragraaf 4.2.4.1);
- het plan niet leidt tot een significante verzwaring van de verkeersdruk. Verwezen wordt naar de paragraaf 'Verkeer en parkeren' (paragraaf 3.2).

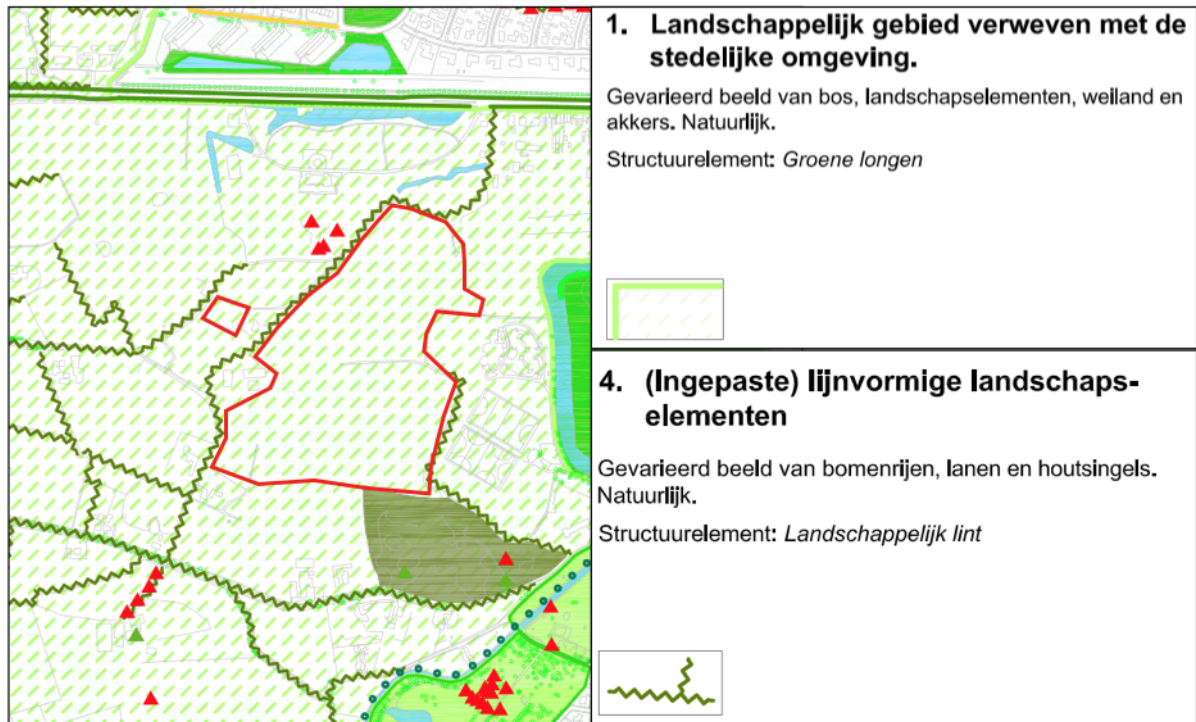
Bovenstaande brengt met zich mee dat het plan aansluit bij de 'Kaderstelling landelijk gebied gemeente Almelo'.

4.3.3 Bomenstructuurplan Almelo

4.3.3.1 Algemeen

In het Bomenstructuurplan worden de historische structuren van bomen, boomrijen en boomgroepen zichtbaar gemaakt. Structuren die bepalend zijn geweest voor het ontstaan en functioneren van het huidige Almelo, maar zeker ook nu nog bepalend zijn voor de leefbaarheid en de beleving van Almelo. Het plangebied is gelegen in deelgebied Buitengebied West.

Het plangebied is aangemerkt als 'landschappelijk gebied verweven met de stedelijke omgeving'. Langs de grenzen van het plangebied zijn grotendeels (ingepaste) lijnvormige landschapselementen gelegen. Het betreft een gevarieerd beeld van bomenrijen, lanen en houtsingels. Hierna is een uitsnede van de kaart behorende bij het bomenstructuurplan opgenomen.



Afbeelding 4.7: Uitsnede van het bomenstructuurplan (Bron: gemeente Almelo)

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan het 'Bomenstructuurplan Gemeente Almelo'

Het terrein is nagenoeg volledig in agrarisch gebruik. Het grondgebruik is overwegend weiland. Met voorgenomen initiatief wordt hiervan 3,5 hectare omgezet naar natuur. Voor het overige blijft het grondgebruik onveranderd. Tevens gaat de ontwikkeling uit van het behoud en de versterking van de groenelementen. De waardevolle lijnvormige landschapselementen langs de randen van het gebied zullen dan ook blijven behouden. Het gevarieerde beeld van bos, landschapselementen, weide en akkers binnen het landschappelijk gebied verweven met de stedelijke omgeving zal verder worden versterkt met de realisatie van bosschages. Tevens wordt met de bosschages het cultuurhistorisch landschapsbeeld van het gebied hersteld. Het bomenstructuurplan vormt dan ook geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, het Besluit milieueffectrapportage en fysieke veiligheid.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De 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 geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Beoordeling

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De zone is gelegen aan weerszijden van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- of fietspaden en vluchtstroken worden niet tot de weg gerekend en vallen binnen de zone. De geluidszone langs een weg omvat het gebied waarbinnen extra aandacht moet worden geschonken aan het geluid afkomstig van de betrokken weg. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het geplande landhuis ligt in "buitenstedelijk" gebied" binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Bellinkhofsweg en de Bellinkhofsdwarsweg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48dB. De genoemde wegen zijn beide aan te merken als wegen met een zeer lage verkeersintensiteit. Gezien de ligging in het buitengebied, de geringe breedte van de wegen en de kenmerken van de wegen (het betreffen zandwegen) kan worden gesteld dat deze wegen enkel worden gebruikt voor bestemmingsverkeer. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde ruimschoots kan worden voldaan. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Spoorlijnen bevinden zich op dusdanig grote afstand dat een nadere beschouwing van railverkeerslawaaï achterwege kan blijven.

5.1.2.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een geluidszone van een gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Beoordeling

Door Kruse Milieu BV is ter plaatse van het te realiseren landhuis een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusie van dit verkennend bodemonderzoek zijn in de volgende subparagraaf opgenomen. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport, bijgevoegd in Bijlage 2 van deze toelichting.

Verkennend bodemonderzoek

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

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Conclusies en aanbevelingen

In het grondwatermonster is een lichte verontreiniging aangetoond. De tussenwaarde wordt echter niet overschreden, nader onderzoek is niet nodig. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd.

Uit het vooronderzoek bleek dat de onderzoekslocatie niet verdacht is met betrekking tot asbest. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Beoordeling

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met categorieën van gevallen, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet aan te merken is als gevoelige bestemming zoals opgenomen in het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);

- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

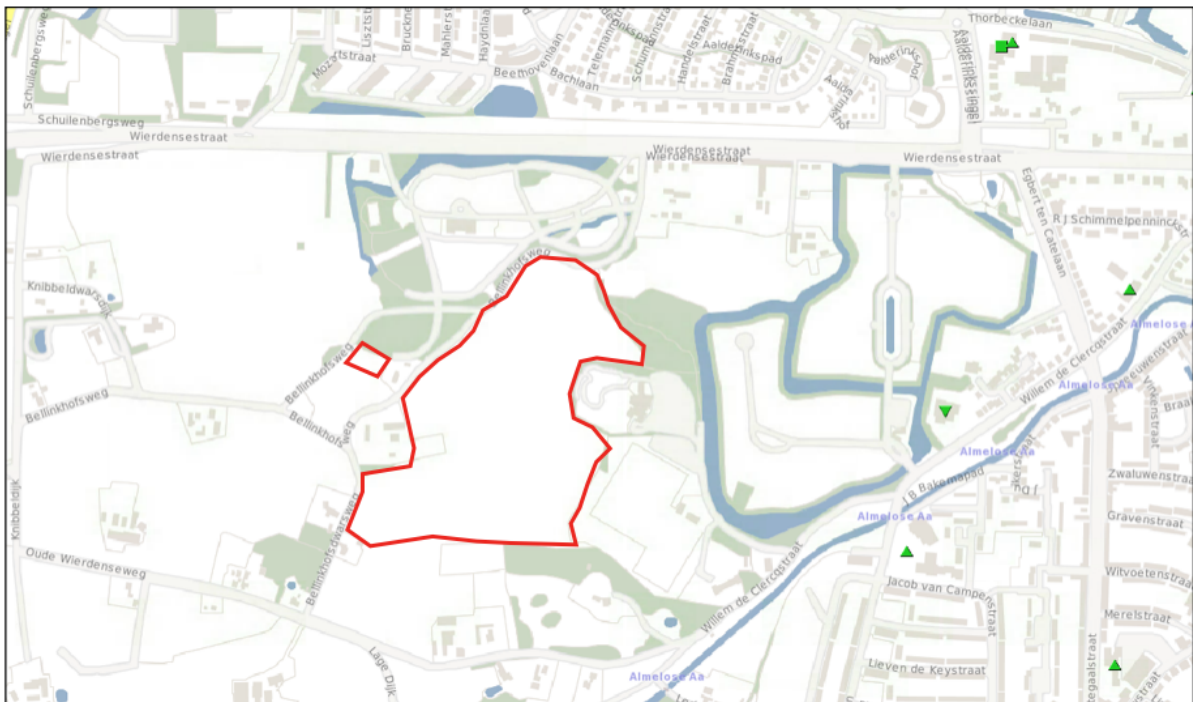
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

5.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.1.1 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving wordt gestreefd naar functiemenging of functiescheiding. Binnen de functiescheiding worden twee gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Gezien de rustige ligging in het buitengebied, kan het gebied aangemerkt worden als een 'rustige woonwijk'.

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

5.5.2 Beoordeling

5.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' en 'landgoed' zijn niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied (in dit geval het landhuis) hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Op de van belang zijnde functies wordt nader ingegaan.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven aanwezig. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft het bedrijf aan de Bellinkhofsweg 4, ten zuidwesten van het plangebied. Het bedrijf is gelegen op circa 190 meter van het bouwvlak van de woning.

Het betreft een grondgebonden veehouderij. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt een grootste richtafstand van 50 meter.

De afstand tussen het de rand van het agrarisch bouwvlak en het plangebied bedraagt circa 160 meter, waarmee ruimschoots aan de richtafstanden (zonder toetsing aan het aspect geur) wordt voldaan.

5.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (hierna Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

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

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op basis van artikel 3, lid 2 van de Wgv worden bedrijfswoningen van andere agrarische bedrijven en voormalige bedrijfswoningen (beëindiging agrarisch bedrijf na 19 maart 2000), tevens de bovenstaande vaste afstanden gehanteerd.

5.6.2 Beoordeling

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft het grondgebonden agrarisch bedrijf dat is gelegen aan de Bellinkhofsweg 4 (in het buitengebied). Het betreft een grondgebonden veehouderij.

De afstand tussen het bouwvlak van de veehouderij tot de woonbestemming bedraagt circa 190 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstandeis van 50 meter (beide locaties zijn gelegen buiten de bebouwde kom). Gesteld kan worden dat ter plaatse van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat omgekeerd het agrarisch bedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd als gevolg van de ontwikkeling.

5.6.3 Conclusie

De Wet geurhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.7 Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. 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.

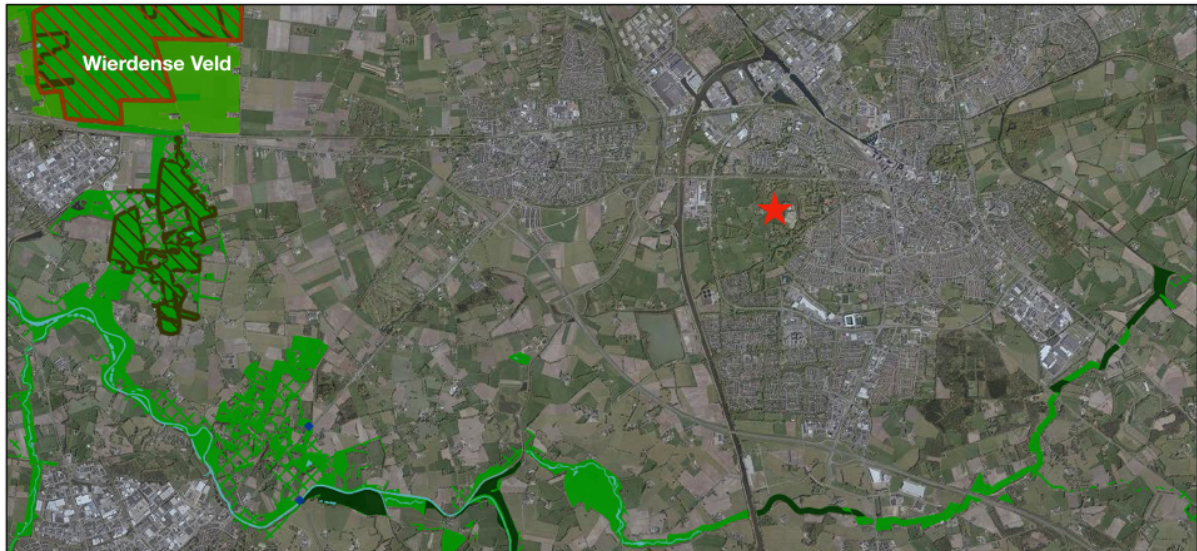
Om te beoordelen of de ontwikkeling in het kader van flora en fauna uitvoerbaar is, heeft Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 3. Hierna wordt samengevat ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied " is gelegen op circa 7 kilometer afstand van het plangebied. In afbeelding 5.2 is dit weergegeven. Gezien de ruime afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.



Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Wierdense Veld' en het Natuur Netwerk Nederland (Bron: Provincie Overijssel)

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het (NNN) is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. 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.

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland. De dichtstbijzijnde gronden aangemerkt als 'Natuur Netwerk Nederland' zijn gelegen op circa 3,9 kilometer afstand van het plangebied (zie afbeelding 5.2). Gelet op de afstand tot het gebied en de aard en omvang van de ontwikkeling binnen het plangebied worden geen negatieve effecten verwacht. Een verdere toetsing aan het Natuurnetwerk Nederland is niet aan de orde.

Opgemerkt wordt dat de ontwikkeling voornamelijk gericht is op het realiseren van natuur. Dit kan als een positief effect worden beschouwd. Door het voornemen om natuur te realiseren op basis van de gebiedseigen kwaliteiten zal er naar verwachting een verhoging van de natuurlijke en biotische waarden ontstaan.

5.7.2 Soortenbescherming

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. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Zoals in de inleiding reeds aangegeven is door Natuurbank Overijssel een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Hieronder worden onderzoeksresultaten met betrekking tot soortenbescherming weergegeven, het onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting.

5.7.2.1 Onderzoeksresultaten

Het onderzoeksgebied is op 28 februari 2018 onderzocht op de aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies. Ook is gekeken of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied.

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen 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 beschadigen en te vernielen.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige beschermde vogel-, vleermuis-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingslocatie.

Voor de grondgebonden zoogdiersoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of zijn niet beschermd). De functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied voorkomende grondgebonden zoogdier-, amfibieën- en vogelsoorten is niet beschermd. Vleermuizen bezetten in het plangebied geen rust- of verblijfplaats, maar benutten het plangebied vermoedelijk wel als foerageergebied. Door de voorgenomen activiteiten wordt deze functie niet aangetast.

5.7.3 Conclusie

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming. Op basis van artikel 7.4.1, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel geldt namelijk een vrijstelling voor een aantal algemene diersoorten in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij mogelijk dieren van deze soorten verwond of gedood, en/of rust- en/of voortplantingsplaatsen beschadigd en vernield worden. In het vierde lid is bepaald dat van deze bedoelde vrijstellingen alleen gebruik gemaakt kan worden indien er geen andere bevredigende oplossing bestaat. Met de quickscan natuurwaardenonderzoek is aangetoond dat voor de realisatie van dit landgoed geen andere bevredigende oplossing bestaat. Opgemerkt wordt dat de lijst van de in de Omgevingsverordening met name genoemde soorten in de loop der tijd kan wijzigen. Indien de uitvoering van de inrichtingsmaatregelen op een (veel) later moment plaatsvindt, dient de initiatiefnemer te controleren of deze vrijstellingslijst is aangepast. In elk geval dient de initiatiefnemer te allen tijde te voldoen aan de algemene zorgplicht zoals vermeld in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming.

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

In deze paragraaf wordt aan de hand van inventarisaties ingegaan op de in het plangebied aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplangebied.

5.8.1 Archeologische waarden

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

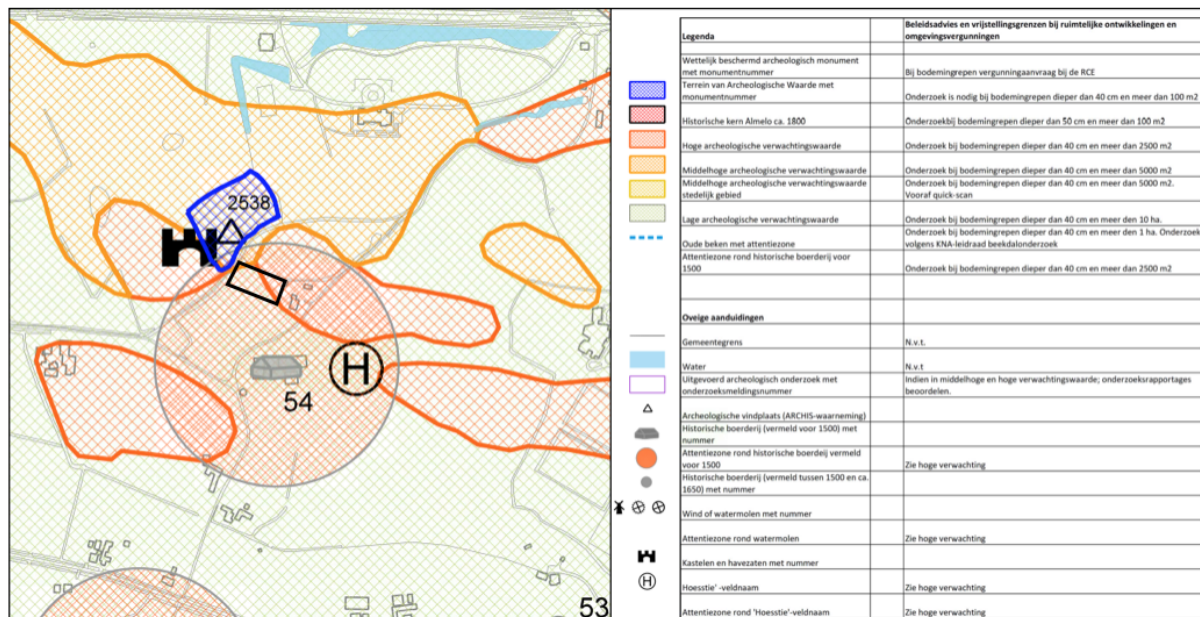
5.8.1.2 Beoordeling

In dit geval worden er enkel bodemingrepen verricht ter plaatse van de te bouwen woning. Bij de toetsing aan het aspect 'archeologie' is dan ook uitsluitend naar deze locatie gekeken. Op de archeologische verwachtingskaart ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Tevens ligt het gebied in een attentiezone rond een historische boerderij en in een zogenaamde 'hoesstie veldnaam'. Voor deze zones gelden ook de voorwaarden zoals opgenomen bij de hoge archeologische waarden.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in gebieden met een hoge archeologische verwachting noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld en met een oppervlakte groter dan 2.500m². Ter plaatse van het gewenste moeras wordt circa 5.000m² afgegraven. Het moeras is echter gelegen op gronden met een lage archeologische verwachting, hier is dan ook geen onderzoek nodig.

De bodemingrepen (met uitzondering van het moeras) blijven ruimschoots onder de onderzoeksgrenzen waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Ter bescherming van de archeologische waarden is de daar reeds geldende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting hoog' conform het moederplan overgenomen.

In afbeelding 5.3 is een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart weergegeven. De bouwlocatie van de woning is met de zwarte omlijning aangegeven.



Afbeelding 5.3: Uitsnede van de archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Almelo)

5.8.2 Cultuurhistorie

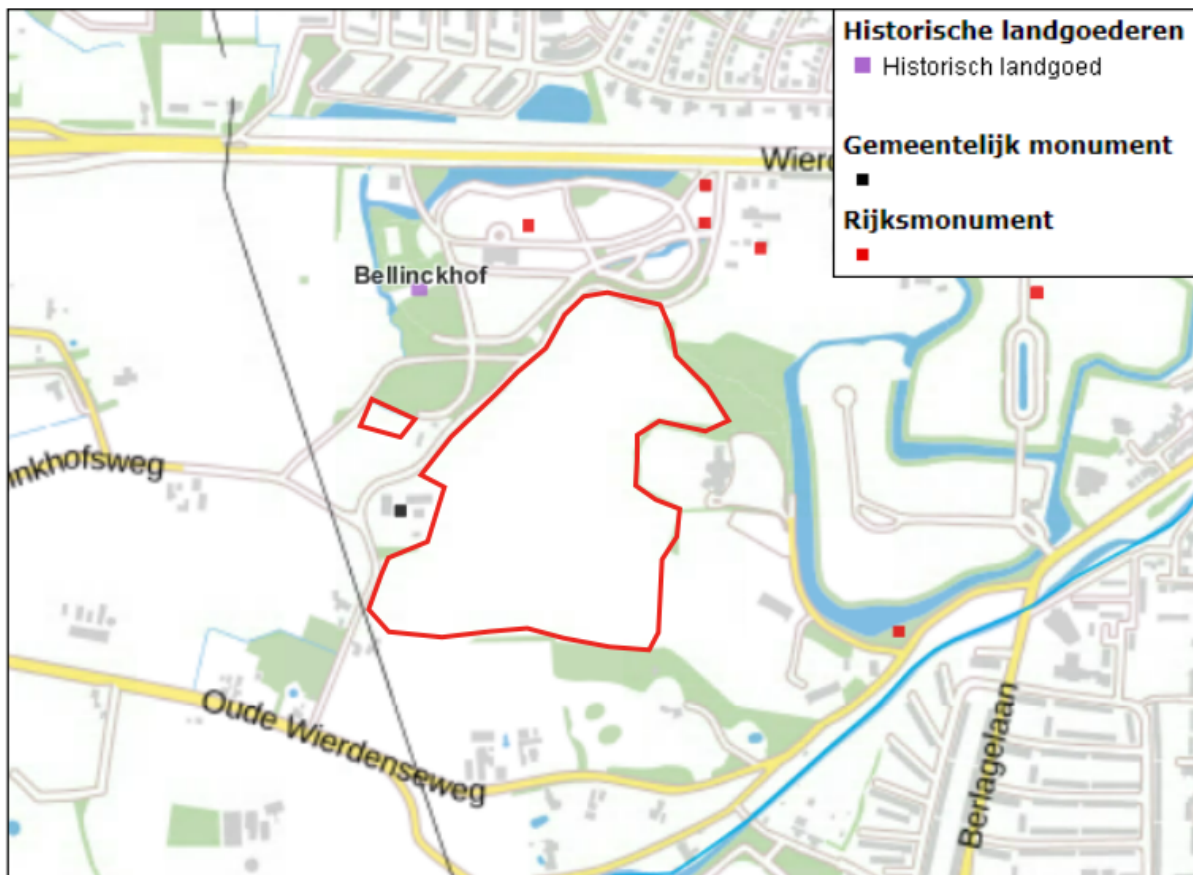
5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een ruimtelijk plan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.8.2.2 Beoordeling

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, binnen het plangebied zelf en in de directe omgeving een aantal gemeentelijke en rijksmonumenten. In afbeelding 5.4 is dit visueel weergegeven.



Afbeelding 5.4: Uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

Historisch landgoed Bellinckhof

Landgoed Bellinckhof betreft een rijksmonument. Het landgoed Bellinckhof kent een aantal gebouwen en objecten die als een ensemble een monumentale waarden hebben. De naam Bellinckhof is ontleend aan de voormalige havezate die vroeger op ongeveer 500 meter ten zuidwesten van het huidige landhuis Bellinckhof was gelegen.

Met het realiseren van het landgoed worden de cultuurhistorische waarden van het landgoed Bellinckhof niet aangetast. Qua inrichting is rekening gehouden met de aangrenzende ligging van het landgoed Bellinckhof. Het plan is zo opgesteld dat het nieuwe landgoed overloopt in het bestaande landgoed. Dit kan gezien worden van een versterking van het landgoed Bellinckhof.

Erve Pezie (Bellinckhofsdwarsweg 3)

Ten westen van het plangebied ligt 'Erve Pezie' (Mip-nummer: ALM0537). Dit betreft een gemeentelijk

monument. Deze boerderij is gebouwd rond 1900. In 1995 is het voormalige bedrijfsgebouwd tot woonhuis.

Er worden geen werkzaamheden verricht die leiden tot aantasting van de cultuurhistorische kwaliteiten en kenmerken van Erve Pezie.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en dat de bestaande cultuurhistorische waarden als gevolg van de ontwikkeling van het landgoed worden versterkt.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Beoordeling

Artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming

Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Dit temeer omdat het plangebied op (zeer) ruime afstand van het plangebied van Natura 2000-gebied is gelegen en de ontwikkeling relatief beperkt van aard is. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken

van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard van het voornemen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstofdepositie is niet noodzakelijk.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in principe ter plaatse van het landhuis in de eindbestemming 'Wonen' en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan 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. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig.

Tevens is er geen sprake van vermelding op de D-lijst. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk. Tevens is de zogenaamde 'vergewisplicht' niet van toepassing. Wel kan worden opgemerkt dat de locatie van de wooneenheid niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied is gelegen en ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft voor de omgeving. Dit is tevens bevestigd in de voorgaande milieu- en omgevingsaspecten.

5.9.3 Conclusie

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

5.10 Fysieke veiligheid

5.10.1 Inleiding

Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) ongevallen en rampen. Om de effecten van een incident zoveel mogelijk te beperken, is het belangrijk dat hulpverleningsdiensten op kunnen treden en dat burgers zich in veiligheid kunnen brengen. Het bestemmingsplan is op fysieke veiligheidsaspecten getoetst aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving. Dit betreft de onderdelen:

- bereikbaarheid;
- opkomsttijd;
- bluswatervoorziening;
- zelfredzaamheid;
- sirenedekking;
- samenhang veiligheidsketen.

De hoofdtaken van de brandweer zijn onderverdeeld in schakels uit de veiligheidsketen. De schakels zijn:

Pro-actie; de schakel pro-actie gaat onder andere over de bluswatervoorziening, de bereikbaarheid en de sirenedekking.

Preventie; voor het aspect preventie geldt dat rekening moet worden gehouden met de bestaande wet- en regelgeving.

Preparatie; voor hulpdienstrelevante objecten is het wenselijk om deze op te nemen in de planvorming van de brandweer, zoals een bereikbaarheidskaart of een aanvalsplan.

Repressie; vanuit de repressieve dienst wordt ter plaatse bepaald hoe er wordt ingezet.

Nazorg; de taak nazorg heeft geen consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Ondanks de gerealiseerde veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen blijft er een restrisico waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

5.10.2 Bereikbaarheid

5.10.2.1 Bereikbaarheid algemeen

Bij het bepalen of er een goede bereikbaarheid van de gebouwen via het openbare wegennet wordt het plangebied getoetst aan de handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Hierbij wordt beoordeeld of:

- De wegen voldoen aan de specifieke afmetingen van brandweervoertuigen;
- Een willekeurig adres binnen een verblijfsgebied in principe via een tweede onafhankelijke route bereikbaar is;
- Of de verkeersaders aan de brandweervoertuigen een onbelemmerde doorgang bieden.

5.10.2.2 Beoordeling bereikbaarheid

Het plangebied is vanuit verschillende richtingen goed te bereiken. Er wordt op dit punt dan ook voldaan aan de handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

5.10.3 Opkomsttijd

5.10.3.1 Opkomsttijd algemeen

De opkomsttijd is de optelsom van de verwerkingstijd van de melding, de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd is daarbij de tijd tussen het alarmeren van de brandweer door de meldkamer en het tijdstip dat het voertuig de kazernes verlaat. De aanrijdtijd is de tijd die het eerste voertuig nodig heeft om van de kazernes naar het plaats incident te gaan. De opkomsttijd van de brandweer wordt als een belangrijk kwaliteitskenmerk van de brandweer beschouwd.

In het Besluit Veiligheidsregio's (BVR) zijn de opkomsttijden voor de brandweer vastgelegd en staan in onderstaande tabel beschreven.

Normtijd	Gebruiksfunctie
5 minuten	Winkel met gesloten constructie (tijdens openingsuren), wonen boven winkel, cel
6 minuten	Portiekwoningen/portieklats, woning verminderd zelfredzamen
8 minuten	Overige woningen, winkels, gezondheidszorg, onderwijs, kinderdagverblijf, logies
10 minuten	Kantoor, (lichte)industrie, sport, overige ruimtes voor bijeenkomsten, overige gebruiksfuncties

Daarnaast is het 'Dekkingsplan Brandweer Twente', dat onderdeel uitmaakt van het beleidsplan, vastgesteld.

5.10.3.2 Beoordeling opkomsttijd

Voor woningen geldt een opkomsttijd van 8 minuten. Uit berekeningen blijkt dat de brandweer in theorie binnen deze norm ter plaatse kan zijn.

5.10.4 Bluswatervoorziening

5.10.4.1 Bluswatervoorziening algemeen

Voor een optimale bluswatervoorziening wordt onderscheid gemaakt in primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen. Dit is van belang omdat de eisen voor de afstand, de capaciteit en de bereikbaarheid verschillend zijn. De basiskenmerken van deze drie modellen zijn:

- De primaire bluswatervoorziening

Boven- of ondergrondse brandkranen die geplaatst zijn op het drinkwaterleidingnet.

- De secundaire bluswatervoorziening

De secundaire bluswatervoorziening is in principe aanvullend op een primaire bluswatervoorziening. Een secundaire bluswatervoorziening kan bestaan uit geboorde putten, bluswaterriolen, vijvers e.d. of

ondergrondse reservoirs. Hiervoor geldt een afstand van maximaal 320 meter tot het object. Daarnaast moet het brandweervoertuig het water tot maximaal 8 meter kunnen bereiken.

- De tertiaire bluswatervoorziening

Bij de noodzakelijke inzet van grotere hoeveelheden water of gedurende langere tijd zijn de primaire en secundaire voorzieningen niet voldoende. Water wordt dan onttrokken uit bijvoorbeeld kanalen. Hiervoor geldt een afstand van maximaal 2.500 meter tot het object. Daarnaast moet het brandweervoertuig het water tot maximaal 50 meter kunnen bereiken.

5.10.4.2 Beoordeling bluswatervoorziening

Tijdens de beoordeling van de omgevingsvergunning voor het verbouwen wordt beoordeeld of een brandweerkraan dient te worden geplaatst.

5.10.5 Zelfredzaamheid

5.10.5.1 Zelfredzaamheid algemeen

Voor de bestrijdbaarheid van een incident zijn onder andere de bereikbaarheid voor hulpdiensten, opkomsttijd en bluswatervoorziening van belang. Daarnaast speelt de zelfredzaamheid van burgers een rol.

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan hoofdzakelijk uit schuilen en vluchten. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. De ruimtelijke inrichting van het gebied kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid.

5.10.5.2 Beoordeling zelfredzaamheid

Dit plan voorziet in realisatie van een landgoed met daarop één landhuis. De aanwezige personen zijn zelfredzaam. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om het plangebied in verschillende richtingen te ontvluchten.

5.10.6 Waarschuwings- en alarmeringssysteem

5.10.6.1 Sirenedekking algemeen

De sirene is een hulpmiddel van de overheid om mensen te kunnen waarschuwen voor acute gevaren. Dit is bijvoorbeeld het geval als er gevaarlijke stoffen vrijkomen bij een brand of ongeval. Op dat moment is het gevaarlijk om buiten te blijven waar men wordt blootgesteld aan het gevaar. De sirenes kunnen dan worden ingeschakeld. Voldoet het dekkingsgebied van de sirene niet, dan zal rondom de diverse risico-objecten middels alternatieven moeten worden gealarmeerd. Hierbij valt onder andere te denken aan:

- sms berichten;
- sirenewagens.

5.10.6.2 Beoordeling sirenedekking

Het plangebied valt binnen het dekkingsgebied van sirenes.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De 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.

6.1.3 Beleid waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.1.4 Beleid gemeente Almelo

6.1.4.1 Waterplan Almelo

De gidsprincipes voor het waterplan Almelo en de visie zijn gebaseerd op principes uit de Vierde Nota waterhuishouding en de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21-ste eeuw, waarbij aanpak van de bron prevaleert boven 'end-of-pipe'-maatregelen en de afwenteling van lokale problemen op (boven)regionale systemen zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het vasthouden van water verdient de voorkeur. Wanneer dit niet meer mogelijk is, wordt zoveel mogelijk water geborgen. Daarbij speelt de waterkwaliteit een belangrijke rol. Water van verschillende kwaliteit wordt zoveel mogelijk gescheiden. Wanneer ook berging niet meer mogelijk is, wordt het water ten slotte afgevoerd. In stedelijke in- of uitbreidingsgebieden dient zoveel mogelijk verhard oppervlak niet aangesloten te worden op de riolering. Een duurzame inrichting van het terrein moet zorgen voor het bewaken van de kwaliteit. Kortom, problemen met waterkwaliteit en –kwantiteit mogen niet worden afgewenteld en de ontwikkelingen mogen geen negatieve beïnvloeding van waterkwaliteit en –kwantiteit met zich meebrengen. Bij nieuwbouw dient grondwaterneutraal gebouwd te worden.

6.1.4.2 Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2016-2020

Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2016 t/m 2020 (vGRP) geeft inzicht in de omvang, het functioneren en de kwaliteitstoestand van de voorzieningen waarmee de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplichten voor het afval-, hemel- en grondwater, en de bekostiging hiervan. Daarnaast heeft de gemeente Almelo ook nadrukkelijk oppervlaktewater als onderdeel van het beheer van het stedelijk water gemaakt.

Het vGRP beschrijft de beleidskaders en de bekostiging voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afval-, hemel- en grondwater en het beheer van het oppervlaktewater in de gemeente Almelo voor de periode 2016 t/m 2020, en geeft de visie op de gemeentelijke watertaken voor de lange termijn.

Om een strategie voor de komende planperiode op te kunnen stellen is een visie voor de lange termijn van belang. Eén van de belangrijkste voorwaarden is dat ook de gemeente Almelo moet anticiperen op de financiële omstandigheden en heeft te maken met bezuinigingsdoelstellingen.

Eén van de opgaven komt voort uit het Bestuursakkoord Water, dit betreft de opgave te komen tot minder meerkosten en zodoende minder stijging van de rioolheffing. Deze opgave voert de gemeente deels samen uit met Twents watermet en de conclusie is dat Almelo op koers ligt. Het kwaliteitskader voor de gemeentelijke watertaken bestaat uit vier onderdelen (stedelijk afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater). Deze onderdelen corresponderen met de drie zorgplichten van de gemeente, het vierde onderdeel 'oppervlaktewater' ziet de gemeente Almelo als integraal onderdeel van het stedelijk water. De gemeente is voor een groot gedeelte vrij op welke wijze en in welk tempo zij invulling wil geven aan haar zorgplichten.

Speerpunten voor de planperiode

De gekozen ambities voor het totale watersysteem (afval-, hemel- grond- en oppervlaktewater) kunnen in hoofdlijn worden samengevat in de volgende speerpunten:

- Samen op met burgers en bedrijven.
- Toekomstgericht en klimaatbestendig.
- Een doelmatige aanpak.
- De organisatie en de middelen op orde.
- Een functionerend watersysteem.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de 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).

6.2.2 Watertoetsproces

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De hierbij behorende 'standaard waterparagraaf' is opgenomen in Bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen

schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedzone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Hemelwater wordt in het plangebied geïnfiltreerd in het plangebied ter plaatse van de onverharde en halfverharde terreinonderdelen.

Aanleghoogte bebouwing

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

Ter plaatse van de woning is er sprake van een hoge grondwaterstand. Het grondwater komt hier theoretisch tot circa 0.5 meter onder het huidige maaiveld. Dit is normaliter te hoog voor een woning. Omdat de grondwaterstand verlagen niet is toegestaan, zal de grond hier moeten worden opgehoogd. Bij de bouwaanvraag zal dit aspect worden uitgewerkt. Mocht deze ophoging plaatsvinden, dan zal er extra water worden geborgen middels een verbreding van een nabijgelegen sloot. Tevens zal bij de bouwaanvraag worden getoetst of het ontwerp, na ophoging, nog passend is in het landschap.

Agrarische activiteiten

In het plan vindt een agrarische activiteit plaats. Bijna alle agrarische bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit. Voor akkerbouwbedrijven gelden aanvullende voorschriften voor de toepassing van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. Er is echter geen sprake van een agrarisch bedrijf. Het momenteel al aanwezige agrarische gebruik (weiden van dieren), blijft met dit plan onveranderd. De agrarische activiteiten vormen dan ook geen belemmering voor de waterhuishouding.

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

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogten, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van

werkzaamheden: voor welke werken of werkzaamheden al dan niet een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

- Specifieke gebruiksregels: regels ten aanzien van strijdig gebruik en de voorwaardelijke verplichtingen;

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- Algemene bouwregels (Artikel 10)

In deze regels zijn de algemene bouwregels opgenomen. Hierin de bestaande maatvoering en nadere eisen opgenomen.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 11)

In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- Algemene wijzigingsregels (Artikel 13)

In de algemene wijzigingsregels zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

- Algemene procedureregels (Artikel 14)

In de artikel staat beschreven welke procedureregels in acht moeten worden genomen, wanneer er nadere eisen zijn gesteld die onderdeel uitmaken van de regels in dit bestemmingsplan.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

'Groen - Landgoed (Artikel 3)'

Het gehele landgoed, met uitzondering van de woonkavel, wordt bestemd tot 'Groen-Landgoed'. Gronden met de bestemming 'Groen – Landgoed' zijn hoofdzakelijk bestemd voor groenvoorzieningen, agrarisch gebruik, het behoud/herstel en de ontwikkeling van houtopstanden, tuinen, fiets- en/of voetpaden, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, bouwwerken ten behoeve van openbaar nut, en verkeersvoorzieningen ten behoeve van bestemmingsverkeer. De nieuw aan te leggen bossen en het moeras zijn specifiek bestemd met de aanduidingen 'natuur' en 'bos'.

Ten aanzien van het agrarisch gebruik is specifiek bepaald dat zelfstandige (niet)grondgebonden

agrarische bedrijven niet toegestaan.

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbaar nut. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met dien verstande dat hiervoor specifieke maatvoeringen zijn opgenomen.

Er is binnen de bestemming een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen ten aanzien van het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

'Wonen - Landgoed (Artikel 4)'

Gronden met de bestemming 'Wonen – Landgoed' zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en/of sociaal-culturele doeleinden, het behoud, herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden op het landgoed en de daarbij behorende gebouwen, bed & breakfast, tuinen en erven, fiets en voetpaden en waterhuishoudkundige doeleinden met bijbehorende voorzieningen.

In totaal is één woning toegestaan, het betreft een landhuis, waardoor de minimale inhoud 1.000m³ bedraagt. De maximale inhoud bedraagt 1.400m³. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4 en 8 meter.

Wat betreft de bijgebouwen is bepaald dat deze enkel inpandig gebouwd mogen worden. De maximale inhoud aan bijgebouwen bedraagt 450m³.

De bouwhoogte van overige bouwwerken voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter. In overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 2 meter. Tenslotte is bepaald dat de bouwhoogte van lantaampalen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 en 3 meter bedragen.

Er is binnen de bestemming een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen ten aanzien van sloopwerkzaamheden. Tenslotte zijn er specifieke gebruiksregels ten aanzien van nevenactiviteiten opgenomen.

'Waarde - Archeologische verwachting hoog' en 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog' (Artikel 5 en 6)

Ter plaatse van de gronden met de archeologische verwachtingswaarden zijn archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. De archeologische verwachtingswaarden komt voort uit de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Almelo.

Deze bestemmingen zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Een omgevingsvergunningenstelsel beschermt de archeologische waarden.

'Leiding - Hoogspanningsverbinding 1 (Artikel 7)'

Ter plaatse van de hoogspanningsverbinding is een dubbelbestemming opgenomen. Gronden met deze dubbelbestemming zijn naast de basisbestemming tevens bestemd voor het beheer en onderhoud van de verbinding en de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Hiervan kan worden onder voorwaarden van worden afgeweken. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen.

'Leiding - Water (Artikel 8)'

Ter plaatse van de waterleiding is een dubbelbestemming opgenomen. Gronden met deze dubbelbestemming zijn naast de basisbestemming tevens bestemd voor het beheer en onderhoud van deze leiding en de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Hiervan kan worden onder voorwaarden van worden afgeweken. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten beperken zich tot de ambtelijke kosten welke verbonden zijn aan het voeren van de planologisch procedure en worden verhaald middels de legesverordening. Eventuele planschade wordt afgewenteld middels een planschadeovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a geen exploitatieplan nodig.

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan wordt in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegestuurd.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een korte procedure. De bijbehorende standaard waterparagraaf is opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting. Nader overleg is niet noodzakelijk.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt er, gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het plan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er enkele zienswijzen ingebracht, die hebben geleid tot een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de reactienota zienswijzen, die als bij het raadsbesluit is gevoegd.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Landschapsplan

LANDSCHAPSPLAN

LANDGOED VOGELSANGK ALMELO



Datum 3-5-2019
Bestand 367-01-v11.pdf

LANDSCHAPSPLAN

LANDGOED VOGELSANGK ALMELO

Opdrachtgever	Dhr. E. ten Cate Wierdensestraat 208 7604 BR Almelo
In samenwerking met Door	BJZ.nu Bestemmingsplannen Buro Stad en Land Gasgracht 3m 7941 KG Meppel
Telefoon	06 41 66 55 76
E-mail	info@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	367 vogelsangk almelo
Auteur	Wilfred Hilbers
Datum laatst gewijzigd	3-5-2019
Datum afdruk	3-5-2019
Aantal pagina's	21
Bestand	m:\projecten\367-vogelsangh almelo\doc\367-01-v11.docx

Niets uit dit document mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land

INHOUD

1	AANLEIDING	1
1.1	ROOD-VOOR-GROEN	2
2	PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE 2017	3
2.1	GEBIEDSKENMERKEN	3
2.2	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF	5
3	GEMEENTELIJK BELEID	6
3.1	BESTEMMINGSPLAN WESTELIJKE GROENE LONG	6
3.2	STRUCTUURPLAN ALMELO: SYMBIOSE TUSSEN STAD EN LAND	7
4	HISTORIE	8
5	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
6	BEPLANTING	13
6.1	FYSISCH GEOGRAFISCHE PLANTENREGIO'S	13
	BIJLAGE LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN	16
	BIJLAGE BEPLANTINGSPLAN	17

1 AANLEIDING

Deze rapportage vormt de toelichting op het plan voor de locatie Vogelsangk te Almelo, een landelijk gebied, gelegen achter landgoed Bellinckhof, globaal begrensd door de Bellinkhofsweg, de Bellinkhofsdwarsweg de Oude Wierdenseweg, het terrein van de Mixed Hockey Club Almelo en de begraafplaats 't Groenedael. Het plan is uitgewerkt om de parkachtige aanleg voor te bereiden en de realisatie van een woning mogelijk te maken, een en ander mede ten behoeve van wijziging van het bestemmingsplan en de beleidsmatige beoordeling.

In de ruimtelijke context staat het gebied bekend als De Westelijke Groene Long. De Westelijke Groene Long is een oud cultuurhistorisch rijk gebied. Het speelde eeuwenlang een belangrijke rol in de verbinding van Almelo met het achterland en met grote handelssteden als Deventer en Zwolle. Ook biedt het plaats aan mooie historische boerderijen en landgoederen in een aantrekkelijk coulisselandschap. Het is een gebied dat als cultuurhistorisch monument en als uitloopgebied van Almelo van grote waarde is.

De Westelijke Groene Long kent grofweg twee cultuurlandschappen. Het gebied tussen de begraafplaats 't Groenedael en de zijtak van het Twenthekanaal is een oud hoevenlandschap. Dit is van oudsher een kleinschalig landschap met verspreid liggende erven. Er is een samenhangend systeem van essen, erven op de flanken, natte laagtes en voormalige heidevelden. De ruimtelijke structuren volgen de natuurlijke organische vormen van het landschap. Houtwallen en bosjes komen veelvuldig voor in dit landschap en smalle wegen worden begeleid door laanbeplanting.

In de loop der tijd is de Westelijke Groene Long van Almelo gaan verrommelen en dichtslibben. Als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw zijn

veel landschapselementen en –structuren verdwenen. Hierdoor is de kleinschaligheid en leesbaarheid in zowel het oostelijke als het westelijke deel van het gebied sterk afgenomen. De gerenommeerde landschapsarchitect Michiel van Gessel heeft aan de basis gestaan van het plan om het gebied karakter en eigenheid te geven. Het zuidelijke gedeelte in onderstaande figuur is geen onderdeel van het landgoed, maar wordt wel meegenomen in het landschapsplan, ook hier zal beplanting worden aangelegd.



Figuur 1 Schets Van Gessel

De visie is door Buro Stad en Land nader uitgewerkt tot het Inrichtingsplan Landgoed Vogelsangk. Deze rapportage beschrijft het plan en het vigerende beleid.

Vele particulieren zetten zich in om de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied te behouden. Om de Westelijke Groene Long een duurzame toekomst te bieden, is het van belang dit gebied een duidelijke betekenis te geven.

De initiatiefnemer wil de locatie ontwikkelen om te komen tot de volgende situatie:

- een cultuurhistorisch verantwoord landschapspark met recreatief medegebruik;
- de bouw van een woning

1.1 Rood-voor-groen

De beoogde nieuwbouw wordt in principe mogelijk gemaakt middels de zg. rood-voor-groenregeling. Het rijk heeft in de Nota Ruimte mogelijkheden geboden voor het toepassen van het Rood voor Groen principe. Aangegeven is dat bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële middelen kunnen worden gegeneerd voor de aanleg van recreatie- en of natuurgebieden of voor creatie van ruimte voor waterberging. In het bestemmingsplan is de toetsing aan 9 punten voor nieuwe landgoederen opgenomen.

Ten behoeve van bovengenoemde ontwikkeling is bepaald dat tenminste 3,5 ha nieuwe natuur en groen dient te worden voorzien.

Vanuit de overheid wordt in principe medewerking aan bovengenoemde ontwikkeling verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te

beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke situatie. De karakteristiek van het landschap vormt de basis voor de ontwikkelingen binnen het gebied.

De gemeente Almelo hanteert voor haar beleid onder andere het *Masterplan Almelo* waarmee de identiteit van het gebied wordt bepaald aan de hand van de specifieke kenmerken en kwaliteiten.



Figuur 2 Locatie projectgebied (bron: opentopografie Qgis)

2 PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE 2017

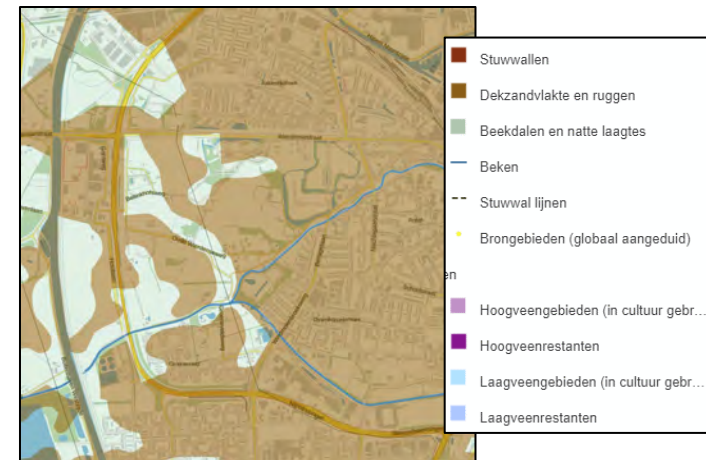
De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

2.1 Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De laag van de beleving
- De stedelijke laag (hier n.v.t)

2.1.1 Natuurlijke laag



Figuur 3

Dekzandvlakte en beekdalen

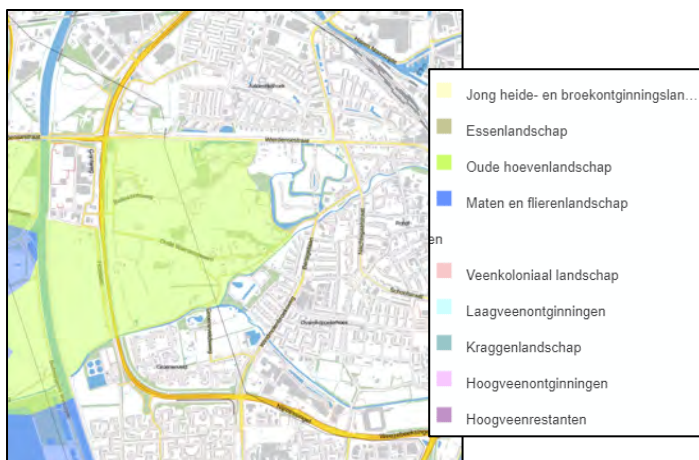
Dekzandvlakte

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Beekdalen

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstroomstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

2.1.2 Agrarisch cultuurlandschap

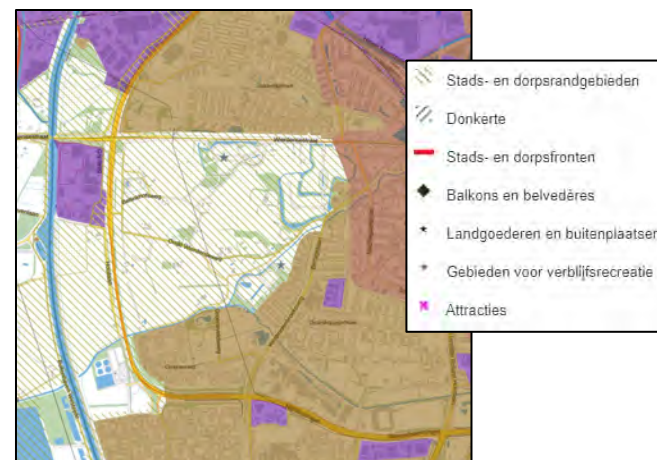


Figuur 4

Oude hoevenlandschap

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

2.1.3 Laag van de beleving



Figuur 5

Stads- en dorpsranden

Verbindt ontwikkeling van woon-, werken recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes. Stimuleer integrale projecten waarin stedelijke programma's en landschappelijk raamwerk gelijktijdig worden ontwikkeld en gerealiseerd. Tegengaan van verrommeling in de randzones. Bijdragen aan aantrekkelijke mix woon-, werk en recreatiemilieus.

2.2 Ontwikkelingsperspectief

In het ontwikkelingsperspectief zijn gebieden beschreven waarmee richting wordt gegeven aan ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem



Figuur 6 Kaartbeeld ontwikkelingsperspectief

Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap

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

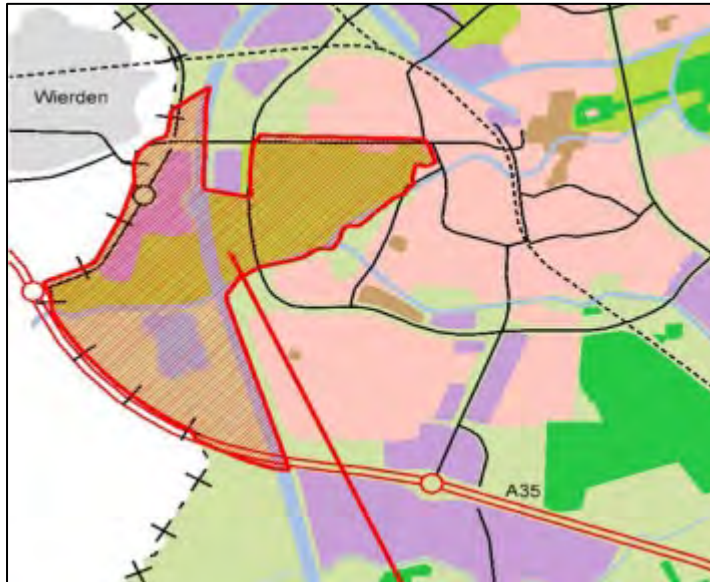
landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte in het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Met name de verschuiving van eenzijdige volume-productie en kostprijsreductie naar specialisatie en omgevingsgericht ondernemen in de landbouw is hier kansrijk voor het behouden van een sterke concurrentiepositie. Waardevermeerdering ontstaat door het benutten van de specifieke gebiedskwaliteiten, en van het maatschappelijk draagvlak voor kwaliteitsproductie en -producten. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Door directe verkoop bij de boer ontstaan korte ketens en meer waardering voor het agrarisch product. In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 Bestemmingsplan Westelijke Groene Long

Het bestemmingsplan "Westelijke Groene Long" omvat een deel van het buitengebied van de gemeente Almelo. Destijds is ervoor gekozen om dit deel buitengebied buiten de algehele herziening van het buitengebied te houden. Hiervoor is gekozen omdat de Westelijke Groene Long onder invloed was van de aanleg van de snelweg en de ontwikkelingen bij Wierden.



Figuur 7 Uitsnede

Het plangebied kent, vanwege het ontbreken van uitgestrekte gebieden en biodiversiteit, geen natuurgebieden als het gaat om bijzondere flora, fauna, geologische en/of landschappelijke gesteldheid. Wel omvat het plangebied vele

landschapselementen en bospercelen die het behouden waard zijn. De grote landschapselementen en bospercelen bevinden zich met name op en rond het Landgoed Bellinckhof en rondom de begraafplaats 't Groenedael. Verder zijn er diverse wegen die begeleid worden door groenstructuren in de vorm van bomenrijen. Voorbeelden hiervan zijn de Oude Wierdenseweg, de Hooilaan en de Bellinckhofsweg.

Water

In en nabij het plangebied lopen diverse waterlopen die onder andere van belang zijn voor het instandhouden van het waterhuishoudkundig systeem en de belevingswaarde van het landschap. Meest opvallende waterlopen zijn de zijtak Almelo van het Twentekanaal, de gracht van het Landgoed Bellinckhof, de Nieuwe Graven en de Leemslagenplas. Daarnaast bevindt zich rondom en op begraafplaats 't Groenedael een waterloop. De zijtak Almelo van het Twentekanaal heeft met name een functie ten behoeve van het vervoer over water. Daarnaast heeft dit kanaal ook een belangrijke recreatieve functie en vergroot het kanaal de belevingswaarde van het landschap.

Recreatie

Het plangebied heeft als uitlooph gebied voor de stad Almelo een belangrijke lokale recreatieve functie. Door de kleinschalige opbouw van het plangebied wordt er veel extensief gerecreëerd. Hierbij wordt veelal gebruik gemaakt van de aanwezige wandelpaden en fietsroutes die door het plangebied lopen. Daarnaast zijn er enkele functies in het gebied die van monumentale waarde of cultuurhistorische waarde zijn en mede daardoor recreatieve aantrekkingskracht hebben. Dit betreft met name het Landgoed Bellinckhof en de daarbij behorende kwekerij (waaronder de authentieke kassen) en in mindere mate Erve Schutteman aan de Willem de Clercqstraat en Erve Pezie aan de Bellinckhofsweg.

3.2 Structuurplan Almelo: symbiose tussen stad en land

Het *Structuurplan Almelo, Symbiose tussen stad en land* is op 6 maart 2003 vastgesteld. Het structuurplan geeft een visie op de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Almelo. De ruimtelijke hoofdstructuur van Almelo wordt gekenmerkt door vier groene longen die vanuit het omliggende buitengebied tot aan de rand van het stadscentrum reiken. Het ruimtelijke beleid is gericht op het behoud van deze longenstructuur. Het voorliggende bestemmingsplan omvat de Westelijke Groene Long.

Het overgrote deel van het plangebied is op de structuurplankaart aangewezen als 'groene long' met daarbinnen enkele 'boscomplexen/houtwallen/boomsingels'.

Thema Omgeving

Dankzij de vlinderstructuur lopen het groen en het water door tot in het centrum van de stad. Het Masterplan voorziet in het zorgvuldig omgaan met deze groene omgeving waarbij de vlinderstructuur behouden moet blijven. De kansen voor rendabele landbouw nemen in de groene longen af. Als vervanger voor de landbouw wordt gezocht naar recreatieve of andere functies die de kwaliteit van het landschap kunnen waarborgen.



Figuur 8 Uitsnede

4 HISTORIE

Historisch geografische kenmerken, waardevolle structuren en objecten

Het gebied ten oosten van de Weezenbeeksingel bestond uit delen van de buurtschappen Aalderinkshoek en Stokkellershoek. Van nature was het een gebied met dekzandkopjes en lager beekvlakten dat in de middeleeuwen door de mens in cultuurland is omgezet. Het kan worden getypeerd als oud cultuurland dat bestaat uit bouwlanden op de hogere dekzandkoppen en weide en hooilanden in de lagere landschappelijke delen. Door de kleinschalige landschapsvormen is de verkaveling onregelmatig blokvorming en zeer gevarieerd. De oudste boerderijen zoals de adellijke erven Pezie en de (oude) Bellinckhof, het Stokkeler, het Veerenhuis en het Vonkenhuis dateren uit de middeleeuwen. Ze liggen langs de randen of tussen de hoger gelegen bouwlanden. Na de middeleeuwen zijn nog meerdere erven ontstaan die ook al van een respectabele ouderdom kunnen zijn. Een aantal van die erven is nog bestaand in al dan niet gemoderniseerde vorm. Een dergelijk oud cultuurlandschap kenmerkt zich verder door de kleinschalige structuren van houtwallen, wegen en paden. Hoewel in de huidige staat die oude structuren in vergelijking met een eeuw geleden al flink zijn uitgedund, zijn deze in rudimentaire vorm nog steeds herkenbaar.

Het meest oostelijke gebied is sinds het de tweede helft van de 19e eeuw uitgegroeid tot een grote begraafplaats die vanwege de lange gebruiksduur op zichzelf een cultuurhistorische ontwikkeling en als zodanig ook een cultuurhistorische waarde kent. Ook het landgoed De Bellinckhof dat in de 19e eeuw is gesticht is om landschapsarchitectonische en monumentale objecten als zeer waardevol aan te merken. Het huis De Bellinckhof lag voor de 19e eeuw zuidwestelijk van het huidige landgoed.



Figuur 9 Kaartbeelden 1900-1925-1950-2015

5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

De initiatiefnemer wil de locatie ontwikkelen om te komen tot de volgende situatie:

- een landschapspark met recreatief medegebruik;
- bouw van een familiewoning passend in de omgeving.

Uitgangspunten

- Behoud van de (cultuurhistorische) structuur
Het kaartbeeld van 1950 geeft voor dit gebied een gevarieerd landschap weer van open grazige ruimten, bosjes en bossages, deels begrensd door aanliggende wegen. In combinatie met gewenste zichtlijnen wordt daarmee de oorspronkelijke cultuurhistorische structuur vertaald naar de gewenste situatie met behoud van de open weide en zijdelingse situering van bosstroken/-percelen, aangevuld met zichtlijnversterkende solitaire bomen om beleving te versterken en de Engelse landschapsstijl van Landgoed Bellinckhof in dit nieuwe landgoed door te laten lopen. De bestaande eik ten zuiden van het centrum vormt een fraai landschapselement en wordt als zodanig behouden. In vergelijking met de schets van Van Gessel wordt een minder groot aantal bomen aangeplant waardoor deze beter tot volle wasdom kunnen komen zonder dat de gewenste zichtlijnen worden beperkt.
- Realisatie van een moerasgebied/laagte aan de noordzijde, waterberging, ruig gras, riet (10525 m²)
Het moerasgebied aan de noordzijde is voorzien ter versterking van de ecologische waarden op een locatie welke momenteel een natuurlijke laagte (en daarmee nattere plek) vormt.
Het moeras wordt gerealiseerd door deze tot op de gemiddelde hoogste grondwaterstand (IIIb H25-40), gemiddeld 30-40 cm onder maaiveld, te

ontgraven met flauw oplopende taluds, variabel van 1:5 tot 1:10 waardoor een natte vegetatie tot ontwikkeling kan komen. Hierdoor wordt tevens de verrijkte toplaag verwijderd hetgeen de bloemrijkheid ten goede zal komen. Vrijkomende grond wordt gebruikt om de wal ter afscherming van de hockeyvelden te verhogen. Het gebied is toegankelijk voor grazend vee en zal als zodanig open blijven. Eventueel en indien nodig worden delen 1x per jaar gemaaid en afgevoerd (hooilandbeheer). Het aanliggende weiland wordt middels begrazing beheerd en hoeft verder niet te worden ingericht.

- Bosaanplant is inheems en streekeigen, passend bij het historische karakter.
- Betere ontsluiting en beleefbaarheid voor wandelaars, referentie Umfassungsweg -Twickel, aan zuidzijde op grotere afstand van de grens woonkavels om overlast te voorkomen. De Umfassungsweg maakt het mogelijk rond en deels door het landschapspark te kunnen wandelen en park en omliggende landschap te kunnen beleven via doorzichten en doorkijkjes en is openbaar toegankelijk voor recreanten en omwonenden, deze worden als natuurlijke paden gerealiseerd.
- Aan de oostzijde van Erve Pezie worden de kuilplaten verwijderd ter optimalisatie van de landschappelijke ervaring.
- Nieuwe beplanting geeft meerwaarde voor natuur (flora en fauna)
- Camoufleren ontsierende bebouwing/functionies in randen.
- Nieuwbouw wordt geplaatst in de rand van het kavel tegen de bosrand, geen huis van allure, maar een vrijstaande familiewoning waarbij schaal en uiterlijk passen in het landschap
- Hoofdvolume en bijgebouw als één langwerpige vorm, los op het erf. De woning kent een eenduidige hoofdvorm, refererend aan een kap-schuur, muren deels bekleed met hout, in een natuurlijk donkere kleur, het dak bedekt met donker materiaal. De goothoogte circa 3 m., de nok

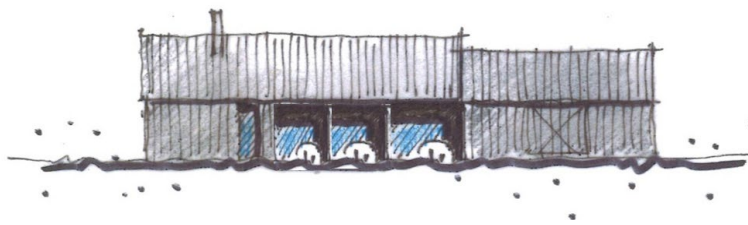
circa 7,5 m. Het materiaalgebruik is sober en wordt gevormd door mooi verouderende natuurlijke materialen als hout, steen, staal.

Het erf met kavel is circa 2.000 m².

- Toegang aan de noordzijde langs het zandpad en tussenzone met bos-sage/afscherming met buurerf
- Het kavel van de nieuwe woning met erf krijgt een landschappelijk karakter waarbij de begrenzing met de aanliggende weide wordt gevormd door een lage haag (meidoorn of beuk) of een schapenhek van kastanje-hout tot ca. 1.20 m1 hoogte). Op de hoek van het erf is een solitaire karakteristieke boom voorzien ter versterking van het beeld (walnoot of linde).
- In plantvak 9 nabij de nieuw te bouwen woning zal een geluidsabsorberende schutting/donkersteens muur van max. 2 m hoog worden voorzien en met (klimop)beplanting worden aangeplant.



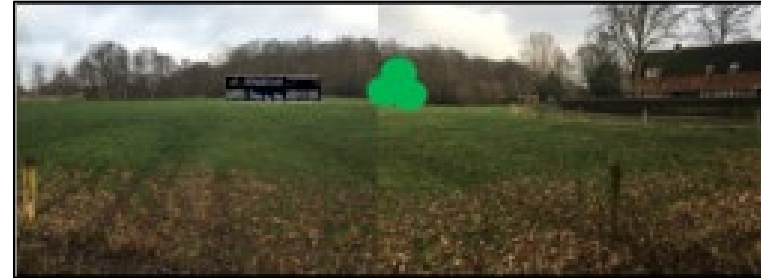
Figuur 10 Uitsnede inrichtingsplan



Figuur 11 Beoogde sfeer nieuwe woning



Figuur 12 Beoogde erfstructuur woning aan bosrand (schets Van Gessel)



Figuur 13 Sfeerbeeld woning bosrand Van Gessel



Figuur 14 Referentiebeeld: Umfassungsweg Twickel

6 BEPLANTING

De bodemkwaliteit bepaalt in belangrijke mate de keuze van de beplanting.

De bodemkwalificatie ter plaatse van de nieuwe beplanting is:

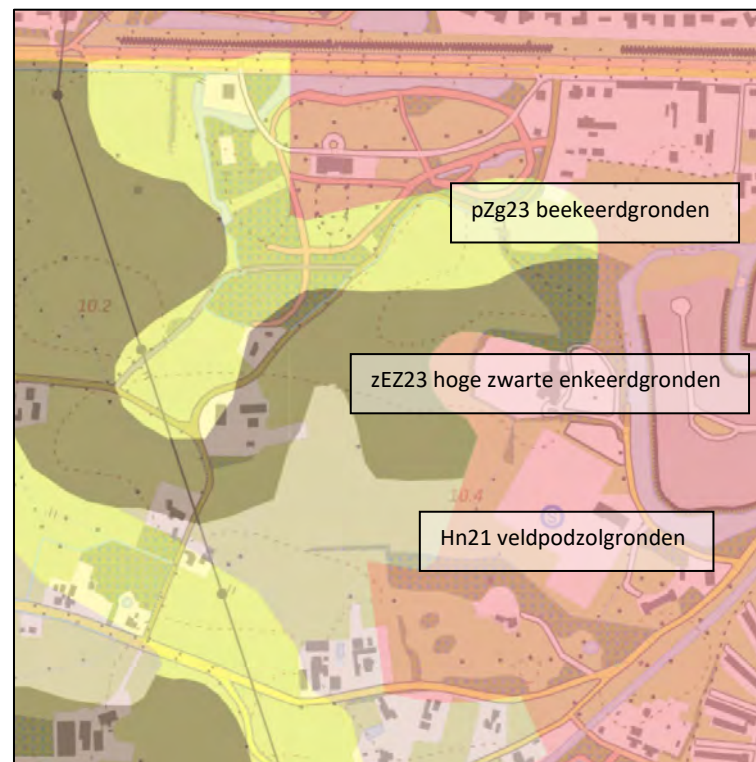
pZg23 Beekeerdgrond met minerale eerdlaag, fijn zand, lemig (10-50%)

zEZ23 Enkeerdgrond zand zwart, hoog, fijn zand, lemig (10-50%)

Hn21 Veldpodzol, amorphe humus, leemarm, zwak lemig (0-17,5%)

GWT IIIb Gem. hoogste grondwaterstand 25-40 -MV
Gem. laagste grondwaterstand 80-120 cm -MV

De soorten die uiteindelijk in het beplantingsplan zijn toegepast zijn voor bovengenoemde bodemsoorten geschikt. De onderlinge verschillen tussen de aanwezige bodemsoorten zijn dusdanig beperkt dat geen nadere differentiatie binnen de verschillende plantvakken hoeft en kan worden doorgevoerd.



Figuur 15 Bodemkaart

6.1 Fysisch geografische plantenregio's

De methodiek van de fysisch geografische plantenregio's wordt gehanteerd om een juiste soortenkeuze te bepalen, gebaseerd op soorten die van oorsprong/nature voorkomen in een bepaald gebied, gerelateerd aan specifieke hydrologische- en bodemeigenschappen.

Op basis van de fysisch geografische plantenregio's wordt de relatie tussen standplaats en bosgemeenschap en tussen bosgemeenschap en soortenkeuze bepaald. Met behulp van deze informatie kunnen de soorten worden bepaald welke van nature op een bepaalde standplaats groeien. Aanbevolen wordt om indien de ecologische of landschappelijke functie belangrijk is alleen van deze soorten bij aanleg gebruik te maken.

Voor het bepalen van de (boom- en struik)soorten die van nature op een bepaalde standplaats voorkomen wordt de regio bepaald waar de toekomstige beplanting komt te liggen binnen de regio de standplaats bepaald waarop de beplanting wordt aangelegd. De soorten welke hier uit voort zijn gekomen komen overeen met de in de omgeving aangetroffen soorten. Onder andere zomereik, ruwe berk lijsterbes, hulst, Gelderse roos, meidoorn, en grauwe wilg zijn in de omgeving aangetroffen, zowel aangeplant, als vermeerderd als zaailing of opslag.

B Hogere zandgronden

Voor deze locatie is van toepassing binnen het Hogere zandgrondegebied, dekzand, de Associatie Elzen-Eikenbos (10)

Qua soortensamenstelling is het elzen-eikenbos een overgangsvvegetatie, waarin we zowel soorten van het alluviaal elzen-essenbos als van het drogere eiken-haagbeukenbos in terugvinden. De boomlaag wordt gedomineerd door zomereik, gewone es, esdoorn en zwarte els. De kruidlaag bevat indicatorsoorten van beide andere bostypes.

Boomlaag (Elzenrijk) Elzen-eikenbos (10)

V	Presentie	Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
5	zeer freq	Zomereik	Quercus robur

2	weinig	Ruwe berk	Betula pendula
3	mat. freq	Zachte berk	Betula pubescens
3	mat. freq	Lijsterbes	Sorbus aucuparia
2	weinig	Hulst	Ilex aquifolium
3	mat. freq	Ratelpopulier	Populus tremula
3	mat. freq	Zwarte els	Alnus glutinosa
r	randen	Gewone vogelkers	Prunus padus

Struiklaag (Elzenrijk) Essen-lepenbos (22)

V	Presentie	Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
4	frequent	Vuilboom	Rhamnus frangula
r	randen	Hazelaar	Corylus avellana
r	randen	Eenstijlige meidoorn	Crataegus monogyna
r	randen	Gelderse roos	Viburnum opulus
2	weinig	Grauwe wilg	Salix cinerea

Daarnaast is voor nattere gebieden het Gierstgras-Beukenbos (13) van toepassing, voor leemrijkere gebieden het Gewoon Eiken-Haagbeukenbos (17). Grotendeels dezelfde soorten komen voor. In de boomlaag worden ook teruggevonden als kensoorten Beuk (*Fagus sylvatica*), Venijnboom (*Taxus baccata*), Winterlinde (*Tilia cordata*) en Haagbeuk (*Carpinus betulus*). In de struiklaag ook Sleedoorn (*Prunus spinosa*), Kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*) en Hondroos (*Rosa canina*).

Venijnboom wordt niet toegepast in verband met het gevaar voor grazende dieren (giftige bessen). Haagbeuk is een soort voor het zuidelijker deel van het land.

In het beplantingsplan wordt uitgegaan van een standaard menging, geschikt voor de bodemkwalificatie ter plaatse. Afhankelijk van de mate van organische stofgehalte, vochthuishouding en leemgehalte zullen specifieke soorten zich sneller of minder snel ontwikkelen. De beplanting wordt verdicht (1 st/1,5 m²) aangeplant zoals gebruikelijk is bij de aanleg van landschappelijke beplantingen. Het eindbeeld wordt uiteindelijk bepaald door de individuele eigenschappen van verschillende soorten. De beplanting zal vervolgens middels beheeractiviteiten in stand worden gehouden. Middels dunning van de beplanting na sluiting van de boom- en heesterkronen worden soorten bevorderd, of gereduceerd. Door aanplant in groepen wordt een gevarieerde beplanting behouden/gestimuleerd, uiteindelijk te bepalen door de beheerder. Deze moet er van uitgaan dat alle soorten in principe moeten blijven voorkomen. De mate waarin valt echter niet te voorspellen.



Figuur 16 Voorbeeld: wijze van stambescherming

Ten aanzien van de aanplant van bomen is het vereist dat maatregelen worden genomen tegen het afknagen van boombast, en het vertrappen van de wortels in de nabijheid van de boom. Tevens moet elke solitaire boom bij aanplant worden voorzien van twee boompalen met band met boomraster.

BIJLAGE LANDSCHAPPELIJK
INRICHTINGSPLAN



LANDGOED VOGELSANGK
 heer E. ten Cate
 Almelo

LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING
 advies en inrichting landschap en openbare ruimte
 meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno	formaat	datum	project
I (I)	a3	3-5-2019	367
versie	schaal	door	bestand
14.0	1 : 2500	w.f. hilbers	367-02_v2019-2.vwx



BIJLAGE BEPLANTINGSPLAN

#	Aantal	%	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
VAK 1 13807 m2						
Bosplants	2301	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	736	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	644	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
	460	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	460	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	920	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	460	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	2301	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	460	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
	460	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
		100%				
VAK 2 605 m2						
Bosplants	101	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	32	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	28	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
	20	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	20	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	40	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	20	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	101	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	20	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
	20	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
		100%				
VAK 3 577 m2						
Bosplants	96	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	31	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	27	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
	19	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	19	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	38	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	19	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	96	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	19	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
	19	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
		100%				

Beplantingslijst Landgoed Vogelsangk

VAK 4 5089 m2

Bosplant	Procent	Wetenschappelijke naam	Algemeen naam	Plantmethode	Plantafstand	Planttype
848	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
271	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
237	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr	van min 10 st.	80-120 wortelgoed
170	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
170	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
339	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
170	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
848	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
170	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair		60-80 wortelgoed
170	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair		60-80 wortelgoed
100%						

VAK 5 1278 m2

213	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
68	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
60	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr	van min 10 st.	80-120 wortelgoed
43	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
43	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
85	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
43	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
213	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
43	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair		60-80 wortelgoed
43	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair		60-80 wortelgoed
100%						

VAK 6 527 m2

88	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
28	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
25	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr	van min 10 st.	80-120 wortelgoed
18	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
18	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
35	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
18	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
88	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
18	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair		60-80 wortelgoed
18	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair		60-80 wortelgoed
100%						

Bepantingslijst Landgoed Vogelsangk

VAK 7 1139 m2

Bosplants					
190	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
61	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
53	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
38	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
38	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
76	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
38	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
190	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
38	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
38	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
100%					

VAK 8 1419 m2

237	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
76	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
66	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
47	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
47	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
95	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
47	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
237	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
47	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
47	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
100%					

VAK 9 350 m2

58	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
19	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
16	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
12	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
12	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
23	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
12	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
58	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
12	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
12	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
100%					

Bepantingslijst Landgoed Vogelsangk

VAK 10 744 m2

Bosplant	Stk	Procent	Soort	Plantwijze	Plantmaat	Plantmethode
	124	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	40	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	35	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
	25	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	25	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	50	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	25	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	124	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	25	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
	25	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
100%						

TOTAAL 25377 m2

Bosplant	Stk	Procent	Soort	Plantwijze	Plantmaat	Plantmethode
	4230	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	1353	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	1184	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
	846	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	846	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	1692	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	846	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	4230	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	846	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
	846	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
100%						

Bomen

Soort	Stk	Plantwijze	Plantmaat	Plantmethode
QR	12 st	Quercus robur	Zomereik	3 boompalen met band 18-20 Groeikluit 3x verplant
TC	5 st	Tilia cordata	Winterlinde	3 boompalen met band 25-30 Draadkluit 4x verplant
FS	1 st	Fagus sylvatica	Beuk	3 boompalen met band

Hagen

315 st	Fagus sylvatica	Beuk	enkele rij 5 st/ml	80-100 wortelgoed
--------	-----------------	------	--------------------	-------------------

Moeras 10525 m2

Spontane ontwikkeling

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek



RAPPORT VERKENNEND BODEMONDERZOEK
conform NEN 5740
Bellinkhofsweg - Almelo

Opdrachtgever:
BJZ.NU BV

Locatie:
Bellinkhofsweg
(ten noordwesten van Bellinkhofsdwarsweg 5)
Almelo

Februari 2018



KRUSE GROEP
INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED



Kruse Milieu BV

Bezoekadres:
Huyerseweg 33
7678 SC Geesteren

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

Postadres:
Postbus 51
7650 AB Tubbergen

Bankgegevens:
ABN AMRO:
NL34ABNA0501538739

Tel: 0546 - 63 96 63

KvK: 06068751
BTW-nr: NL 8019.25.125.B01



Rapport Verkennend Bodemonderzoek conform NEN 5740 Bellinkhofsweg - Almelo

Opdrachtgever:

BJZ.NU BV
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Locatie:

Bellinkhofsweg
ten noordwesten van Bellinkshofsdwarsweg 5
Almelo

Projectcode: 18003110

Rapportagedatum: 8 februari 2018

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

INHOUD

	Pagina	
1	Inleiding	1
2	Locatiegegevens	2
2.1	Beschrijving huidige situatie	2
2.2	Vooronderzoek	2
2.3	Bodemsamenstelling en geohydrologie	2
3	Uitvoering bodemonderzoek	4
3.1	Onderzoeksstrategie	4
3.2	Veldwerkzaamheden	5
3.3	Analyses	5
3.4	Toetsing chemische analyses	6
4	Resultaten	7
4.1	Algemeen	7
4.2	Veldwerkzaamheden	7
4.3	Resultaten en toetsing van de chemische analyses	8
4.4	Bespreking resultaten chemische analyses	8
5	Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	9
6	Literatuur en bronvermelding	11

Bijlagen

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

1 Inleiding

Dit rapport beschrijft het verkennend bodemonderzoek, dat in opdracht van BJZ.NU op een deel van het terrein aan de Bellinkhofsweg, ten noordwesten van Bellinkhofsdwarsweg 5 in Almelo door Kruse Milieu BV is uitgevoerd.

De aanleiding van dit onderzoek is de geplande bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw van een woning op de locatie. Het bodemonderzoek is noodzakelijk in het kader van de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van de omgevingsvergunning. Derhalve dient de milieukundige kwaliteit van de bodem bekend te zijn.

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

Bij de opzet van het onderzoek is uitgegaan van

- NEN 5740, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond"
- de aanvulling NEN 5740/A1, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond", NNI Delft, februari 2016.

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

Het veldwerk is uitgevoerd in januari 2018 conform BRL SIKB 2000 en de protocollen 2001 en 2002, waarvoor Kruse Milieu BV is gecertificeerd. Hierbij wordt verklaard dat Kruse Milieu BV financieel en juridisch onafhankelijk is van de opdrachtgever.

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

2 Locatiegegevens

2.1 Beschrijving huidige situatie

Algemeen

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Bellinkhofsweg, ten noordwesten van Bellinkhofsdwarsweg 5, op circa 500 meter afstand van de bebouwde kom van Almelo. De onderzoekslocatie heeft de RD-coördinaten $x = 239.891$ en $y = 485.740$ en is kadastraal bekend als: gemeente Ambt Almelo, sectie I, nummer 4598. De Bellinkhofsdwarsweg bevindt zich ten zuidoosten van de onderzoekslocatie.

Bebouwing en verharding

De onderzoekslocatie maakt deel uit van een weiland. De onderzoekslocatie is derhalve onbebouwd en onverhard en betreft weiland (gras).

Onderzoekslocatie

Er zijn plannen voor de bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouw van een woning, waardoor bodemonderzoek plaats dient te vinden. De onderzoekslocatie is onbebouwd en onverhard en betreft weiland (gras). De onderzoekslocatie beslaat een oppervlakte van circa 1300 m².

In bijlage I is de regionale ligging van de locatie weergegeven en is een schets van onderhavig onderzoek opgenomen waarop de boorlocaties staan weergegeven.

2.2 Vooronderzoek

Het vroegere gebruik van het terrein is van belang, omdat bronnen van verontreiniging aanwezig geweest kunnen zijn. Er is navraag gedaan bij de opdrachtgever (BJZ.NU), bij de eigenaar van de onderzoekslocatie (de heer E. ten Cate) en bij de gemeente Almelo. De volgende informatie is verzameld:

- Door de heer Ten Cate is aangegeven dat de locatie altijd de huidige agrarische bestemming heeft gehad (weiland).
- De gemeente heeft geen relevante informatie over de bodem van de locatie.
- Voor zover bekend is er op het te onderzoeken terreindeel nooit sprake geweest van opslag in tanks van chemicaliën of brandstoffen, zoals huisbrandolie of diesel.
- Het te onderzoeken deel van het terrein is voor zover bekend nooit gebruikt voor werkzaamheden of (bedrijfs)activiteiten, die verontreinigend kunnen zijn.
- Voor zover bekend is het te onderzoeken terreindeel in het verleden niet opgehoogd en hebben er geen dempingen van lager gelegen delen of sloten plaatsgevonden.
- Voor zover bekend bevindt zich geen asbest op of in de bodem op de onderzoekslocatie. Er bevinden zich geen asbesthoudende beschoeiingen of sloopafval direct naast of op de onderzoekslocatie. Tevens is de locatie niet gelegen aan een asbestweg. De locatie is niet aangemeld voor de 2^e of 3^e fase van de saneringsregeling asbestwegen.
- Op de locatie zijn geen bodemonderzoeken bekend.

2.3 Bodemsamenstelling en geohydrologie

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

- Het maaiveld bevindt zich ongeveer 10.4 meter boven NAP.
- De deklaag bestaat uit kwartair zand, een door de wind afgezet dekzandpakket, dat behoort tot de formatie van Twente. Deze laag is ter plaatse circa 6 meter dik. Het doorlatend vermogen is 2 tot 100 m²/dag.
- Onder deze deklaag bevindt zich een circa 4 meter dikke grof grindhoudende zandlaag, behorend tot de Formatie van Drenthe.

- De geohydrologische basis bevindt zich op circa 10 m-mv en wordt gevormd door de slecht doorlatende kleien, leem en slibhoudende zanden behorend tot de Formatie van Breda.
- De grondwaterspiegel bevindt zich ongeveer 2.0 meter onder het maaiveld. Het freatische grondwater stroomt in noordwestelijke richting met een verhang van 1 m/km.
- Er bevindt zich geen waterwingebied in de directe omgeving van de onderzoekslocatie.

3 Uitvoering bodemonderzoek

3.1 Onderzoeksstrategie

De onderzoeksopzet gaat uit van

- NEN 5740, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond"
- de aanvulling NEN 5740/A1, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond", NNI Delft, februari 2016;

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

In de norm NEN 5740 zijn voor onverdachte locaties richtlijnen gegeven voor een systematisch veldonderzoek, de bemonsteringsstrategie en de uit te voeren analyses. De gekozen onderzoeksstrategie is voldoende intensief voor het verkrijgen van inzicht in de bodemkwaliteit ten behoeve van een omgevingsvergunning, bestemmingsplanwijziging of eigendomsoverdracht.

Tevens blijkt uit het vooronderzoek dat de onderzoekslocatie niet verdacht is met betrekking tot asbest. Derhalve is geen asbestonderzoek op de locatie noodzakelijk. Tijdens het veldwerk zal visueel worden gelet op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal op en in de bodem.

Bij het verkennend bodemonderzoek worden de volgende uitgangspunten in acht genomen:

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

Indien tijdens het veldwerk blijkt dat de bodem puinhoudend is, worden de boringen die puinhoudend zijn, tot 0.5 meter diepte, conform NEN 5707 vervangen door inspectiegaten. Aangezien puinhoudende grond per definitie asbestverdacht is dient in voorkomende gevallen asbestonderzoek plaats te vinden.

Bij percentages bodemvreemd materiaal van meer dan 50% is er geen sprake van bodem. Eventuele funderingslagen (asfalt- en puingranulaat) vallen buiten de scope van dit onderzoek. Het opgeboorde materiaal wordt wel beoordeeld op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. In geval er sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal/puin is norm NEN 5897 van toepassing, "Inspectie en monsterneming van asbest in bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat" NNI Delft, augustus 2015.

3.2 Veldwerkzaamheden

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

Op een terreindeel met een oppervlakte van circa 1300 m² worden in totaal 8 boringen verricht, waarvan 6 tot 0.50 meter en 2 tot 2.0 meter diepte of tot de grondwaterspiegel. Voor het meten van het grondwaterpeil en het nemen van grondwatermonsters op de locatie wordt één diepe boring overeenkomstig NEN 5766 afgewerkt tot peilbuis.

3.3 Analyses

De chemische analyses worden uitgevoerd door Eurofins Analytico BV te Barneveld, een door de Raad voor Accreditatie erkend laboratorium voor analyses conform de AS3000-protocollen.

Voor het uitvoeren van de analyses worden in een verkennend onderzoek van deze omvang 2 (meng)monsters samengesteld en er wordt 1 grondwatermonster genomen. De samenstelling van de mengmonsters vindt plaats op basis van de zintuiglijke waarnemingen, de bodemopbouw en/of posities van de boringen. De samenstelling van de mengmonsters staat vermeld in paragraaf 4.2 in tabel 2.

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

Tabel 1: Analysepakket per (meng) monster.

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

Algemene opmerkingen

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

3.4 Toetsing chemische analyses

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Resultaten

4.1 Algemeen

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

4.2 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn in januari 2018 uitgevoerd door de heer J. Hartman, een conform BRL SIKB 2000 gecertificeerd en erkende veldwerker (certificaatnummer K44441/07).

Er zijn op 23 januari 2018 in totaal 8 boringen verricht met behulp van een Edelmanboor (boring 1 tot en met 8). Boring 1 is doorgezet in de ondergrond tot 2.5 m-mv en afgewerkt met een peilbuis. De situering van de monsterpunten is weergegeven op de situatieschets van bijlage I.

Tijdens de boorwerkzaamheden is de bodemopbouw beschreven en is de grond zintuiglijk beoordeeld op eventuele aanwezigheid van verontreinigingen. De boorbeschrijvingen zijn weergegeven in bijlage II. De bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat tot circa 0.4 m-mv uit uiterst fijn, zwak siltig, zwak humeus zand. Hieronder is tot einde boordiepte (2.5 m-mv) matig fijn, zwak siltig zand aangetroffen dat in boring 1 in de ondergrond tevens resten planten bevat. In de grond zijn roest- en/of oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem.

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

Tabel 2: Samenstelling mengmonsters.

(Meng)monster	Boringnummer	Traject (diepte in m-mv)	Analyse op
BG	1 en 2	0 - 0.40	Standaard pakket
	3, 4, 5 en 8	0 - 0.30	
	6 en 7	0 - 0.35	
OG	1 en 2	0.40 - 1.30	Standaard pakket

Boring 1 is doorgezet tot 2.5 m-mv en afgewerkt met een peilbuis. Wanneer het grondwater werd bereikt, werd een zuigerboor gebruikt om een PVC-peilbuis te kunnen plaatsen. Een peilbuis bestaat uit een filter met een lengte van 1.0 meter, gekoppeld aan een blinde stijgbuis. Ter hoogte van het filter, met een diameter van 28 x 32 mm, is filtergrind in het boorgat gestort. Rondom het filter is een filterkous aangebracht. Er is bentoniet in het boorgat gestort om directe indringing van hemelwater in het filter tegen te gaan. De rest van het boorgat is opgevuld met het oorspronkelijke bodemmateriaal. Vervolgens is de peilbuis doorgepompt.

Op 30 januari 2018 is de peilbuis bemonsterd. Het voorpompen en bemonsteren heeft conform NEN 5744 plaatsgevonden met een laag debiet (tussen 100 en 500 ml/min). Er is op toegezien dat de grondwaterstand tijdens het voorpompen niet meer dan 50 cm is gedaald en dat er is bemonsterd met hetzelfde (of lager) debiet als waarmee is voorgepompt (bemonstering maximaal 200 ml/min in verband met vluchtige stoffen). De grondwatergegevens staan weergegeven in tabel 3.

Tabel 3: Weergave gegevens grondwater.

Peilbuis	Filterstelling (m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	pH (-)	EC ($\mu\text{S/cm}$)	Troebelheid (NTU)	Toestroming
1	1.50 - 2.50	0.52	6.6	157	<0.1	Goed

De waarde voor de EC, de pH en de troebelheid worden normaal geacht.

4.3 Resultaten en toetsing van de chemische analyses

In algemene zin dient opgemerkt te worden dat indien de analyses van de grondmonsters zijn uitgevoerd op mengmonsters, dit kan betekenen dat de gehalten hoger kunnen zijn in de individuele monsters.

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

In het grondwatermonster is een licht verhoogde bariumconcentratie ten opzichte van de streefwaarde aangetoond. Deze is weergegeven in tabel 4. De mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd.

Tabel 4: Verhoogde concentratie ($\mu\text{g/l}$).

Monster	Component	Gemeten concentratie	GSSD	Streefwaarde	Interventiewaarde
Water	Barium	120	120 *	50	625

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

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

4.4 Bespreking resultaten chemische analyses

Zoals in de vorige paragraaf is weergegeven, is er lichte bariumverontreiniging aangetoond in het grondwater. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. In deze paragraaf worden mogelijke verklaringen gegeven voor de analyseresultaten.

Grondwater - Barium

Het licht verhoogde bariumgehalte in het grondwater is mogelijk te wijten aan een plaatselijk (natuurlijk) verhoogde achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn roesthoudende lagen waargenomen, wat duidt op de natuurlijke aanwezigheid van metalen in de bodem. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

Algemeen

In opdracht van BJZ.NU is in een verkennend bodemonderzoek de bodem onderzocht op een terrein ter grootte van circa 1300 m² aan de Bellinkhofsweg, ten noordwesten van Bellinkhofsdwarsweg 5 in Almelo.

De aanleiding van dit onderzoek is de geplande bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw van een woning op de locatie. Het bodemonderzoek is noodzakelijk in het kader van de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van de omgevingsvergunning. Derhalve dient de milieukundige kwaliteit van de bodem bekend te zijn. Het terrein is voorafgaande aan het veldwerk beschouwd als niet verdacht.

Resultaten veldwerk

Op de locatie zijn in totaal 8 boringen verricht. Boring 1 is doorgezet in de diepere ondergrond tot circa 2.5 m-mv en afgewerkt als peilbuis.

De bodem bestaat ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat tot circa 0.4 m-mv uit uiterst fijn, zwak siltig, zwak humeus zand. Hieronder is tot einde boordiepte (2.5 m-mv) matig fijn, zwak siltig zand aangetroffen dat in boring 1 in de ondergrond tevens resten planten bevat. In de grond zijn roest- en/of oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Het grondwater is in de peilbuis aangetroffen op een diepte van 0.52 m-mv.

Resultaten chemische analyses

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

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien er een lichte verontreiniging met barium is aangetoond in het grondwater.

Conclusies en aanbevelingen

In het grondwatermonster is een lichte verontreiniging aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. Nader onderzoek is niet nodig. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd.

Uit het vooronderzoek bleek dat de onderzoekslocatie niet verdacht is met betrekking tot asbest. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw, aangezien de vastgestelde lichte verontreiniging in het grondwater geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Standaard slotopmerkingen

Het volgende dient opgemerkt te worden: gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt. Hoewel voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving, wordt tijdens een verkennend bodemonderzoek een beperkt aantal boringen verricht.

Vermeld dient tevens te worden dat op basis van voorliggend onderzoek geen conclusies kunnen worden getrokken omtrent de bodemkwaliteit van andere terreindelen of aangrenzende percelen.

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

6 Literatuur en bronvermelding

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

NEN 5707/C1, "Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond", NNI Delft, augustus 2016

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

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

NEN 5740/A1, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond", NNI Delft, februari 2016

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

NEN 5897, "Inspectie en monsterneming van asbest in bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat" NNI Delft, augustus 2015

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

Topografische kaarten, Topografische Dienst Emmen

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

Archief Kruse Milieu BV

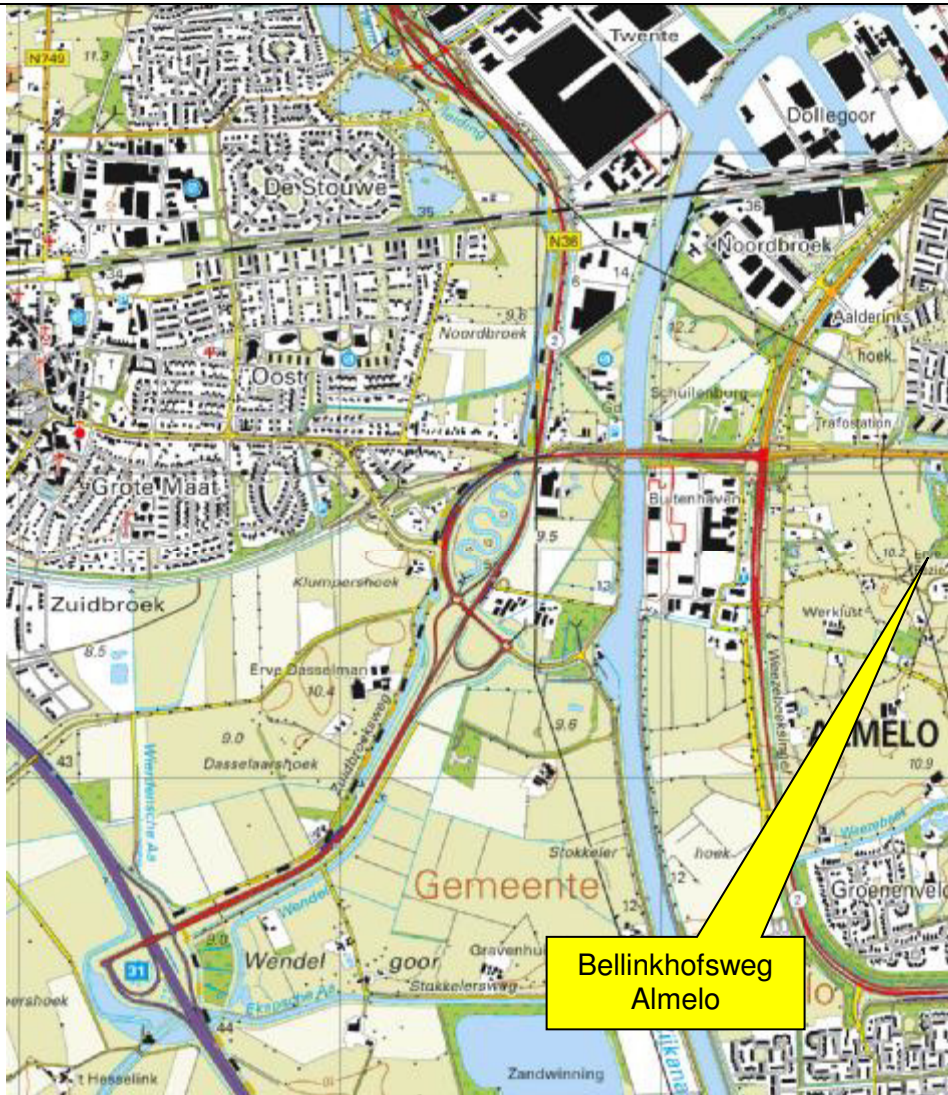
www.overijssel.nl, bodem- en wateratlas


www.ahn.nl

www.topotijdreis.nl

www.dinoloket.nl

Bijlage I
Regionale ligging locatie
Situatieschets Kruse Milieu BV met boorlocaties

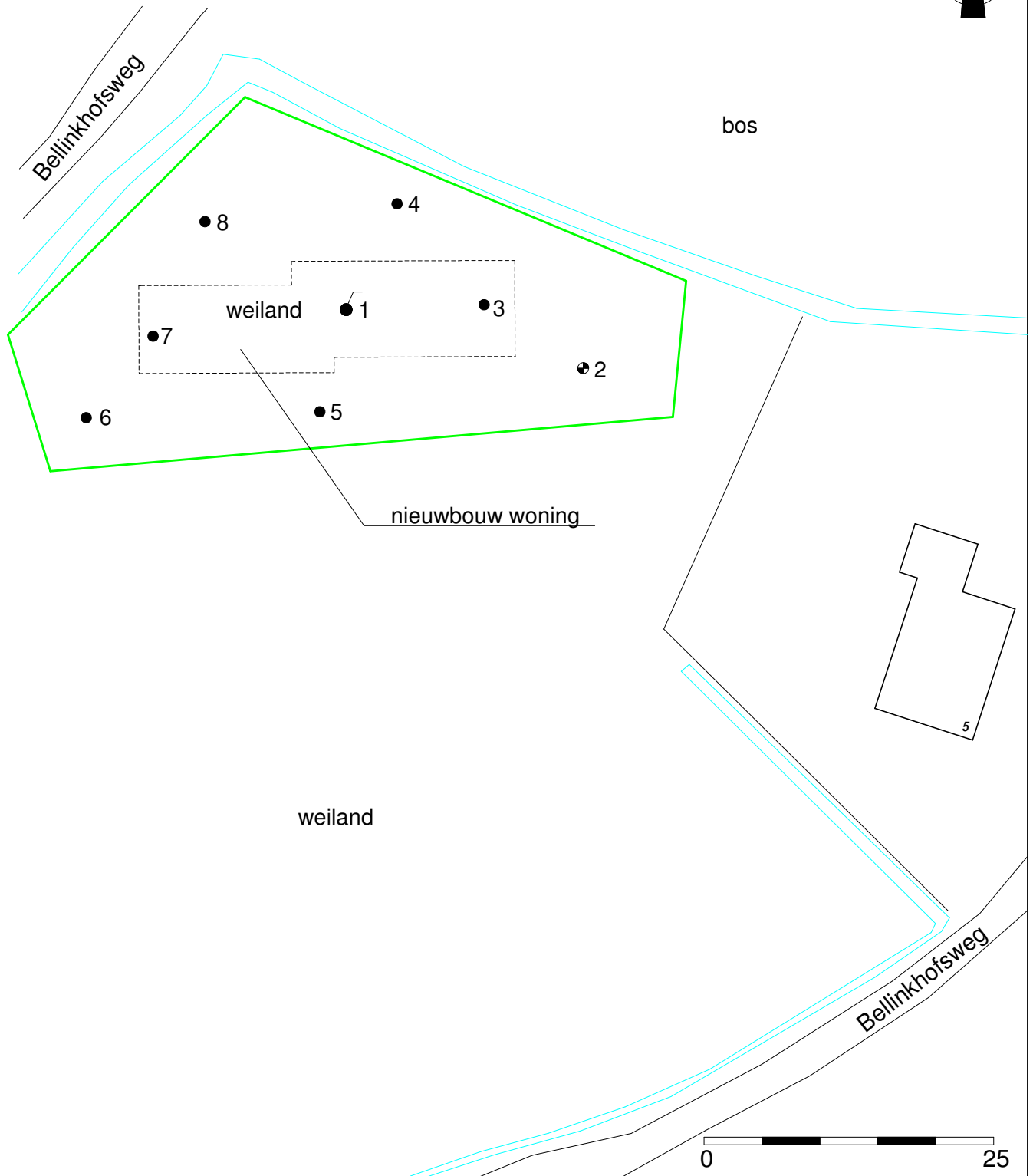
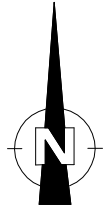


	Kruse Milieu BV	Topografische kaart
		Schaal: 1:25000
		Bijlage: I

Kaartmateriaal: Topografische dienst Kadaster

BJZ.NU BV
Bellinkhofsweg
Almelo

Verkennend bodemonderzoek



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

0 25

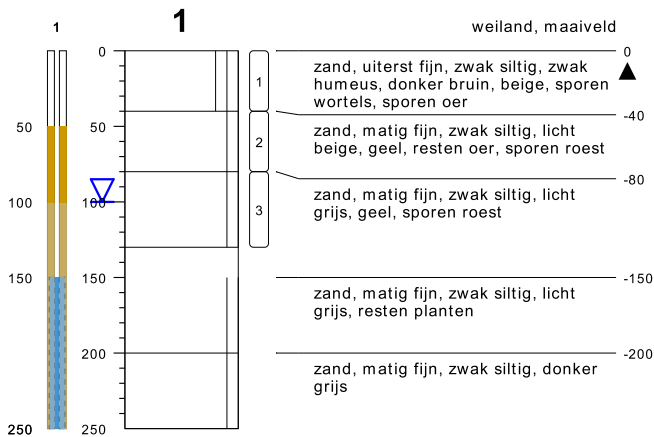
Kruse Milieu BV

Huyrenseweg 33 Tel: 0546 - 639663
7678 SC Geesteren www.krusegroep.nl

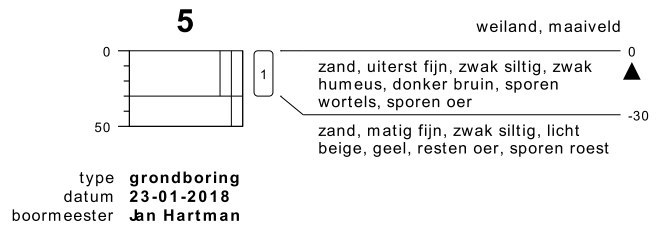
Veldwerker: JH/RV Tekenaar: JK

Projectcode : 18003110
Schaal : 1:500 (A4-formaat)
Datum : Januari 2018

Bijlage II
Boorstaten



type **peilbuis met 1 filter**
 datum **23-01-2018**
 boormeester **Jan Hartman**



type **grondboring**
 datum **23-01-2018**
 boormeester **Jan Hartman**



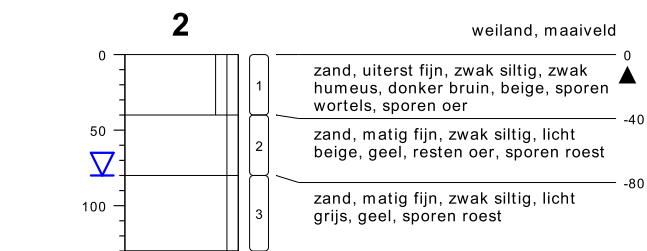
type **grondboring**
 datum **23-01-2018**
 boormeester **Jan Hartman**



type **grondboring**
 datum **23-01-2018**
 boormeester **Jan Hartman**



type **grondboring**
 datum **23-01-2018**
 boormeester **Jan Hartman**



type **grondboring**
 datum **23-01-2018**
 boormeester **Jan Hartman**



type **grondboring**
 datum **23-01-2018**
 boormeester **Jan Hartman**



type **grondboring**
 datum **23-01-2018**
 boormeester **Jan Hartman**

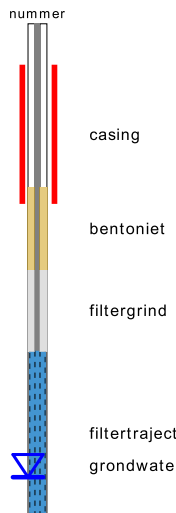
bodemprofielen schaal 1:50

onderzoek **Bellinkhofsweg - Almelo**
 projectcode **18003110**
 datum **24-01-2018**
 getekend conform **NEN 5104**
 pagina **1 van 2**



KRUSE GROEP
 INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED

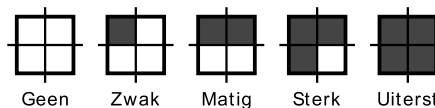
PEILBUIS



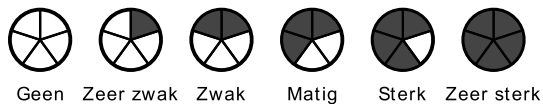
BORING



OLIE OP WATER REACTIE (OW)



GEUR INTENSITEIT (GI)



GRONDSOORTEN

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

MATE VAN BIJMENGING

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

VERHARDINGEN

	Asfalt, beton, klinkers, tegels stelconplaat, ondoordringbare laag
--	---

GRADATIE ZAND

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

OVERIG

	Bodenvreemde bestanddelen aanwezig
	Water

GRADATIE GRIND

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

BESCHRIJVING BODEMLAAG

pid = Photo Ionisatie Detector
 bv = bodemvocht
 ow = olie op water

Bijlage III
Resultaten chemische analyses



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

Analyscertificaat

Datum: 29-Jan-2018

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2018009735/1
Uw project/verslagnummer	18003110
Uw projectnaam	Bellinkhofsweg - Almelo
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	23-Jan-2018

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 18003110
 Uw projectnaam Bellinkhofsweg - Almelo
 Uw ordernummer
 Monsternemer Jan Hartman
 Monstermatrix Grond (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2018009735/1
 Startdatum 23-Jan-2018
 Rapportagedatum 29-Jan-2018/13:38
 Bijlage A, B, C
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1	2
Voorbehandeling			
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses			
S Droge stof	% (m/m)	73.6	85.1
S Organische stof	% (m/m) ds	4.9	<0.7
Gloeirest	% (m/m) ds	94.8	99.1
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	4.3	3.4
Metalen			
S Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	22
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	<0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	7.9	<5.0
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	<4.0
S Lood (Pb)	mg/kg ds	21	<10
S Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	<20
Minerale olie			
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	11	<5.0
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35
Polychloorbifenylen, PCB			
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	BG	23-Jan-2018	9916425
2	OG	23-Jan-2018	9916426

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

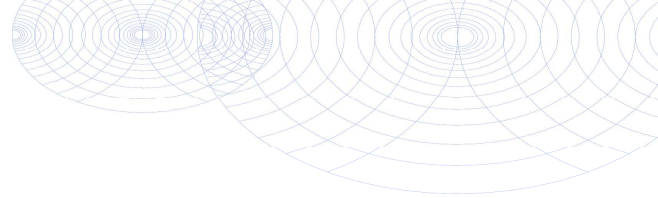
BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC No. 09088623
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 R: AP04 erkende verrichting
 S: AS SIKB 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 18003110
 Uw projectnaam Bellinkhofsweg - Almelo
 Uw ordernummer
 Monsternemer Jan Hartman
 Monstermatrix Grond (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2018009735/1
 Startdatum 23-Jan-2018
 Rapportagedatum 29-Jan-2018/13:38
 Bijlage A, B, C
 Pagina 2/2

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

Nr.	Monsterschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	BG	23-Jan-2018	9916425
2	OG	23-Jan-2018	9916426

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 SIKB 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).

Akkoord
 Pr.coörd.





Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2018009735/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9916425	1		0	40	0535115820	BG
9916425	2		0	40	0535115819	
9916425	7		0	35	0535115821	
9916425	6		0	35	0535115823	
9916425	5		0	30	0535115951	
9916425	3		0	30	0535116171	
9916425	4		0	30	0535115956	
9916425	8		0	30	0535115822	
9916426	1		40	80	0535115811	OG
9916426	1		80	130	0535115963	
9916426	2		40	80	0535115824	
9916426	2		80	130	0535115812	



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 2018009735/1**

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 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: 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).



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2018009735/1

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
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-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 18003110
 Projectnaam Bellinkhofsweg - Almelo
 Ordernummer
 Datum monsternamen 23-01-2018
 Monsternemer Jan Hartman
 Certificaatnummer 2018009735
 Startdatum 23-01-2018
 Rapportagedatum 29-01-2018

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		4,9						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		4,3						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000								
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	73,6	73,6					
Organische stof	% (m/m) ds	4,9	4,9					
Gloeirest	% (m/m) ds	94,8						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	4,3	4,3					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	42,14		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2062	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	5,899	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	7,9	13,86	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0474	-	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	6,853	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	21	30,15	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	27,9	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	4,286					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	7,143					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	7,143					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	15,71					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	11	22,45					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	8,571					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	50	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,01	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 1 9916425 BG

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

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

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

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>
 N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 18003110
 Projectnaam Bellinkhofsweg - Almelo
 Ordernummer
 Datum monsternamen 23-01-2018
 Monsternemer Jan Hartman
 Certificaatnummer 2018009735
 Startdatum 23-01-2018
 Rapportagedatum 29-01-2018

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		0,7						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		3,4						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000				Uitgevoerd				
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	85,1	85,1					
Organische stof	% (m/m) ds	<0,7	0,49					
Gloeirest	% (m/m) ds	99,1						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3,4	3,4					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	22	72,55		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2359	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,402	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	6,908	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0491	-	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	7,313	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	10,74	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	31,01	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	38,5					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 2 9916426 OG

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

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

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

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>
 N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

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

Analyscertificaat

Datum: 02-Feb-2018

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2018013243/1
Uw project/verslagnummer	18003110
Uw projectnaam	Bellinkhofsweg - Almelo
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	30-Jan-2018

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 18003110
 Uw projectnaam Bellinkhofsweg - Almelo
 Uw ordernummer
 Monsternemer Jan Hartman
 Monstermatrix Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2018013243/1
 Startdatum 30-Jan-2018
 Rapportagedatum 02-Feb-2018/11:52
 Bijlage A, B, C
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1
Metalen		
S Barium (Ba)	µg/L	120
S Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20
S Kobalt (Co)	µg/L	2.9
S Koper (Cu)	µg/L	3.3
S Kwik (Hg)	µg/L	<0.050
S Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0
S Nikkel (Ni)	µg/L	3.3
S Lood (Pb)	µg/L	<2.0
S Zink (Zn)	µg/L	40
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. Monsternomschrijving

1 Peilbuis 1

Datum monsternamen

30-Jan-2018

Monster nr.

9927248

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
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS SIKB 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 18003110
 Uw projectnaam Bellinkhofsweg - Almelo
 Uw ordernummer
 Monsternemer Jan Hartman
 Monstermatrix Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2018013243/1
 Startdatum 30-Jan-2018
 Rapportagedatum 02-Feb-2018/11:52
 Bijlage A, B, C
 Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1
S trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
CKW (som)	µg/L	<1.6
S Tribroommethaan	µg/L	<0.20
S Vinylchloride	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 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. Monsteroomschrijving

1 Peilbuis 1

Datum monstername

30-Jan-2018

Monster nr.

9927248

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
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS SIKB 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).

Akkoord
 Pr.coörd.





Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2018013243/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9927248	1		150	250	0691833411	Peilbuis 1
9927248	1		150	250	0800617744	



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 2018013243/1**

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 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: 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).



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2018013243/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
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
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
VOC1 (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChlprop. som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Minerale olie (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: 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).

BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater (ondiep)

Projectnummer 18003110
 Projectnaam Bellinkhofsweg - Almelo
 Ordernummer
 Datum monsternamen 30-01-2018
 Monsternemer Jan Hartman
 Certificaatnummer 2018013243
 Startdatum 30-01-2018
 Rapportagedatum 02-02-2018

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
Metalen								
Barium (Ba)	µg/L	120	120	*	20	50	338	625
Cadmium (Cd)	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,4	3,2	6
Kobalt (Co)	µg/L	2,9	2,9	-	2	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	3,3	3,3	-	2	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	<0,050	0,035	-	0,05	0,05	0,175	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	5	153	300
Nikkel (Ni)	µg/L	3,3	3,3	-	3	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	40	40	-	10	65	433	800
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	504	1000
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	<0,10	0,07	-				
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20	0,14	-				
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21	0,21	-	0,2	0,2	35,1	70
BTEX (som)	µg/L	<0,90						
Naftaleen	µg/L	<0,020	0,014	-	0,02	0,01	35	70
Styreen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6	153	300
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen								
Dichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6	203	400
Tetrachloormethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5	10
Trichlooretheen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	24	262	500
Tetrachlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	454	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	204	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	65	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-				
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-				
CKW (som)	µg/L	<1,6						
Tribroommethaan	µg/L	<0,20	0,14	-				630
Vinylchloride	µg/L	<0,10	0,07	-	0,2	0,01	2,5	5
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5	10
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0,14	0,14	-	0,2	0,01	10	20
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14	-				
1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14	-				
1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14	-				
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,42	0,42	-	0,6	0,8	40,4	80
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	10,5					
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	7					
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 9927248 Peilbuis 1

Eindoordeel: Overschrijding Streefwaarde

Gebruikte afkortingen

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

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

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

Bijlage IV
Verklaring van enkele gebruikte termen en afkortingen

Termen

De gehalten van de chemische componenten in de bodem en in het grondwater worden getoetst aan de zogenaamde achtergrondwaarden (AW 2000) of streef- en interventiewaarden uit de Circulaire Bodemsanering (de meest recente versie) en tabel 1 van bijlage B, Regeling bodemkwaliteit van het ministerie van I&M.

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

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

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

Afkortingen

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

Bijlage 3 Quicksan natuurwaardenonderzoek

Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Landgoed Vogelsangk te Almelo

In het kader van de Wet natuurbescherming

Colofon

Quickscan Natuurwaardenonderzoek Landgoed Vogelsangk te Almelo

In het kader van de Wet natuurbescherming

Uitgevoerd door: Natuurbank Overijssel

Opdrachtgever: BJZ.NU
Contactpersoon: dhr. W. Bekke
 Twentepoort Oost 16a
 7609 RG ALMELO

Projectnummer en versie: 1417, versie 1.0		Status: definitief
Projectleider: Ing. P. Leemreise	Veldmedewerker(s): Ing. P. Leemreise	Rapportdatum: 28-5-2018
Ligging projectgebied: Bellinkhofsdwarsweg te Almelo		

Correspondentieadres:
Aladnaweg 18
7122 RR Aalten

E: info@natuurbankoverijssel.nl
Tel: 0543-451142 / 0614-435700



Inhoudsopgave

Samenvatting.....	3
1 Inleiding.....	4
2 Het plangebied.....	5
2.1 Situering.....	5
2.2 Beschrijving van het plangebied.....	5
3 Voorgenomen activiteiten.....	6
3.1 Algemeen.....	6
3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –nesten.....	6
3.3 Vaststellen van de invloedssfeer.....	7
3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied.....	7
4 Gebiedsbescherming.....	8
4.1 Natuurnetwerk Nederland.....	8
4.2 Slotconclusie.....	9
5 Soortenbescherming; het onderzoek.....	10
5.1 Verwachting.....	10
5.2 Methode.....	10
5.3 Resultaten.....	11
5.4 Toetsingskader.....	13
5.5 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep.....	14
5.6 Historische gegevens en overige bronnen.....	15
5.7 Volledigheid van het onderzoek.....	15
6 Samenvatting en conclusies.....	16

Samenvatting

Er zijn concrete plannen voor ontwikkeling van een nieuw landgoed in de omgeving van de Bellinkhofsdwarsweg te Almelo. Er wordt een landhuis gebouwd en de natuur- en landschapswaarden van de omliggende cultuurgronden worden versterkt door de aanleg van bomen en bos en een natuurvriendelijk beheer van de gronden. Omdat negatieve effecten van de voorgenomen activiteiten op beschermde flora- en faunasoorten op voorhand niet uit te sluiten zijn, is initiatiefnemer verplicht om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteit (vooraf) te onderzoeken.

Het onderzoeksgebied is op 28 februari 2018 onderzocht op de aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies. Ook is gekeken of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige beschermde vogel-, vleermuis-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, alleen sommige grondgebonden zoogdiersoorten bezetten er een rust- en/of voortplantingslocatie.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen effect op het NNN.

De voorgenomen activiteiten worden 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 beschadigen en vernielen 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 beschadigen en te vernielen.

Conclusie

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader soort- of gebiedsbescherming. Er worden mogelijkwerwijs alleen dieren verwond of gedood en er worden alleen rust- en/of voortplantingsplaatsen beschadigd en vernield van soorten waarvoor een vrijstelling geldt omdat de werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb.

¹ Zie bijlage 2 van dit rapport

1 Inleiding

Er zijn concrete plannen voor ontwikkeling van een nieuw landgoed in de omgeving van de Bellinkhofsdwarsweg te Almelo. Er wordt een landhuis gebouwd en de natuur- en landschapswaarden van de omliggende cultuurgronden worden versterkt door de aanleg van bomen en bos en een natuurvriendelijk beheer van de gronden. Omdat negatieve effecten van de voorgenomen activiteiten op beschermde flora- en faunasoorten op voorhand niet uit te sluiten zijn, is initiatiefnemer verplicht om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteit (vooraf) 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.

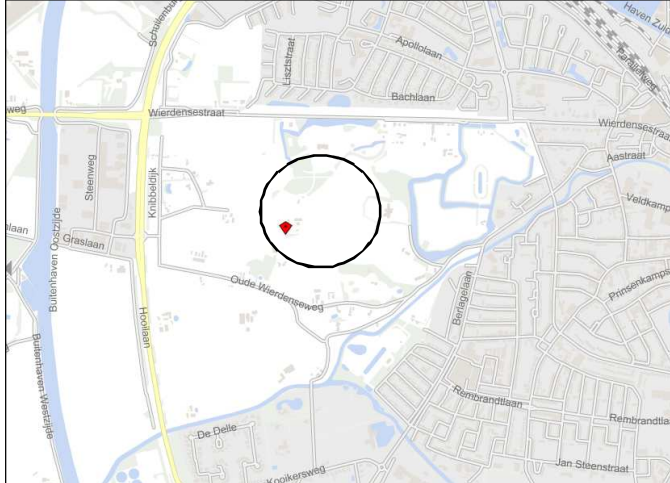
Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies. Ook is gekeken of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de wettelijke consequenties bepaald van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming (soorten en Natura2000-gebied) en de Omgevingsverordening Overijssel 2017 (Natuurnetwerk Nederland).

2 Het plangebied

2.1 Situering

Het plangebied is gesitueerd aan weerszijden van de Bellinkhofsdwarsweg te Almelo. Op onderstaande afbeelding wordt de globale ligging van het plangebied weergegeven met de cirkel.



Globale ligging van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de cirkel aangeduid (bron kaart: Provincie Overijssel).

2.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat volledig uit agrarische cultuurgrond, tijdens het veldbezoek begraasd door pony's. De cultuurgrond bestaat uit een soortenarme grazige vegetatie van hoofdzakelijk raaigras. Centraal in het plangebied staat één solitaire zomereik. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Bellinkhofsdwarsweg en aan de andere zijden door houtwallen, bossen en agrarisch cultuurland (zuidzijde). Op onderstaande luchtfoto wordt het plangebied in detail weergegeven, evenals de begrenzing.

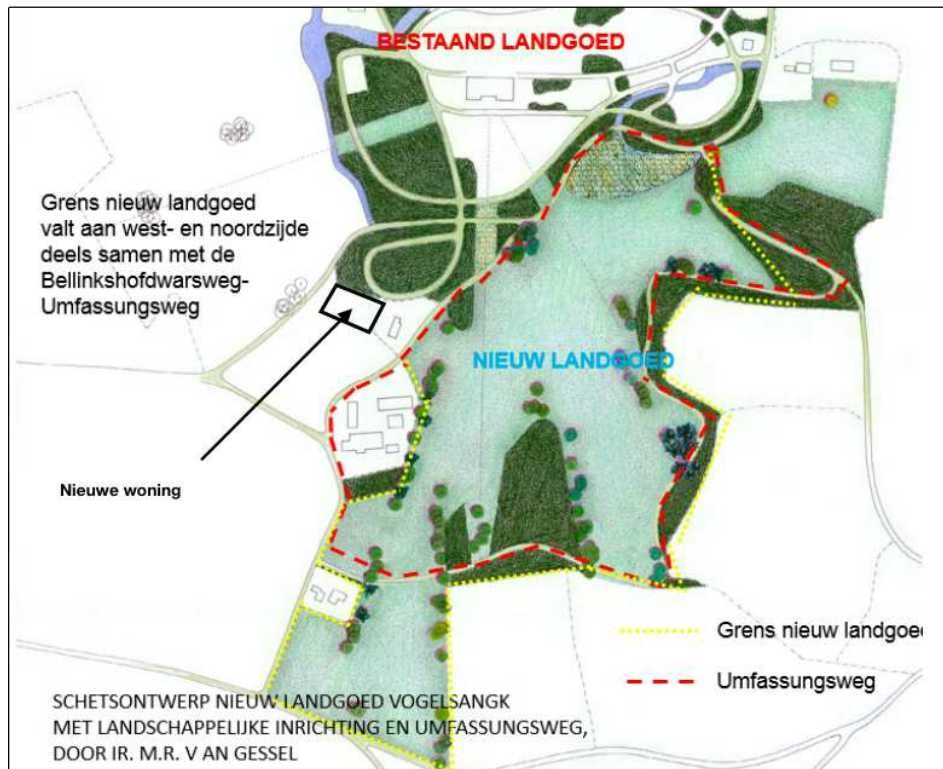


Detailweergave van het plangebied. Het plangebied wordt met de gele lijn aangeduid (Bron luchtfoto: PDOK).

3 Voorgenomen activiteiten

3.1 Algemeen

Het concrete voornemen bestaat om een nieuwe woning te bouwen op het perceel ten westen van de Bellinkshofdwarsweg en de natuur- en landschapswaarden van de cultuurgronden op het overige deel van het plangebied te versterken door de aanplant van bos en solitaire bomen. Mogelijk wordt er ook een nat landschapselement aangelegd in het noordelijke deel van het plangebied. De gronden in het plangebied zullen natuurtechnisch beheerd worden, vermoedelijk bestaat het vervolgbeheer uit maaien en/of begrazen en vormt een voortzetting van het huidige beheer. Op onderstaande afbeelding wordt het wenselijke eindbeeld van het van het plangebied weergegeven.



Inrichtingsvisie van het plangebied.

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

- Bouwrijp maken bouwplaats en 'umfangungsweg';
- Bouwen woning + aanleg tuin en erfverharding;
- Aanplanten bomen;
- Aanleggen 'Umfassungsweg'

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

De voorgenomen activiteiten hebben mogelijk een negatieve invloed op beschermde soorten en beschermd (natuur)gebied. We onderscheiden de volgende negatieve invloeden:

Mogelijke tijdelijke invloeden:

- Verstoren rust- en voortplantingsplaatsen als gevolg van 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;

3.3 Vaststellen van de invloedssfeer

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 invloedssfeer. De omvang van de invloedssfeer wordt bepaald door de duur, aard en omvang van de tijdelijke en/of permanente nieuwe situatie. Het effect van de voorgenomen activiteit op een beschermde soort verschilt per soort en/of soortgroep.

In deze studie wordt alleen gekeken naar de uitvoering van de fysieke werkzaamheden, zoals het bouwrijp maken van de bouwplaats en de 'umfassungsweg', het bouwen van de woningen en de 'umfassungsweg' en de aanleg van bomen.

Beoordeling van de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit:

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Mogelijk zijn tijdens de werkzaamheden geluid en trillingen waarneembaar buiten het plangebied, maar deze effecten zijn echter incidenteel en kortstondig zodat deze niet zullen leiden tot een significante verstoring van beschermde faunasoorten of de aantasting van beschermde habitats.

3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied is gelijk aan het plangebied.

4 Gebiedsbescherming

4.1 Natuurnetwerk Nederland

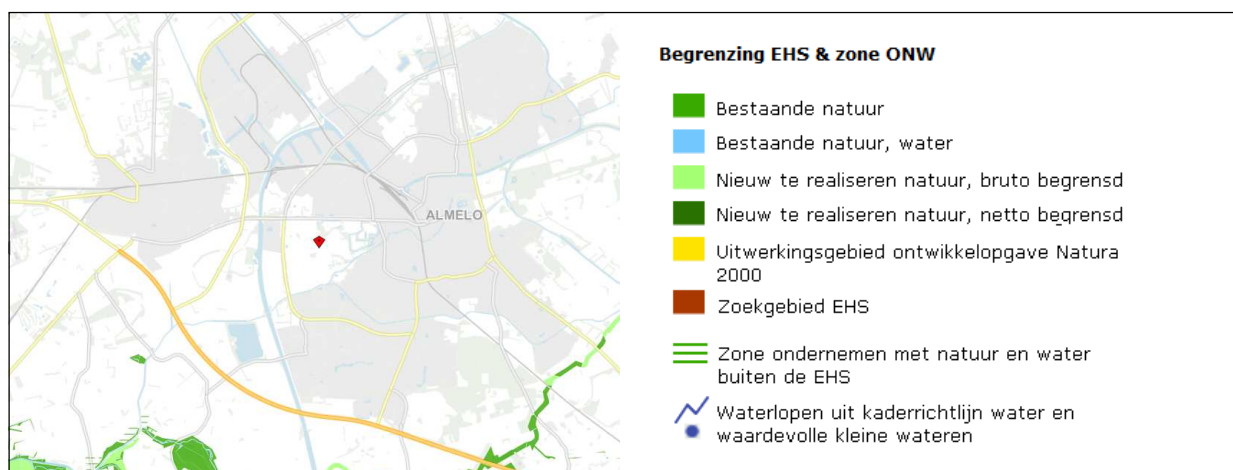
Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN, dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een 'goede ruimtelijke ordening' als onderdeel van de ruimtelijke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

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

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

Ligging t.o.v. het Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 3,9 kilometer afstand van het plangebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het NNN in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode marker aangeduid (bron: Provincie Overijssel).

Effectbeoordeling

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Hierdoor hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op gronden die tot het NNN behoren.

Conclusie

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot het aantasten van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

4.2 Slotconclusie

Het plangebied ligt niet in of direct naast gronden die tot het NNN behoren. Vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op beschermd (natuur)gebied buiten het plangebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden in het kader van gebiedsbescherming.

5 Soortenbescherming; het onderzoek

5.1 Verwachting

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

- Vogels
- Amfibieën
- Grondgebonden zoogdieren
- Vleermuizen

5.2 Methode

In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het plangebied op 28 februari 2018 tijdens de daglichtperiode (ochtend) bezocht. Het onderzoeksgebied 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 ecooloog;²
- 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

Half bewolkt, droog, temperatuur -3°C, wind 4-5 Bft.

Flora en vegetatie

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde planten. De onderzoeksperiode is beperkt geschikt voor floristisch onderzoek omdat de meeste planten in deze periode niet meer bloeien en de bovengrondse plantendelen van veel soorten geheel of gedeeltelijk afgestorven zijn. 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 beperkt geschikt om alle potentiële broedvogelsoorten in het onderzoeksgebied vast te kunnen stellen omdat het onderzoek is uitgevoerd buiten de broedtijd van de meeste vogelsoorten en de zomergasten (trekvogels) vertrokken zijn naar hun overwinteringsgebieden. Op basis van een beoordeling van de landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het onderzoeksgebied voor vogels en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar vogels.

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 ca. 200 quickscan natuurwaardenonderzoeken uit, verspreid over heel Nederland.

Grondgebonden zoogdieren

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde grondgebonden zoogdieren. De onderzoeksperiode is geschikt voor verspreidingsonderzoek naar deze dieren, al bezetten ze geen voortplantingslocaties in deze tijd van het jaar. Er is in het onderzoeksgebied gezocht naar grondgebonden zoogdieren, verblijfplaatsen en sporen die op de aanwezigheid van grondgebonden zoogdieren in het onderzoeksgebied duiden zoals holen, nesten, graaf-, krab- en bijtsporen, haren, prooiresten, pootafdrukken en uitwerpselen. Daarbij is tevens rekening gehouden met de ligging van het plangebied ten opzichte van het (normale) verspreidingsgebied van grondgebonden zoogdiersoorten.

Vleermuizen

De onderzoeksperiode is beperkt geschikt voor onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen. De meeste vleermuissoorten hebben de zomerverblijfplaatsen verlaten en bezetten winterverblijfplaatsen, al dan niet op enige afstand van de zomerverblijfplaatsen. Soorten als gewone dwergvleermuis bezetten soms nog wel een (beschutte) zomerverblijfplaats in deze periode van het jaar (vermoedelijk totdat er strenge vorst op gaat treden). De onderzoeksperiode is ongeschikt voor onderzoek naar gebruiksfuncties van bebouwing, zoals kraamkolonies en paarverblijven.

Potentiële verblijfplaatsen in gebouwen of andere bebouwing ontbreken in het plangebied. De mogelijke betekenis van het onderzoeksgebied als foerageergebied en vliegrouete voor vleermuizen is bepaald op basis van een visuele beoordeling van de landschappelijke karakteristieken van het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd buiten de periode dat vleermuizen foerageren of lijnvormige landschapselementen benutten als vliegrouete.

Amfibieën

De onderzoeksperiode is ongeschikt voor verspreidingsonderzoek naar amfibieën omdat ze zich vanaf half september - begin oktober tot eind maart terugtrekken in hun overwinteringsplaatsen onder water, in holen en gaten in de grond, in holle bomen/stammen of onder de strooisellaag, bergen groen of ander groenafval. Soms overwinteren amfibieën in toegankelijke gebouwen, zoals karlodsden. Op basis van een beoordeling van landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het onderzoeksgebied voor amfibieën en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar deze soorten. Daarbij is tevens rekening gehouden met de ligging van het plangebied ten opzichte van het (normale) verspreidingsgebied van amfibieënsoorten.

Overige soorten

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

5.3 Resultaten

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

Vogels

Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van verschillende vogelsoorten. Vogels benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied. Op één solitaire eik na, ontbreken geschikte nestplaatsen zoals bebouwing, bomen, struiken en ruigte. De cultuurgronden vormen een ongeschikte nestplaats voor weidevogels vanwege de besloten ligging. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden geen vogels verwond of gedood en worden geen nesten beschadigd of vernield.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- *Geen.*

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn tijdens het veldbezoek geen grondgebonden zoogdieren waargenomen, maar gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, dan behoort het plangebied vermoedelijk tot het functionele leefgebied van soorten als veldmuis, mol, haas, ree en vos. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat het plangebied tot het functionele leefgebied van de das behoort. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden soorten als mol en veldmuis mogelijk verwond en gedood en worden mogelijk de rust- en voortplantingslocaties van deze soorten beschadigd en vernield.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- *Bouwrijp maken bouwplaats en aanbrengen beplanting.*

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Verblijfplaatsen in gebouwen of andere bouwwerken ontbreken in het plangebied en er zijn geen geschikte holen of andere potentiële verblijfplaatsen in bomen (zoals losse schors) waargenomen. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden geen vleermuizen verwond of gedood en worden geen verblijfplaatsen van vleermuizen beschadigd of vernield. Mogelijk bezetten vleermuizen een verblijfplaats in bomen en/of gebouwen in de (directe) omgeving van het plangebied, maar uitvoering van de voorgenomen plannen heeft geen negatieve effecten op deze verblijfplaatsen.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- *Geen.*

Foerageergebied

Het veldbezoek is uitgevoerd buiten de periode van de dag waarop vleermuizen foerageren. Op basis van een beoordeling van de inrichting, het gevoerde beheer en de ligging in het landschap kan wel een goede inschatting gemaakt worden van de betekenis van het plangebied als foerageergebied.

Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied als geschikt foerageergebied voor vleermuissoorten als gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en mogelijk gewone grootoorvleermuis beschouwd. Mogelijk vliegen soorten als gewone- en ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis over het plangebied terwijl ze foerageren rond de randen en kronen van bomen net buiten het plangebied en foerageren laatvlieger en rosse vleermuis boven de agrarische percelen in het plangebied. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor alle mogelijk in het plangebied voorkomende vleermuissoorten versterkt.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- *Geen.*

Vliegroute

Het veldbezoek is uitgevoerd buiten de periode van de dag waarop vleermuizen gebruik maken van vliegroutes. Op basis van een beoordeling van de inrichting, het gevoerde beheer en de ligging in het landschap kan wel een goede inschatting gemaakt worden van de betekenis van het plangebied als foerageergebied.

Sommige vleermuissoorten benutten lijnvormige elementen als geleiders tijdens het foerageren en om van verblijfplaats naar foerageergebied te vliegen (en van foerageergebied naar verblijfplaats). Lijnvormige elementen die benut worden als vliegroute kunnen bestaan uit houtopstanden en wateren, maar ook een rij lantarenpalen, rasterpalen en gevels van woningen.

Het plangebied vormt geen verbindend element in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute voor vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- *Geen.*

Amfibieën

Het onderzoek is uitgevoerd buiten de periode in het jaar waarin amfibieën actief zijn, maar op basis van een beoordeling van het landschap en het gevoerde beheer, kan de functie van het plangebied als functioneel leefgebied voldoende goed ingeschat worden.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een weinig geschikt functioneel leefgebied voor amfibieën. Mogelijk benutten sommige algemene- en weinig kritische amfibieënsoorten als bastaardkikker, kleine watersalamander, gewone pad en bruine kikker de randen van het plangebied als foerageergebied, maar ze bezetten er geen (winter)rust- of voortplantingsplaats. Vanwege het vrij intensieve agrarische beheer, vormen de graslanden een matig geschikt foerageergebied. Vanwege het intensieve beheer is de betekenis van het plangebied als functioneel leefgebied gering. Door het bouwrijp maken van het plangebied en het aanbrengen van beplanting kunnen amfibieën verwond en gedood worden.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- *Bouwrijp maken plangebied en aanbrengen beplanting.*

Overige soorten

Er zijn geen andere beschermde soorten aangetroffen. Het gevoerde beheer en de inrichting maken het onderzoeksgebied 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

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden geen vogels verwond of gedood en worden geen vogelnesten beschadigd of vernield. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- Geen.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten worden geen vleermuizen verwond of gedood en worden geen verblijfplaatsen beschadigd of vernield. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties:

- Geen

Foerageergebied

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op foerageergebied van vleermuizen. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt daarom niet tot wettelijke consequenties in het kader van dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties:

- Geen

Vliegrouete

Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties:

- Geen

Grondgebonden zoogdieren

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten worden misschien grondgebonden zoogdieren verwond en gedood en worden misschien rust- en/of voortplantingslocaties beschadigd en vernield. Voor de grondgebonden zoogdiersoorten die rust- en/of voortplantingslocaties in het plangebied bezetten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of de soort is niet beschermd zoals de mol). De functie van het plangebied als foerageergebied is niet beschermd. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de

verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties:

- Geen

Amfibieën

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk amfibieën verwond en gedood. Voor de in het plangebied voorkomende soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van (winter)rustplaatsen'. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- Geen

Overige soorten

Het onderzoeksgebied behoort niet tot functioneel leefgebied van andere beschermde flora- of faunasoorten. 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	Beschermde soorten in plangebied	Verbodsbepalingen*	aandachtspunt
Grondgebonden zoogdieren; (winter)rust- en voortplantingslocaties	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling (of soort is niet beschermd zoals de mol)	Geen
Grondgebonden zoogdieren; foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Vogels; foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing, functie is niet beschermd	Geen
Vogels; bezette nesten	Niet aanwezig	Niet van toepassing.	Geen
Vleermuizen; verblijfplaatsen & vliegroute	Niet aanwezig	Niet van toepassing.	Geen
Vleermuizen; foerageergebied	Mogelijk div. soorten	Niet van toepassing, geen wettelijke consequenties	Geen
Amfibieën; foerageergebied	Mogelijk div. soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Amfibieën; voortplantingslocaties en (winter)rustplaatsen	Niet aanwezig	Niet van toepassing.	Geen
Overige soorten	Niet aanwezig	Niet van toepassing.	Geen

Samenvatting van de wettelijke consequenties.

5.6 Historische gegevens en overige bronnen

Er zijn geen historische gegevens bekend over de betekenis van het plangebied voor beschermde flora- en faunawaarden.

5.7 Volledigheid van het onderzoek

Het onderzoek is volledig uitgevoerd met geschikte weersomstandigheden.

6 Samenvatting en conclusies

De voorgenomen activiteiten worden 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 beschadigen en vernielen 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 beschadigen en te vernielen.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige beschermde vogel-, vleermuis-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingslocatie.

Voor de grondgebonden zoogdiersoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of zijn niet beschermd). De functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied voorkomende grondgebonden zoogdier-, amfibieën- en vogelsoorten is niet beschermd. Vleermuizen bezetten in het plangebied geen rust- of verblijfplaats, maar benutten het plangebied vermoedelijk wel als foerageergebied. Door de voorgenomen activiteiten wordt deze functie niet aangetast.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen effect op het NNN.

Conclusie

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader soort- of gebiedsbescherming. Er worden mogelijkwel alleen dieren verwond of gedood en er worden alleen rust- en/of voortplantingsplaatsen beschadigd en vernield van soorten waarvoor een vrijstelling geldt omdat de werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb.

³ Zie bijlage 2 van dit rapport

Bijlagen:

Bijlage 1. De natuurkalender

Bijlage 2. Toelichting Wet natuurbescherming

Bijlage 3. Fotobijlage

Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen:

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

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/>

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

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

<https://calculator.aerius.nl>

<http://www.ruimteliijkeplannen.nl>

Bijlage 4 Watertoetsresultaat

Geachte heer/mevrouw C Bouwhuis,

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

STANDAARD WATERPARAGRAAF

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

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan **Landgoed Vogelsank, Almelo**.

Waterbeleid

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

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

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

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

Watersysteem

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

Afvalwaterketen

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

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

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

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

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

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

Aanleghoogte van de bebouwing

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

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

Agrarische activiteiten

In het plan vindt een agrarische activiteit plaats. Bijna alle agrarische bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit. Voor akkerbouwbedrijven gelden aanvullende voorschriften voor de toepassing van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. Bij de inrichting van het plan moet rekeningen worden gehouden met de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Hiervoor geldt een meldingsplicht, die via de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM) kan worden ingediend.

Watertoetsproces

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

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

Algemene info:

In de procedurebepalingen van de Wro voor het bestemmingsplan is opgenomen dat de kennisgeving wordt toegezonden aan de instanties die bij het overleg zijn betrokken. De terinzagelegging van het bestemmingsplan kunt u zenden aan kennisgevingwro@vechtstromen.nl.

Verklaring

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

Copyright Digitale Watertoets - <http://www.dewatertoets.nl/> Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve 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 2017

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Landgoed Vogelsangk met identificatienummer NL.IMRO.0141.00072-BP31 van de gemeente Almelo;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 de verbeelding:

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan (onder tek.nr. NL.IMRO.0141.00072-BP31) conform het gestelde in de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan.

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aangebouwde bijbehorende bouwwerken:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar tegenaan gebouwd gebouw;

1.7 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.8 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

1.9 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bed & breakfast:

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

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.22 dak:

iedere boven beëindiging van een gebouw;

1.23 erf

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming;

1.24 extensieve dagrecreatie:

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;

1.25 gebouw:

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

1.26 gebruiken:

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.27 hoofdgebouw:

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

1.28 houtopstand:

één of meer bomen, hakhout, boomvormers, een houtwal, een grotere (lint)begroeiing van heesters en struiken of een beplanting van bosplantsoen

1.29 houtsingel:

een zelfstandig liggend lijnvormig landschapselement bestaande uit beplanting van (streekeigen) bomen en struiken;

1.30 inwoning:

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.31 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.32 landschappelijke waarde:

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin;

1.33 maaiveld:

- a. de gemiddelde hoogte van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;
- b. de gemiddelde hoogte van het grasland in een open gebied;

1.34 mantelzorg:

het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.35 natuurwaarden:

de aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van planten en dieren die zichzelf onder invloed van klimaat, geomorfologie, bodemkundige en waterhuishoudkundige gesteldheid en al dan niet beïnvloed door menselijke aanwezigheid, in stand houden;

1.36 ondergeschikte functie:

een functie waarvoor maximaal 25% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.37 overig bouwwerk:

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

1.38 pand:

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

1.39 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.40 prostitutie:

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

1.41 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.42 uitvoeren:

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.43 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.44 wijziging:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.45 woning:

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten in een (gedeelte van een) gebouw, bedoeld voor de permanente huisvesting van één of meer huishouden(s) waarbij de meerdere huishoudens gemeenschappelijk gebruik dienen te maken van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van de woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs) ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.6 ondergeschikte bouwonderdelen:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.7 meten:

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Landgoed

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en ontwikkeling van bos, ter plaatse van de functieaanduiding 'bos';
 - b. het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur en moeras, ter plaatse van de functieaanduiding 'natuur';
 - c. het behoud, herstel en ontwikkeling van houtwallen en houtsingels;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. agrarisch gebruik, met dien verstande dat:
 1. zelfstandige grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
 - f. tuinen;
 - g. fiets- en/of voetpaden;
 - h. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
 - i. nutsvoorzieningen;
 - j. geluidwerende voorzieningen;
 - k. bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut;
 - l. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
 - m. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en verhardingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, die voldoen aan de volgende bepalingen:

1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
2. de inhoud bedraagt maximaal 36 m³.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op de in artikel 3.1 bedoelde gronden uit te voeren:

- a. het kappen en/of rooien van bomen en houtgewas;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding 100 m² of meer bedraagt;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- e. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden.

3.3.2 Uitzonderingen op het verbod

Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. voor het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het in Bijlage 1 opgenomen Landschapsplan.

3.3.3 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend inbreuk wordt gedaan aan de instandhouding van de landschappelijke en/of natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

Artikel 4 Wonen - Landgoed

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en/of sociaal-culturele doeleinden;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden op het landgoed en de daarbij behorende gebouwen;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van houtsoptanden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van Wonen - Landgoed - houtopstanden'.
- d. bed & breakfast;
- e. tuinen en erven;
- f. fiets- en/of voetpaden;
- g. waterhuishoudkundige doeleinden, waterbergingen en waterlopen;
- h. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een woning worden gebouwd;
- b. er mag maximaal één woning worden gebouwd;
- c. de inhoud van de woning bedraagt minimaal 1.000m³ en maximaal 1.400m³;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 4 meter;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter;

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend inpandig in het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke inhoud van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 450 m³, waarbij deze inhoud meetelt bij de inhoud van het hoofdgebouw;

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van lantaampalen bedraagt maximaal 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van ruimten van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft behouden;
- b. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de

bruto-voeroppervlakte van de woning en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;

- c. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of kinderopvang en/of prostitutie;
- d. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
- e. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
- f. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;
- g. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt niet onevenredig aangetast;
- h. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
- i. er ontstaan geen verkeersonveilige situaties.

4.3.2 Bed & breakfast

Het gebruik van ruimten van de woning ten behoeve van een bed & breakfast wordt als een gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit bestaat uit maximaal vier slaapkamers met een maximale oppervlakte van 30 m² per kamer;
- b. er is maximaal één gemeenschappelijke huiskamer;
- c. de activiteit moet binnen het bestaande hoofdgebouw of karakteristieke vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden uitgeoefend.

Artikel 5 Leiding - Hoogspanningsverbinding 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, instandhouding en bescherming van een bovengrondse hoogspanningsverbinding (110 kV) ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
- b. het beheer en onderhoud van de verbinding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van hoogspanningsmasten bedraagt maximaal 30 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 5.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder en de lokale brandweer;
- b. artikel 5.2 onder a voor het bouwen van hoogspanningsmasten met een maximale bouwhoogte van 40 m, mits advies verkregen van de leidingbeheerder en de lokale brandweer.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op de in artikel 5.1 bedoelde gronden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande beplanting of bebossing;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2 meter;
- c. het opslaan van materialen of stoffen die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen, egaliseren, verlagen of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld of weghoogte;
- e. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen van een zonnepark.

5.4.2 Uitzondering op het verbod

Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van

kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

5.4.3 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

5.4.4 Advies

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

Artikel 6 Leiding - Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse waterleiding ter plaatse van de aanduiding hartlijn leiding - water;
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

6.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of in deze gronden een bij de andere bestemming toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leidingen en de veiligheid daarvan.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op de in artikel 6.1 bedoelde gronden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepplougen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

6.4.2 Uitzondering op het verbod

Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

6.4.3 Afwegingskader

en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

6.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in artikel 6.4.1, wordt vooraf advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting hoog

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mogen geen overige bouwwerken worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of in deze gronden een bij de andere bestemming toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- b. Een omgevingsvergunning, zoals in lid a bedoeld, is niet vereist, indien:
 1. Op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
 2. Het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 3. Het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m² en minder diep steekt dan 0,50 meter.
- c. Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

7.4.1 Verbod

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter en met een oppervlakte groter dan 2500 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het aanleggen van straten, parkeerplaatsen en overige infrastructuur alsmede het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen van het waterpeil;
 3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.
- b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien is

aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

7.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod, zoals in 7.4.1 bedoeld, is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- c. de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 3. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting middelhoog

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2 ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of in deze gronden een bij de andere bestemming toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- b. Een omgevingsvergunning, zoals in lid a bedoeld, is niet vereist, indien:
 1. Op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
 2. Het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 3. Het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 5.000 m² of minder diep steekt dan 0,50 meter.
- c. Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verbod

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter of met een oppervlakte groter dan 5.000 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het aanleggen van straten, parkeerplaatsen en overige infrastructuur alsmede het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen van het waterpeil;
 3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.
- b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad

8.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod, zoals in 8.4.1 bedoeld, is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- c. de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 3. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de kaart aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

10.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, afmetingen, en (technische) voorzieningen van de, krachtens dit plan toegestane, bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede landschappelijke inpassing;
- b. een goede woonsituatie;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- f. de sociale veiligheid;
- g. een goede milieusituatie;
- h. de bescherming van de groenstructuur;
- i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Gebruiksverbod

Het is verboden opstallen – of delen ervan – en gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).

11.2 Strijdig gebruik

11.2.1 Algemeen

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van horeca, detailhandel, de opslag en verkoop van motorbrandstoffen, prostitutie en/of als seksinrichting, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik van opstallen en gronden;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, vakantieappartementen, trekkershutten, groepsaccommodaties, bed & breakfastaccommodaties of enige andere recreatieobjecten ten behoeve van permanente bewoning.

11.2.2 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend: het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bebouwing en gronden binnen de bestemmingen 'Groen - Landgoed' en 'Wonen - Landgoed' zonder de uitvoering van het in Bijlage 1 opgenomen Landschapsplan teneinde te komen tot de realisatie van het landgoed.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingen 'Groen - Landgoed' en 'Wonen - Landgoed' worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Landschapsplan teneinde te komen tot de realisatie van het landgoed.

11.2.3 Voorwaardelijke verplichting - openstelling

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend: het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de nieuwe bebouwing en gronden binnen de bestemmingen 'Groen - Landgoed' en 'Wonen - Landgoed' zonder de publiekelijke openstelling van tenminste 90% van het landgoed;

11.3 Afwijken van de gebruiksregels

11.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 en 11.2.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.2 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in Bijlage 1 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;

- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afgeweken worden van de regels van het bestemmingsplan:

- a. voor afwijkingen ten aanzien van de in het bestemmingsplan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, voor zover deze bouwwerken geen grotere hoogte dan 3,5 meter hebben en geen grotere inhoud hebben dan 60 m³;
- c. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein en aan het beloop van bepaalde gegevens, met dien verstande dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast, dat belangen van derden niet in redelijkheid worden geschaad en de vergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het bestemmingsplan;
- d. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bebouwingsvlak en/of bestemmingsvlak worden overschreden door erkers over maximaal tweederde gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden en er vóór de uitbreiding tenminste 3,5 meter resteert van het voorerf;
- e. voor het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van telecommunicatiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 meter voor antennes voor privégebruik en maximaal 40 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik.
- f. voor de vestiging van kinderopvang, indien de kinderopvang ondergeschikt is aan het primaire gebruik:
 1. voor zover sprake is van een woonfunctie van het pand, deze behouden blijft;
 2. het ondergeschikte medegebruik van het pand en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken beperkt blijft tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van het pand en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
 3. er een directe relatie bestaat tussen de exploitant van de primaire activiteiten of bewoner en de ondergeschikte kinderopvang binnen hetzelfde pand en/of bijgebouwen;
 4. de kinderopvang voldoet aan het meest recente gemeentelijke beleid voor de externe veiligheid;
 5. de uitoefening van kinderopvang (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert of afbreuk doet aan de beleving van de woonomgeving;
 6. de uitoefening van kinderopvang er niet toe leidt dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat.

12.2 Afwegingskader

Een afwijking als bedoeld in artikel 12.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 14 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen die onderdeel uitmaken van de regels van dit bestemmingsplan worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt gedurende twee weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven tevoren kennis van de terinzagelegging in een of meer dag of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit, gedurende de hiervoor onder a. genoemde termijn;
- d. indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

15.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 15.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1 met maximaal 10%.

15.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 15.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.4 Overgangsrecht gebruik

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

15.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

15.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 15.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 15.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Landgoed Vogelsangk van de gemeente Almelo.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Landschapsplan

LANDSCHAPSPLAN

LANDGOED VOGELSANGK ALMELO



Datum 3-5-2019
Bestand 367-01-v11.pdf

LANDSCHAPSPLAN

LANDGOED VOGELSANGK ALMELO

Opdrachtgever	Dhr. E. ten Cate Wierdensestraat 208 7604 BR Almelo
In samenwerking met Door	BJZ.nu Bestemmingsplannen Buro Stad en Land Gasgracht 3m 7941 KG Meppel
Telefoon	06 41 66 55 76
E-mail	info@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	367 vogelsangk almelo
Auteur	Wilfred Hilbers
Datum laatst gewijzigd	3-5-2019
Datum afdruk	3-5-2019
Aantal pagina's	21
Bestand	m:\projecten\367-vogelsangh almelo\doc\367-01-v11.docx

Niets uit dit document mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land

INHOUD

1	AANLEIDING	1
1.1	ROOD-VOOR-GROEN	2
2	PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE 2017	3
2.1	GEBIEDSKENMERKEN	3
2.2	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF	5
3	GEMEENTELIJK BELEID	6
3.1	BESTEMMINGSPLAN WESTELIJKE GROENE LONG	6
3.2	STRUCTUURPLAN ALMELO: SYMBIOSE TUSSEN STAD EN LAND	7
4	HISTORIE	8
5	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
6	BEPLANTING	13
6.1	FYSISCH GEOGRAFISCHE PLANTENREGIO'S	13
	BIJLAGE LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN	16
	BIJLAGE BEPLANTINGSPLAN	17

1 AANLEIDING

Deze rapportage vormt de toelichting op het plan voor de locatie Vogelsangk te Almelo, een landelijk gebied, gelegen achter landgoed Bellinckhof, globaal begrensd door de Bellinkhofsweg, de Bellinkhofsdwarsweg de Oude Wierdenseweg, het terrein van de Mixed Hockey Club Almelo en de begraafplaats 't Groenedael. Het plan is uitgewerkt om de parkachtige aanleg voor te bereiden en de realisatie van een woning mogelijk te maken, een en ander mede ten behoeve van wijziging van het bestemmingsplan en de beleidsmatige beoordeling.

In de ruimtelijke context staat het gebied bekend als De Westelijke Groene Long. De Westelijke Groene Long is een oud cultuurhistorisch rijk gebied. Het speelde eeuwenlang een belangrijke rol in de verbinding van Almelo met het achterland en met grote handelssteden als Deventer en Zwolle. Ook biedt het plaats aan mooie historische boerderijen en landgoederen in een aantrekkelijk coulisselandschap. Het is een gebied dat als cultuurhistorisch monument en als uitloopgebied van Almelo van grote waarde is.

De Westelijke Groene Long kent grofweg twee cultuurlandschappen. Het gebied tussen de begraafplaats 't Groenedael en de zijtak van het Twenthekanaal is een oud hoevenlandschap. Dit is van oudsher een kleinschalig landschap met verspreid liggende erven. Er is een samenhangend systeem van essen, erven op de flanken, natte laagtes en voormalige heidevelden. De ruimtelijke structuren volgen de natuurlijke organische vormen van het landschap. Houtwallen en bosjes komen veelvuldig voor in dit landschap en smalle wegen worden begeleid door laanbeplanting.

In de loop der tijd is de Westelijke Groene Long van Almelo gaan verrommelen en dichtslibben. Als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw zijn

veel landschapselementen en –structuren verdwenen. Hierdoor is de kleinschaligheid en leesbaarheid in zowel het oostelijke als het westelijke deel van het gebied sterk afgenomen. De gerenommeerde landschapsarchitect Michiel van Gessel heeft aan de basis gestaan van het plan om het gebied karakter en eigenheid te geven. Het zuidelijke gedeelte in onderstaande figuur is geen onderdeel van het landgoed, maar wordt wel meegenomen in het landschapsplan, ook hier zal beplanting worden aangelegd.



Figuur 1 Schets Van Gessel

De visie is door Buro Stad en Land nader uitgewerkt tot het Inrichtingsplan Landgoed Vogelsangk. Deze rapportage beschrijft het plan en het vigerende beleid.

Vele particulieren zetten zich in om de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied te behouden. Om de Westelijke Groene Long een duurzame toekomst te bieden, is het van belang dit gebied een duidelijke betekenis te geven.

De initiatiefnemer wil de locatie ontwikkelen om te komen tot de volgende situatie:

- een cultuurhistorisch verantwoord landschapspark met recreatief medegebruik;
- de bouw van een woning

1.1 Rood-voor-groen

De beoogde nieuwbouw wordt in principe mogelijk gemaakt middels de zg. rood-voor-groenregeling. Het rijk heeft in de Nota Ruimte mogelijkheden geboden voor het toepassen van het Rood voor Groen principe. Aangegeven is dat bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële middelen kunnen worden gegeneerd voor de aanleg van recreatie- en of natuurgebieden of voor creatie van ruimte voor waterberging. In het bestemmingsplan is de toetsing aan 9 punten voor nieuwe landgoederen opgenomen.

Ten behoeve van bovengenoemde ontwikkeling is bepaald dat tenminste 3,5 ha nieuwe natuur en groen dient te worden voorzien.

Vanuit de overheid wordt in principe medewerking aan bovengenoemde ontwikkeling verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te

beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke situatie. De karakteristiek van het landschap vormt de basis voor de ontwikkelingen binnen het gebied.

De gemeente Almelo hanteert voor haar beleid onder andere het *Masterplan Almelo* waarmee de identiteit van het gebied wordt bepaald aan de hand van de specifieke kenmerken en kwaliteiten.



Figuur 2 Locatie projectgebied (bron: opentopografie Qgis)

2 PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE 2017

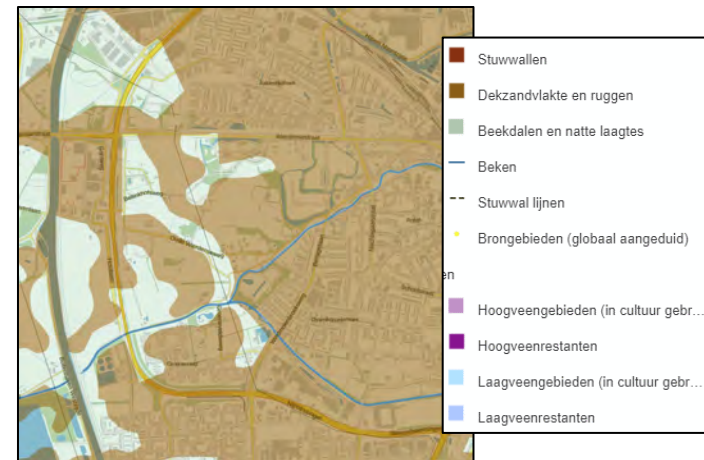
De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

2.1 Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De laag van de beleving
- De stedelijke laag (hier n.v.t)

2.1.1 Natuurlijke laag



Figuur 3

Dekzandvlakte en beekdalen

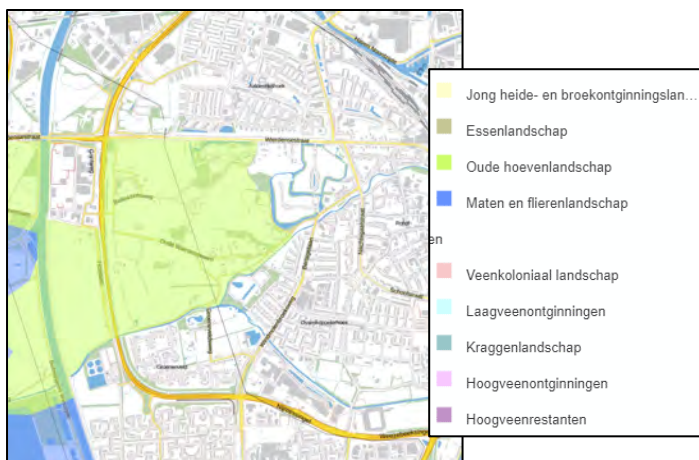
Dekzandvlakte

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Beekdalen

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstroomstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

2.1.2 Agrarisch cultuurlandschap

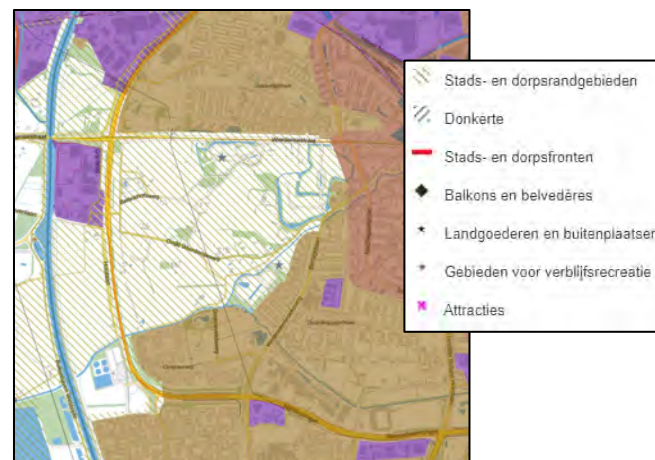


Figuur 4

Oude hoevenlandschap

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

2.1.3 Laag van de beleving



Figuur 5

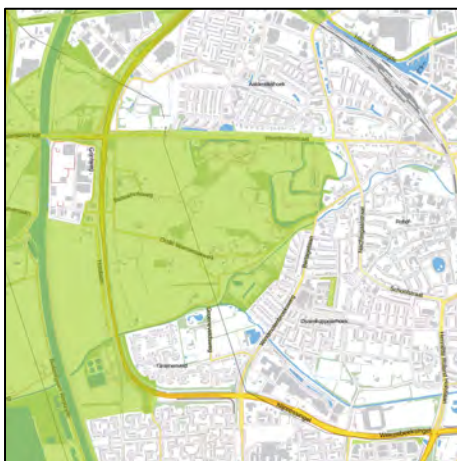
Stads- en dorpsranden

Verbindt ontwikkeling van woon-, werken recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes. Stimuleer integrale projecten waarin stedelijke programma's en landschappelijk raamwerk gelijktijdig worden ontwikkeld en gerealiseerd. Tegengaan van verrommeling in de randzones. Bijdragen aan aantrekkelijke mix woon-, werk en recreatiemilieus.

2.2 Ontwikkelingsperspectief

In het ontwikkelingsperspectief zijn gebieden beschreven waarmee richting wordt gegeven aan ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem



Figuur 6 Kaartbeeld ontwikkelingsperspectief

Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap

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

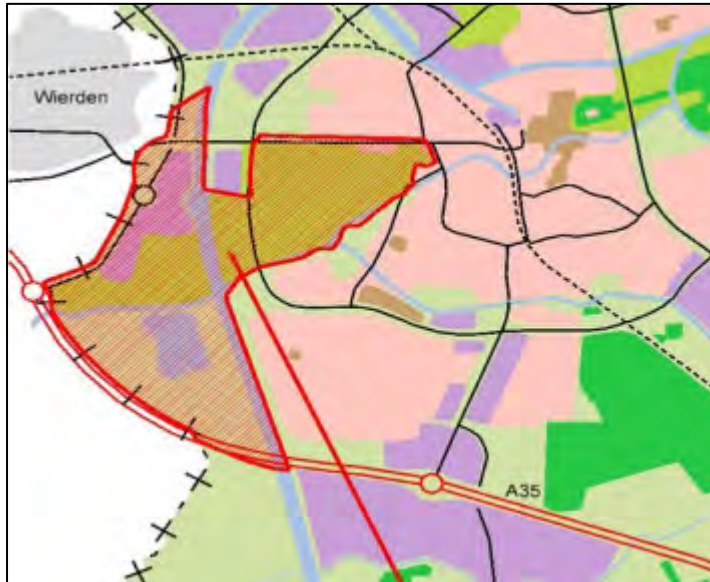
landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte in het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Met name de verschuiving van eenzijdige volume-productie en kostprijsreductie naar specialisatie en omgevingsgericht ondernemen in de landbouw is hier kansrijk voor het behouden van een sterke concurrentiepositie. Waardevermeerdering ontstaat door het benutten van de specifieke gebiedskwaliteiten, en van het maatschappelijk draagvlak voor kwaliteitsproductie en -producten. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Door directe verkoop bij de boer ontstaan korte ketens en meer waardering voor het agrarisch product. In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 Bestemmingsplan Westelijke Groene Long

Het bestemmingsplan "Westelijke Groene Long" omvat een deel van het buitengebied van de gemeente Almelo. Destijds is ervoor gekozen om dit deel buitengebied buiten de algehele herziening van het buitengebied te houden. Hiervoor is gekozen omdat de Westelijke Groene Long onder invloed was van de aanleg van de snelweg en de ontwikkelingen bij Wierden.



Figuur 7 Uitsnede

Het plangebied kent, vanwege het ontbreken van uitgestrekte gebieden en biodiversiteit, geen natuurgebieden als het gaat om bijzondere flora, fauna, geologische en/of landschappelijke gesteldheid. Wel omvat het plangebied vele

landschapselementen en bospercelen die het behouden waard zijn. De grote landschapselementen en bospercelen bevinden zich met name op en rond het Landgoed Bellinckhof en rondom de begraafplaats 't Groenedael. Verder zijn er diverse wegen die begeleid worden door groenstructuren in de vorm van bomenrijen. Voorbeelden hiervan zijn de Oude Wierdenseweg, de Hooilaan en de Bellinckhofsweg.

Water

In en nabij het plangebied lopen diverse waterlopen die onder andere van belang zijn voor het instandhouden van het waterhuishoudkundig systeem en de belevingswaarde van het landschap. Meest opvallende waterlopen zijn de zijtak Almelo van het Twentekanaal, de gracht van het Landgoed Bellinckhof, de Nieuwe Graven en de Leemslagenplas. Daarnaast bevindt zich rondom en op begraafplaats 't Groenedael een waterloop. De zijtak Almelo van het Twentekanaal heeft met name een functie ten behoeve van het vervoer over water. Daarnaast heeft dit kanaal ook een belangrijke recreatieve functie en vergroot het kanaal de belevingswaarde van het landschap.

Recreatie

Het plangebied heeft als uitlooph gebied voor de stad Almelo een belangrijke lokale recreatieve functie. Door de kleinschalige opbouw van het plangebied wordt er veel extensief gerecreëerd. Hierbij wordt veelal gebruik gemaakt van de aanwezige wandelpaden en fietsroutes die door het plangebied lopen. Daarnaast zijn er enkele functies in het gebied die van monumentale waarde of cultuurhistorische waarde zijn en mede daardoor recreatieve aantrekkingskracht hebben. Dit betreft met name het Landgoed Bellinckhof en de daarbij behorende kwekerij (waaronder de authentieke kassen) en in mindere mate Erve Schutteman aan de Willem de Clercqstraat en Erve Pezie aan de Bellinckhofsweg.

3.2 Structuurplan Almelo: symbiose tussen stad en land

Het *Structuurplan Almelo, Symbiose tussen stad en land* is op 6 maart 2003 vastgesteld. Het structuurplan geeft een visie op de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Almelo. De ruimtelijke hoofdstructuur van Almelo wordt gekenmerkt door vier groene longen die vanuit het omliggende buitengebied tot aan de rand van het stadscentrum reiken. Het ruimtelijke beleid is gericht op het behoud van deze longenstructuur. Het voorliggende bestemmingsplan omvat de Westelijke Groene Long.

Het overgrote deel van het plangebied is op de structuurplankaart aangewezen als 'groene long' met daarbinnen enkele 'boscomplexen/houtwallen/boomsingels'.

Thema Omgeving

Dankzij de vlinderstructuur lopen het groen en het water door tot in het centrum van de stad. Het Masterplan voorziet in het zorgvuldig omgaan met deze groene omgeving waarbij de vlinderstructuur behouden moet blijven. De kansen voor rendabele landbouw nemen in de groene longen af. Als vervanger voor de landbouw wordt gezocht naar recreatieve of andere functies die de kwaliteit van het landschap kunnen waarborgen.



Figuur 8 Uitsnede

4 HISTORIE

Historisch geografische kenmerken, waardevolle structuren en objecten

Het gebied ten oosten van de Weezenbeeksingel bestond uit delen van de buurtschappen Aalderinkshoek en Stokkellershoek. Van nature was het een gebied met dekzandkopjes en lager beekvlakten dat in de middeleeuwen door de mens in cultuurland is omgezet. Het kan worden getypeerd als oud cultuurland dat bestaat uit bouwlanden op de hogere dekzandkoppen en weide en hooilanden in de lagere landschappelijke delen. Door de kleinschalige landschapsvormen is de verkaveling onregelmatig blokvorming en zeer gevarieerd. De oudste boerderijen zoals de adellijke erven Pezie en de (oude) Bellinckhof, het Stokkeler, het Veerenhuis en het Vonkenhuis dateren uit de middeleeuwen. Ze liggen langs de randen of tussen de hoger gelegen bouwlanden. Na de middeleeuwen zijn nog meerdere erven ontstaan die ook al van een respectabele ouderdom kunnen zijn. Een aantal van die erven is nog bestaand in al dan niet gemoderniseerde vorm. Een dergelijk oud cultuurlandschap kenmerkt zich verder door de kleinschalige structuren van houtwallen, wegen en paden. Hoewel in de huidige staat die oude structuren in vergelijking met een eeuw geleden al flink zijn uitgedund, zijn deze in rudimentaire vorm nog steeds herkenbaar.

Het meest oostelijke gebied is sinds het de tweede helft van de 19e eeuw uitgegroeid tot een grote begraafplaats die vanwege de lange gebruiksduur op zichzelf een cultuurhistorische ontwikkeling en als zodanig ook een cultuurhistorische waarde kent. Ook het landgoed De Bellinckhof dat in de 19e eeuw is gesticht is om landschapsarchitectonische en monumentale objecten als zeer waardevol aan te merken. Het huis De Bellinckhof lag voor de 19e eeuw zuidwestelijk van het huidige landgoed.



Figuur 9 Kaartbeelden 1900-1925-1950-2015

5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

De initiatiefnemer wil de locatie ontwikkelen om te komen tot de volgende situatie:

- een landschapspark met recreatief medegebruik;
- bouw van een familiewoning passend in de omgeving.

Uitgangspunten

- Behoud van de (cultuurhistorische) structuur
Het kaartbeeld van 1950 geeft voor dit gebied een gevarieerd landschap weer van open grazige ruimten, bosjes en bossages, deels begrensd door aanliggende wegen. In combinatie met gewenste zichtlijnen wordt daarmee de oorspronkelijke cultuurhistorische structuur vertaald naar de gewenste situatie met behoud van de open weide en zijdelingse situering van bosstroken/-percelen, aangevuld met zichtlijnversterkende solitaire bomen om beleving te versterken en de Engelse landschapsstijl van Landgoed Bellinckhof in dit nieuwe landgoed door te laten lopen. De bestaande eik ten zuiden van het centrum vormt een fraai landschapselement en wordt als zodanig behouden. In vergelijking met de schets van Van Gessel wordt een minder groot aantal bomen aangeplant waardoor deze beter tot volle wasdom kunnen komen zonder dat de gewenste zichtlijnen worden beperkt.
- Realisatie van een moerasgebied/laagte aan de noordzijde, waterberging, ruig gras, riet (10525 m²)
Het moerasgebied aan de noordzijde is voorzien ter versterking van de ecologische waarden op een locatie welke momenteel een natuurlijke laagte (en daarmee nattere plek) vormt.
Het moeras wordt gerealiseerd door deze tot op de gemiddelde hoogste grondwaterstand (IIIb H25-40), gemiddeld 30-40 cm onder maaiveld, te

ontgraven met flauw oplopende taluds, variabel van 1:5 tot 1:10 waardoor een natte vegetatie tot ontwikkeling kan komen. Hierdoor wordt tevens de verrijkte toplaag verwijderd hetgeen de bloemrijkheid ten goede zal komen. Vrijkomende grond wordt gebruikt om de wal ter afscherming van de hockeyvelden te verhogen. Het gebied is toegankelijk voor grazend vee en zal als zodanig open blijven. Eventueel en indien nodig worden delen 1x per jaar gemaaid en afgevoerd (hooilandbeheer). Het aanliggende weiland wordt middels begrazing beheerd en hoeft verder niet te worden ingericht.

- Bosaanplant is inheems en streekeigen, passend bij het historische karakter.
- Betere ontsluiting en beleefbaarheid voor wandelaars, referentie Umfassungsweg -Twickel, aan zuidzijde op grotere afstand van de grens woonkavels om overlast te voorkomen. De Umfassungsweg maakt het mogelijk rond en deels door het landschapspark te kunnen wandelen en park en omliggende landschap te kunnen beleven via doorzichten en doorkijkjes en is openbaar toegankelijk voor recreanten en omwonenden, deze worden als natuurlijke paden gerealiseerd.
- Aan de oostzijde van Erve Pezie worden de kuilplaten verwijderd ter optimalisatie van de landschappelijke ervaring.
- Nieuwe beplanting geeft meerwaarde voor natuur (flora en fauna)
- Camoufleren ontsierende bebouwing/functionies in randen.
- Nieuwbouw wordt geplaatst in de rand van het kavel tegen de bosrand, geen huis van allure, maar een vrijstaande familiewoning waarbij schaal en uiterlijk passen in het landschap
- Hoofdvolume en bijgebouw als één langwerpige vorm, los op het erf. De woning kent een eenduidige hoofdvorm, refererend aan een kap-schuur, muren deels bekleed met hout, in een natuurlijk donkere kleur, het dak bedekt met donker materiaal. De goothoogte circa 3 m., de nok

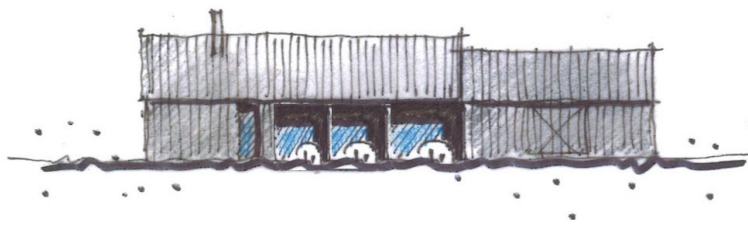
circa 7,5 m. Het materiaalgebruik is sober en wordt gevormd door mooi verouderende natuurlijke materialen als hout, steen, staal.

Het erf met kavel is circa 2.000 m².

- Toegang aan de noordzijde langs het zandpad en tussenzone met bos-sage/afscherming met buurerf
- Het kavel van de nieuwe woning met erf krijgt een landschappelijk karakter waarbij de begrenzing met de aanliggende weide wordt gevormd door een lage haag (meidoorn of beuk) of een schapenhek van kastanje-hout tot ca. 1.20 m1 hoogte). Op de hoek van het erf is een solitaire karakteristieke boom voorzien ter versterking van het beeld (walnoot of linde).
- In plantvak 9 nabij de nieuw te bouwen woning zal een geluidsabsorberende schutting/donkersteens muur van max. 2 m hoog worden voorzien en met (klimop)beplanting worden aangeplant.



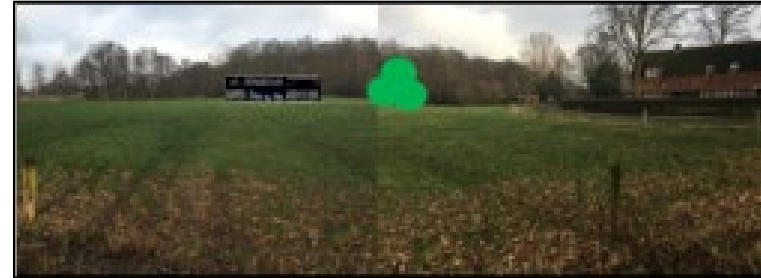
Figuur 10 Uitsnede inrichtingsplan



Figuur 11 Beoogde sfeer nieuwe woning



Figuur 12 Beoogde erfstructuur woning aan bosrand (schets Van Gessel)



Figuur 13 Sfeerbeeld woning bosrand Van Gessel



Figuur 14 Referentiebeeld: Umfassungsweg Twickel

6 BEPLANTING

De bodemkwaliteit bepaalt in belangrijke mate de keuze van de beplanting.

De bodemkwalificatie ter plaatse van de nieuwe beplanting is:

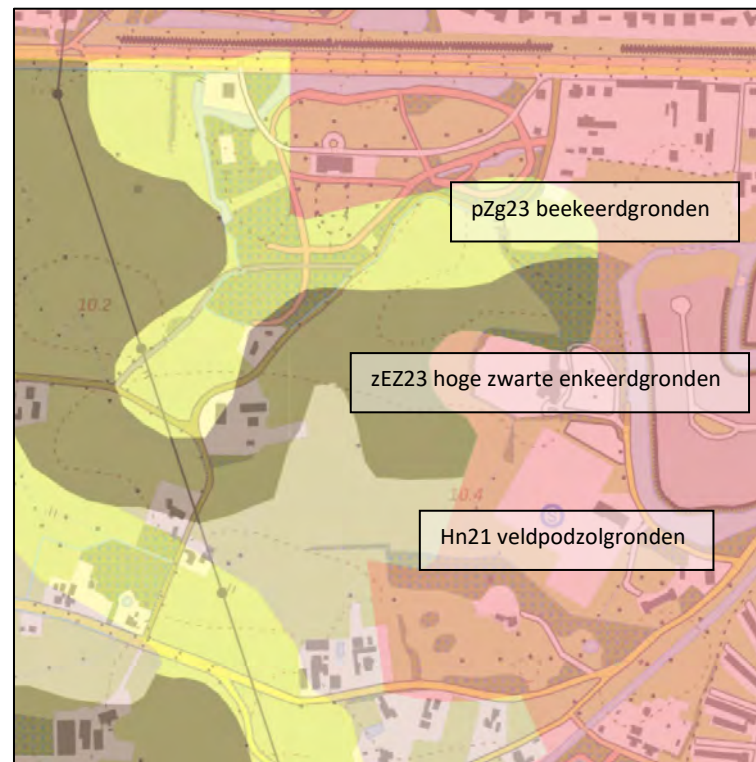
pZg23 Beekeerdgrond met minerale eerdlaag, fijn zand, lemig (10-50%)

zEZ23 Enkeerdgrond zand zwart, hoog, fijn zand, lemig (10-50%)

Hn21 Veldpodzol, amorf humus, leemarm, zwak lemig (0-17,5%)

GWT IIIb Gem. hoogste grondwaterstand 25-40 -MV
Gem. laagste grondwaterstand 80-120 cm -MV

De soorten die uiteindelijk in het beplantingsplan zijn toegepast zijn voor bovengenoemde bodemsoorten geschikt. De onderlinge verschillen tussen de aanwezige bodemsoorten zijn dusdanig beperkt dat geen nadere differentiatie binnen de verschillende plantvakken hoeft en kan worden doorgevoerd.



Figuur 15 Bodemkaart

6.1 Fysisch geografische plantenregio's

De methodiek van de fysisch geografische plantenregio's wordt gehanteerd om een juiste soortenkeuze te bepalen, gebaseerd op soorten die van oorsprong/nature voorkomen in een bepaald gebied, gerelateerd aan specifieke hydrologische- en bodemeigenschappen.

Op basis van de fysisch geografische plantenregio's wordt de relatie tussen standplaats en bosgemeenschap en tussen bosgemeenschap en soortenkeuze bepaald. Met behulp van deze informatie kunnen de soorten worden bepaald welke van nature op een bepaalde standplaats groeien. Aanbevolen wordt om indien de ecologische of landschappelijke functie belangrijk is alleen van deze soorten bij aanleg gebruik te maken.

Voor het bepalen van de (boom- en struik)soorten die van nature op een bepaalde standplaats voorkomen wordt de regio bepaald waar de toekomstige beplanting komt te liggen binnen de regio de standplaats bepaald waarop de beplanting wordt aangelegd. De soorten welke hier uit voort zijn gekomen komen overeen met de in de omgeving aangetroffen soorten. Onder andere zomereik, ruwe berk lijsterbes, hulst, Gelderse roos, meidoorn, en grauwe wilg zijn in de omgeving aangetroffen, zowel aangeplant, als vermeerderd als zaailing of opslag.

B Hogere zandgronden

Voor deze locatie is van toepassing binnen het Hogere zandgrondegebied, dekzand, de Associatie Elzen-Eikenbos (10)

Qua soortensamenstelling is het elzen-eikenbos een overgangsvvegetatie, waarin we zowel soorten van het alluviaal elzen-essenbos als van het drogere eiken-haagbeukenbos in terugvinden. De boomlaag wordt gedomineerd door zomereik, gewone es, esdoorn en zwarte els. De kruidlaag bevat indicatorsoorten van beide andere bostypes.

Boomlaag (Elzenrijk) Elzen-eikenbos (10)

V	Presentie	Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
5	zeer freq	Zomereik	Quercus robur

2	weinig	Ruwe berk	Betula pendula
3	mat. freq	Zachte berk	Betula pubescens
3	mat. freq	Lijsterbes	Sorbus aucuparia
2	weinig	Hulst	Ilex aquifolium
3	mat. freq	Ratelpopulier	Populus tremula
3	mat. freq	Zwarte els	Alnus glutinosa
r	randen	Gewone vogelkers	Prunus padus

Struiklaag (Elzenrijk) Essen-lepenbos (22)

V	Presentie	Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
4	frequent	Vuilboom	Rhamnus frangula
r	randen	Hazelaar	Corylus avellana
r	randen	Eenstijlige meidoorn	Crataegus monogyna
r	randen	Gelderse roos	Viburnum opulus
2	weinig	Grauwe wilg	Salix cinerea

Daarnaast is voor nattere gebieden het Gierstgras-Beukenbos (13) van toepassing, voor leemrijkere gebieden het Gewoon Eiken-Haagbeukenbos (17). Grotendeels dezelfde soorten komen voor. In de boomlaag worden ook teruggevonden als kensoorten Beuk (*Fagus sylvatica*), Venijnboom (*Taxus baccata*), Winterlinde (*Tilia cordata*) en Haagbeuk (*Carpinus betulus*). In de struiklaag ook Sleedoorn (*Prunus spinosa*), Kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*) en Hondroos (*Rosa canina*).

Venijnboom wordt niet toegepast in verband met het gevaar voor grazende dieren (giftige bessen). Haagbeuk is een soort voor het zuidelijker deel van het land.

In het beplantingsplan wordt uitgegaan van een standaard menging, geschikt voor de bodemkwalificatie ter plaatse. Afhankelijk van de mate van organische stofgehalte, vochthuishouding en leemgehalte zullen specifieke soorten zich sneller of minder snel ontwikkelen. De beplanting wordt verdicht (1 st/1,5 m²) aangeplant zoals gebruikelijk is bij de aanleg van landschappelijke beplantingen. Het eindbeeld wordt uiteindelijk bepaald door de individuele eigenschappen van verschillende soorten. De beplanting zal vervolgens middels beheeractiviteiten in stand worden gehouden. Middels dunning van de beplanting na sluiting van de boom- en heesterkronen worden soorten bevorderd, of gereduceerd. Door aanplant in groepen wordt een gevarieerde beplanting behouden/gestimuleerd, uiteindelijk te bepalen door de beheerder. Deze moet er van uitgaan dat alle soorten in principe moeten blijven voorkomen. De mate waarin valt echter niet te voorspellen.



Figuur 16 Voorbeeld: wijze van stambescherming

Ten aanzien van de aanplant van bomen is het vereist dat maatregelen worden genomen tegen het afknagen van boombast, en het vertrappen van de wortels in de nabijheid van de boom. Tevens moet elke solitaire boom bij aanplant worden voorzien van twee boompalen met band met boomraster.

BIJLAGE LANDSCHAPPELIJK
INRICHTINGSPLAN



BIJLAGE BEPLANTINGSPLAN

#	Aantal	%	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
VAK 1 13807 m2						
Bosplants	2301	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	736	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	644	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
	460	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	460	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	920	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	460	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	2301	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	460	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
	460	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
		100%				
VAK 2 605 m2						
Bosplants	101	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	32	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	28	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
	20	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	20	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	40	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	20	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	101	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	20	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
	20	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
		100%				
VAK 3 577 m2						
Bosplants	96	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	31	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	27	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
	19	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	19	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	38	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	19	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	96	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	19	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
	19	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
		100%				

Beplantingslijst Landgoed Vogelsangk

VAK 4 5089 m2

Bosplant	Procent	Wetenschappelijke naam	Algemeen naam	Plantmethode	Plantafstand	Planttype
848	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
271	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
237	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr	van min 10 st.	80-120 wortelgoed
170	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
170	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
339	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
170	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
848	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
170	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair		60-80 wortelgoed
170	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair		60-80 wortelgoed
100%						

VAK 5 1278 m2

213	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
68	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
60	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr	van min 10 st.	80-120 wortelgoed
43	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
43	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
85	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
43	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
213	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
43	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair		60-80 wortelgoed
43	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair		60-80 wortelgoed
100%						

VAK 6 527 m2

88	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
28	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
25	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr	van min 10 st.	80-120 wortelgoed
18	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
18	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
35	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
18	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
88	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr	van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
18	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair		60-80 wortelgoed
18	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair		60-80 wortelgoed
100%						

Bepantingslijst Landgoed Vogelsangk

VAK 7 1139 m2

Bosplant	Procent	Wetenschappelijke naam	Algemeen naam	Plantmethode	Plantafstand
190	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
61	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
53	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
38	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
38	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
76	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
38	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
190	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
38	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
38	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
100%					

VAK 8 1419 m2

237	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
76	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
66	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
47	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
47	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
95	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
47	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
237	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
47	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
47	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
100%					

VAK 9 350 m2

58	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
19	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
16	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
12	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
12	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
23	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
12	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
58	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
12	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
12	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
100%					

Bepantingslijst Landgoed Vogelsangk

VAK 10 744 m2

Bosplants					
124	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
40	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
35	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
25	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
25	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
50	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
25	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
124	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
25	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
25	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
100%					

TOTAAL 25377 m2

Bosplants					
4230	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
1353	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
1184	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
846	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
846	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
1692	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
846	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
4230	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
846	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
846	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
100%					

Bomen

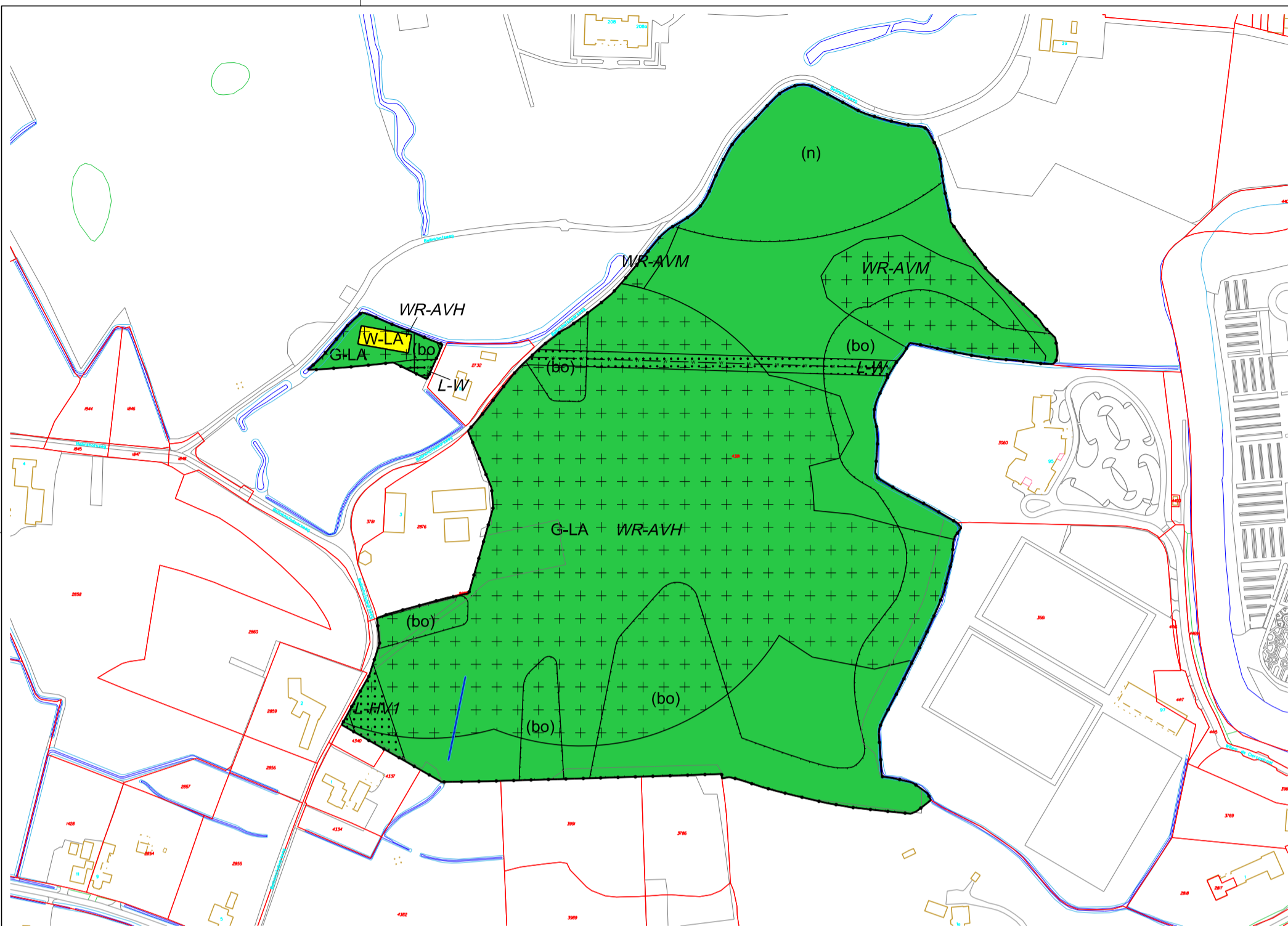
QR	12 st	Quercus robur	Zomereik	3 boompalen met band	18-20 Groeikluit 3x verplant
TC	5 st	Tilia cordata	Winterlinde	3 boompalen met band	25-30 Draadkluit 4x verplant
FS	1 st	Fagus sylvatica	Beuk	3 boompalen met band	

Hagen

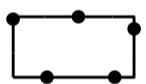
315 st	Fagus sylvatica	Beuk	enkele rij 5 st/ml	80-100 wortelgoed
--------	-----------------	------	--------------------	-------------------

Moeras 10525 m2

Spontane ontwikkeling



Plangebied



Bestemmingsplan
00072 Landgoed Vogelsangk

Bestemmingen

- art.3 G-LA Groen - Landgoed
- art.4 W-LA Wonen - Landgoed

Funcieaanduidingen

- (bo) bos
- (n) natuur

Dubbelbestemmingen

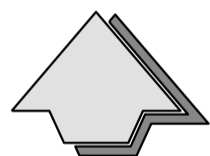
- L-HV1 Leiding - hoogspanningsverbinding 1
- L-W Leiding - Water
- WR-AVH Waarde - Archeologische verwachting hoog
- WR-AVM Waarde - Archeologische verwachting middelhoog

Figuren

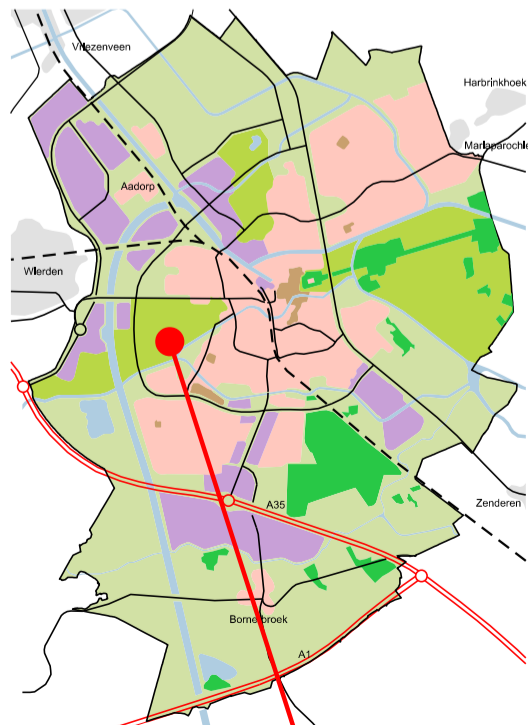
- W - hartlijn leiding - water
- HV - hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding

Verklaring

- Topografische gegevens en bestaande ondergrond (14 februari 2018)



Ligging plangebied



Ligging plangebied

Ruimtelijk plan	1/1		Sector Stad en Economie	
NL.IMRO.0141.00072-BP31 Landgoed Vogelsangk				
Vastgesteld door Gemeenteraad / B&W d.d.		 		
Datum	11-06-2019		Modelnaam	
Schaal	1:3000		Status	VASTGESTELD
Formaat	A3		Getekend	MvL
Bestandsnaam				