

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22h Lange Voort 18

concept, 30 september 2025

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 De bij het plan behorende stukken	6
1.3 Ligging van de plangebieden	6
1.4 Huidige planologische situatie	9
1.5 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2 Uitgangspunten en planbeschrijving	13
2.1 Huidige situatie	13
2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving	17
Hoofdstuk 3 Beleidskader	20
3.1 Rijksbeleid	20
3.2 Provinciaal beleid Overijssel	22
3.3 Regionaal beleid	35
3.4 Gemeentelijk beleid	36
Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten	43
4.1 Bedrijven en andere activiteiten	43
4.2 Omgevingsveiligheid	44
4.3 Luchtkwaliteit	46
4.4 Geur	47
4.5 Geluid	48
4.6 Bodemkwaliteit	50
4.7 Ecologie	51
4.8 Archeologie	52
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	55
5.1 Vigerend beleid	55
5.2 Watertoets	58
5.3 Conclusie	59
Hoofdstuk 6 Juridische toelichting	60
6.1 Wijziging omgevingsplan	60
6.2 Artikelsgewijze toelichting	60
Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten	63
7.1 Inleiding	63
7.2 Juridische systematiek	63
7.3 Beschrijving per bestemming	65
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	68
Hoofdstuk 9 Participatie, Vooroverleg en Zienswijzen	69
9.1 Vooroverleg	69
9.2 Participatie	69
9.3 Zienswijzen	69
Bijlagen bij de toelichting	71

Bijlage 1	ruimtelijk kwaliteitsplan	72
Bijlage 2	verkennd bodemonderzoek Lange Voort 18	99
Bijlage 3	Geluidsonderzoek Lange Voort	155
Bijlage 4	Watertoets Lange Voort 18	182
Bijlage 5	Watertoets Oude Wierdenseweg 13	186
Bijlage 6	Watertoets Bolscher Landen 30	190
Regels		195
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	196
Artikel 1	Begripsbepaling	196
Artikel 2	Meet- en rekenbepalingen	197
Artikel 3	Aanvraagvereisten	198
Artikel 4	Toepassingsbereik	199
Hoofdstuk 2	Functieregels	200
Artikel 5	Agrarisch	200
Artikel 6	Agrarisch met waarden	206
Artikel 7	Wonen	211
Artikel 8	Waarde - Archeologische verwachting middelhoog	214
Artikel 9	Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone - verwevingsgebied	216
Hoofdstuk 3	Algemene regels	217
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	217
Artikel 11	Planologische gebruiksactiviteiten	218
Artikel 12	Algemene beoordelingsregels	219
Artikel 13	Overige regels	220
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	222
Artikel 14	Overgangsrecht	222
Bijlagen bij de regels		223
Bijlage 1	Begripsbepalingen	224
Bijlage 2	erfsituatietekening Lange Voort	232
Bijlage 3	erfsituatietekening Oude Wierdenseweg 13	234
Bijlage 4	erfsituatietekening Bolscher Landen 30	236

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan betreft een woningbouwontwikkeling voor één woning in de dorpsrand van Bornerbroek. De initiatiefnemer is voornemens een woning met bijbehorende bouwwerken te realiseren op het agrarisch perceel nabij de Lange Voort 18, te Bornerbroek. Dit moet mogelijk gemaakt worden door de rood voor rood regeling van de gemeente Almelo toe te passen.

Op twee locaties (Oude Wierdenseweg 13 in Almelo en Bolscher Landen 30 in Bornerbroek) zal daarvoor in totaal minimaal 850 m² agrarische bebouwing gesloopt worden, zodat de slooppeters kunnen worden ingezet voor een woonrecht aan de Lange Voort in Bornerbroek. De nieuw te realiseren woning op de bouwlocatie te Lange Voort 18 is gericht op levensloopbestendig woonruimte nabij familie van de initiatiefnemer.

De agrarische activiteiten aan de Oude Wierdenseweg in Almelo en Bolscher Landen 30 worden in afgeslankte vorm doorgezet. Het voorliggend plan voorziet in een planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling en toont de evenwichtige toedeling van functies aan locaties aan.

1.2 De bij het plan behorende stukken

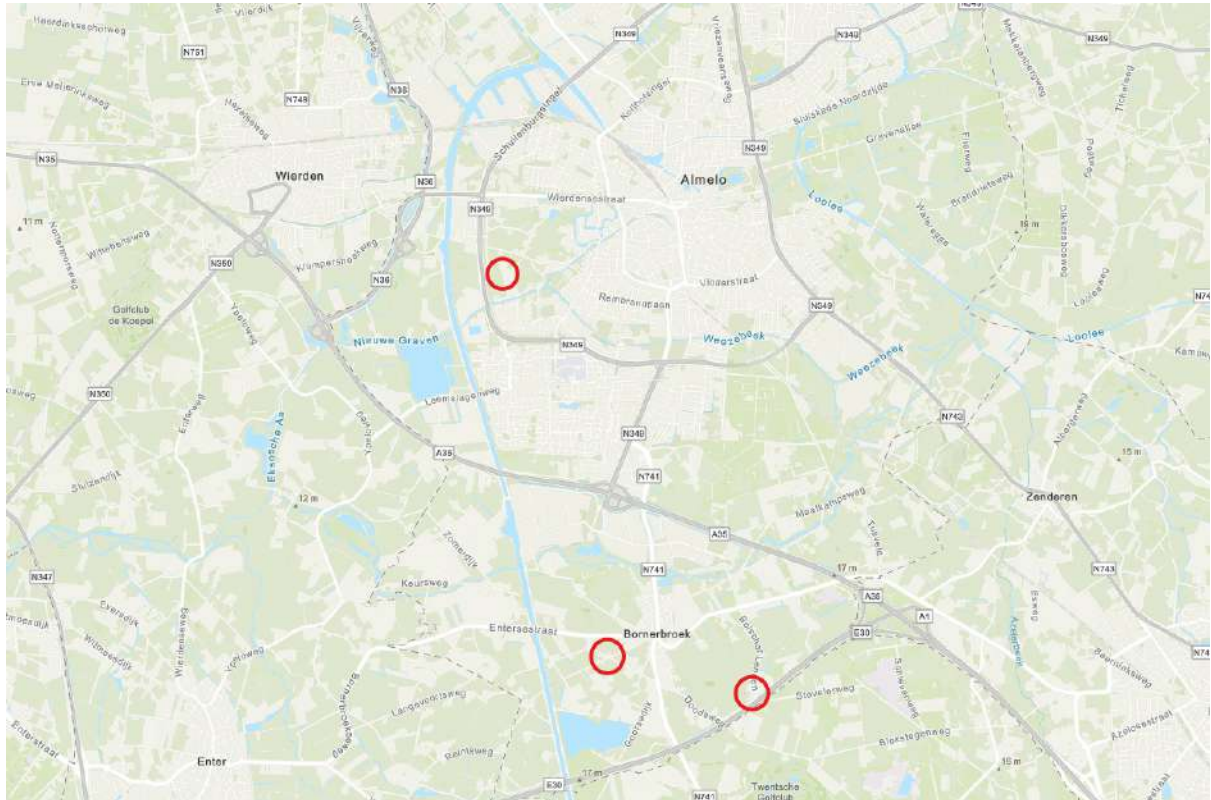
Het "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22h Lange Voort 18" bestaat uit de volgende stukken:

- a. toelichting
- b. regels;
- c. bijlagen bij de toelichting;
- d. bijlagen bij de regels.

Op de verbeelding zijn de functies 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 vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken weergegeven.

1.3 Ligging van de plangebieden

De plangebieden Lange Voort 18, Oude Wierdenseweg 13 en Bolscher Landen 30 zijn gelegen in de gemeente Almelo. Op de topografische kaart (Afbeelding 1.1) is een overzicht weergegeven van de drie plangebieden. De begrenzing van de plangebieden is zichtbaar op de digitale verbeelding en komt overeen met de huidige erven, de gewenste ontwikkeling van de erven en de landschappelijke investeringen.



Afbeelding 1.1: Overzichtkaart van de 3 locaties in de gemeente Almelo (bron: ArcGIS)

Lange Voort 18 Bornerbroek

De bouwlocatie Lange Voort 18 ligt ten westen van Bornerbroek en staat kadastraal bekend als sectie O, perceel nummer 186 in de gemeente 'Ambt Almelo'.



Afbeelding 1.2: Weergave kadastrale perceel Lange Voort 18 op luchtfoto (bron: KadastraleKaart)

Oude Wierdenseweg 13 Almelo

De slooplocatie Oude Wierdenseweg 13 is gelegen ten westen van de kern Almelo. De planlocatie

staat kadastraal bekend als sectie I, nummer 1673 in de gemeente 'Ambt Almelo'.



Afbeelding 1.3: Weergave kadastrale perceel Oude Wierdenseweg 13 op luchtfoto (bron: KadastraleKaart)

Bolscher Landen 30 Bornerbroek

De slooplocatie Bolscher Landen 30 is gelegen ten zuidoosten van de kern Bornerbroek naast de rijksweg A1. De planlocatie staat kadastraal bekend als sectie O, perceelnummer 637, 'Ambt Almelo'.



Afbeelding 1.4: Weergave kadastrale perceel Bolscher Landen 30 op luchtfoto (bron: KadastraleKaart)

1.4 Huidige planologische situatie

1.4.1 Aanleiding

Voor de plangebieden gelden op dit moment de volgende plannen in het omgevingsplan van rechtswege:

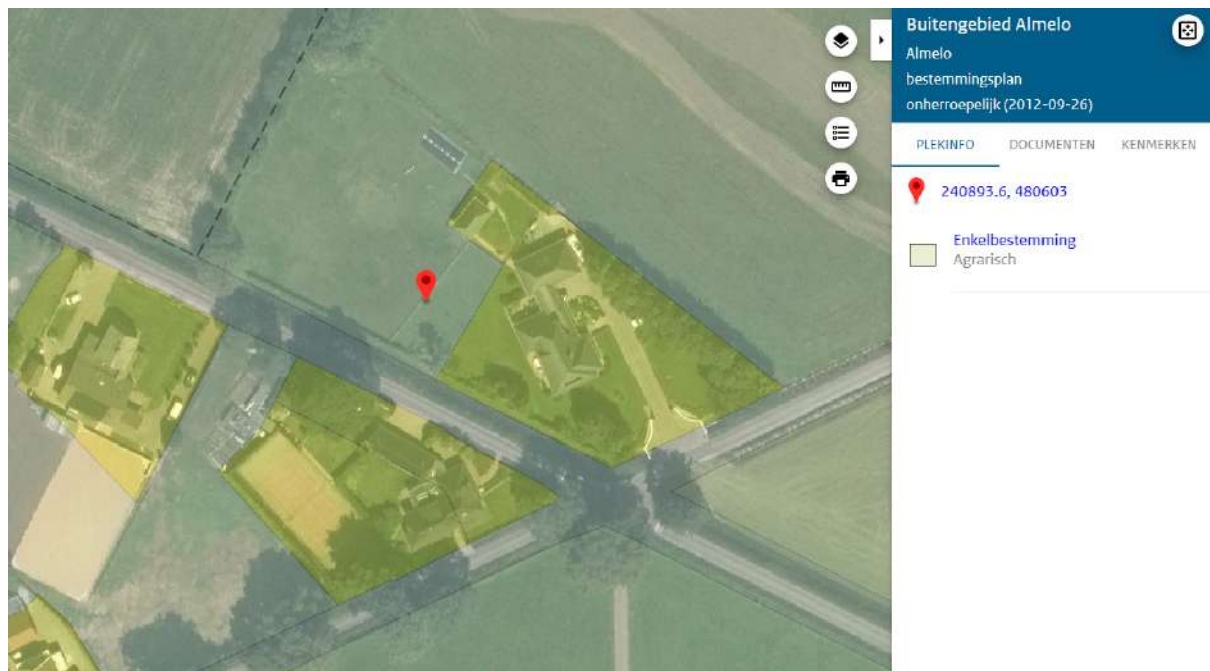
- Buitengebied Almelo, vastgesteld 26 september 2012
- Westelijke Groene Long, vastgesteld 20 juni 2013
- Buitengebied correctieve herziening, vastgesteld 13 september 2017;
- Parapluperherziening Parkeren, vastgesteld 5 juni 2018;
- Parapluperherziening Wonen, vastgesteld 23 maart 2020;
- Parapluperherziening algemene afwijkingen, vastgesteld 20 december 2022.

De geldende planologische kaders ter plaatse zijn 'Buitengebied Almelo', 'Buitengebied correctieve herziening' en 'Westelijke Groene Long'. In navolging hiervan hebben ook enkele parapluplanherzieningen plaatsgevonden voor wonen, parkeren en algemene afwijkingen. De parapluplannen hebben ondergeschikte wijzigingen aangebracht en worden daarom niet verder beschouwd in deze paragraaf. Onderstaand wordt nader ingegaan op het geldend planologisch regime ter plaatse.

1.4.2 Planologisch kader en strijdigheid

Lange Voort 18

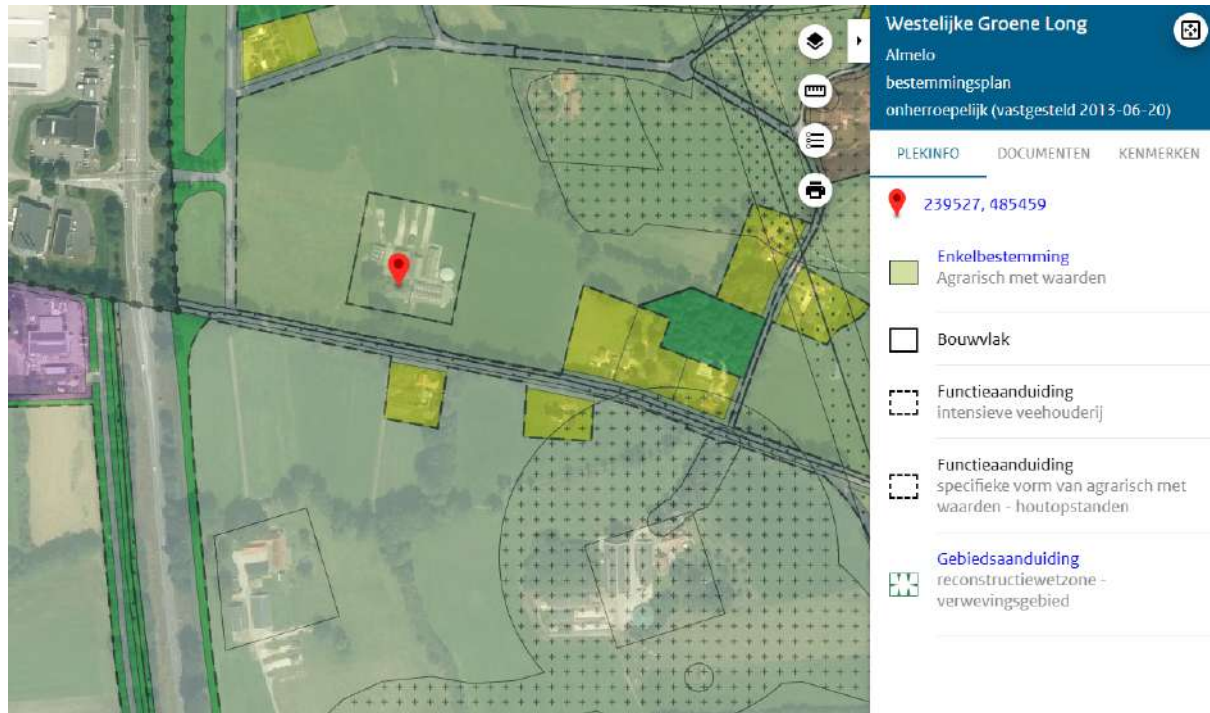
In het geldend planologisch kader 'Buitengebied Almelo' geldt op de locatie achter Lange Voort 18 de functie 'Agrarisch', zie onderstaande afbeelding. Een woning is binnen de functie 'Agrarisch' in het omgevingsplan van rechtswege niet toegestaan. Daarom is een aanpassing van het geldend planologisch kader noodzakelijk.



Afbeelding 1.5: Planologisch kader, planlocatie Lange Voort rood aangegeven (bron: ruimtelijkeplannen)

Oude Wierdenseweg 13

Op de locatie aan de Oude Wierdenseweg 13 is de functie 'Agrarisch met waarden' van toepassing. Daarnaast wordt de locatie aangeduid met 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - houtopstanden' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Tevens is er een bouwvlak aanwezig. Met de voorliggende ontwikkeling wordt er vrijkomende agrarische bebouwing gesloopt, waarna de aanduiding 'intensieve veehouderij' niet meer van toepassing zal zijn op de planlocatie.



Afbeelding 1.6: Planologisch kader, planlocatie Oude Wierdenseweg rood aangegeven (bron: ruimtelijkeplannen)

Bolscher Landen 30

De slooplocatie te Bolscher Landen 30 wordt tevens aangeduid met 'Agrarisch met waarden'. Daarnaast zijn de aanduidingen 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog', 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - houtopstanden' van toepassing. Tot slotte is er eveneens een bouwvlak aanwezig.



Afbeelding 1.7: Planologisch kader, planlocatie Bolscher Landen rood aangegeven (bron: ruimtelijkeplannen)

1.5 Leeswijzer

De plantoelichting geeft een toelichting op het TAM-omgevingsplan, maar maakt geen deel uit van het juridisch plan. De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten en planbeschrijving

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 9 Participatie, Vooroverleg en Zienswijzen

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de onderdelen waaruit dit plan bestaat, de ligging en begrenzing van het plangebied en het huidige planologisch kader dat nu geldt. Hieruit blijkt het kader waarbinnen dit plan is opgesteld.

In het tweede hoofdstuk wordt de huidige situatie van het gebied beschreven, tevens wordt een planbeschrijving met de nieuwe, gewenste situatie toegelicht. Dit wordt aangevuld met het beleid dat, voor zover van toepassing voor het plangebied, op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is opgesteld (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 wordt de milieusituatie, inclusief het aspect fysieke veiligheid, besproken. Hoofdstuk 5 beschrijft het onderdeel water.

In hoofdstuk 6 staat hoe de uitgangspunten voor het plan zijn vertaald in de juridisch bindende

plantekst en verbeelding.

In hoofdstuk 7 staat de financiële verantwoording van het plan en hoofdstuk 8 geeft de wijze van en resultaten omtrent het overleg met de omgeving en andere overheden weer.

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten en planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Landschappelijke en bebouwingsopzet

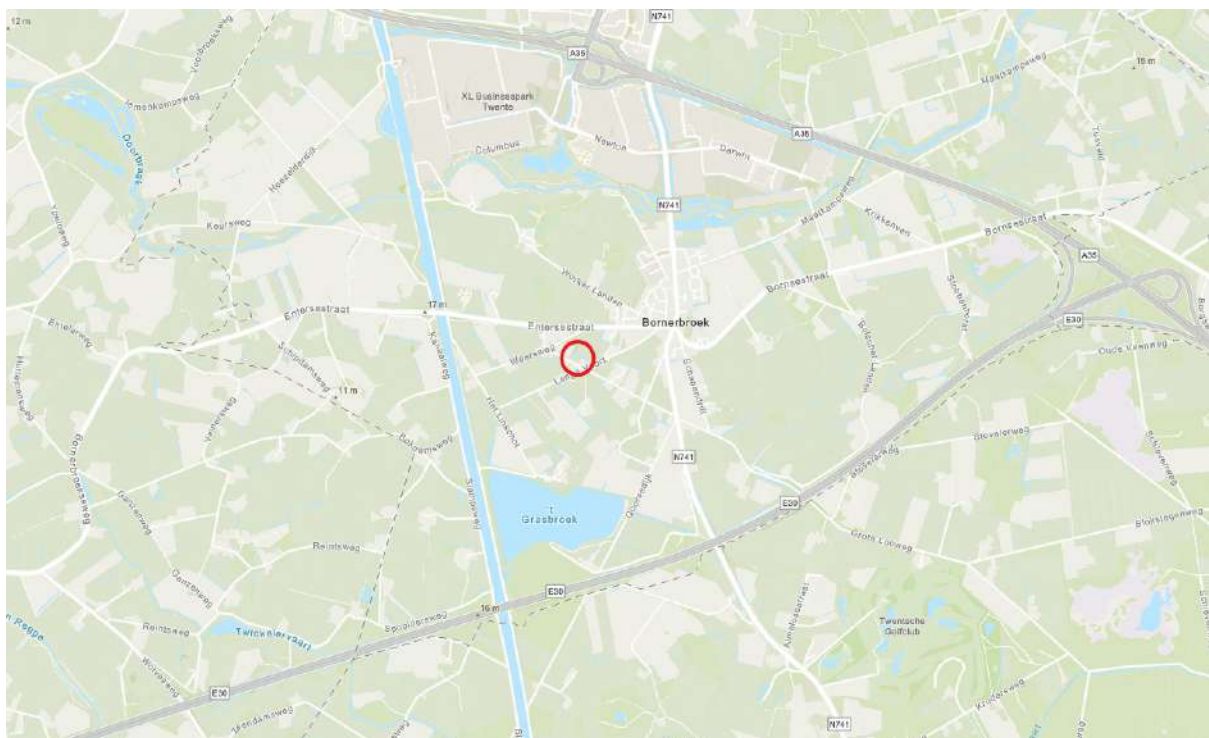
Lange Voort 18

De planlocatie is gelegen ten westen van de kern Bornerbroek. Op de hieronder afgebeelde overzichtskaart is het plangebied nader aangeduid, waarbij inzicht wordt gegeven in de ligging ten opzichte van de omliggende gebieden.

Uit de historische analyse is af te leiden dat de planlocatie vroeger in heidegebied lag. De locatie is omgeven door het kampenlandschap dat functioneel verbonden was met het heidegebied. In de directe omgeving van de planlocatie zijn duidelijke kenmerken van het kampenlandschap terug te vinden. De planlocatie ligt in een dichte 'kamer' die wordt gevormd door robuuste houtopstanden in een grillig patroon.

Het naastgelegen erf aan de Lange Voort 18 is rond 2005 ontstaan, met een woning en bijgebouw. In dezelfde tijd zijn ook de houtopstanden aan de noordoost zijde van de woning gerealiseerd. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Lange Voort aan de zuidoost zijde van het erf.

In de nieuwe erfsituatie zal een nieuwe woning met bijgebouw worden gerealiseerd achter de Lange Voort 18, met de ontsluiting vanaf de Pepershaar.



Abbeelding 2.1: ligging plangebied ten opzichte van het omliggende gebied (bron: ArcGIS)

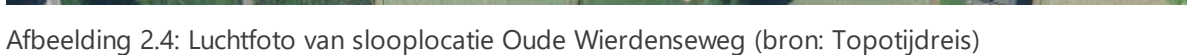
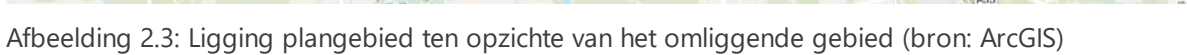


Afbeelding 2.2: Luchtfoto plangebied (bron: Topotijdreis)

Om de woning te realiseren wordt er gebruik gemaakt van in totaal 850 sloopmeters van twee locaties, namelijk de Oude Wierdenseweg 13 en Bolscher landen 30, beide eveneens in gemeente Almelo.

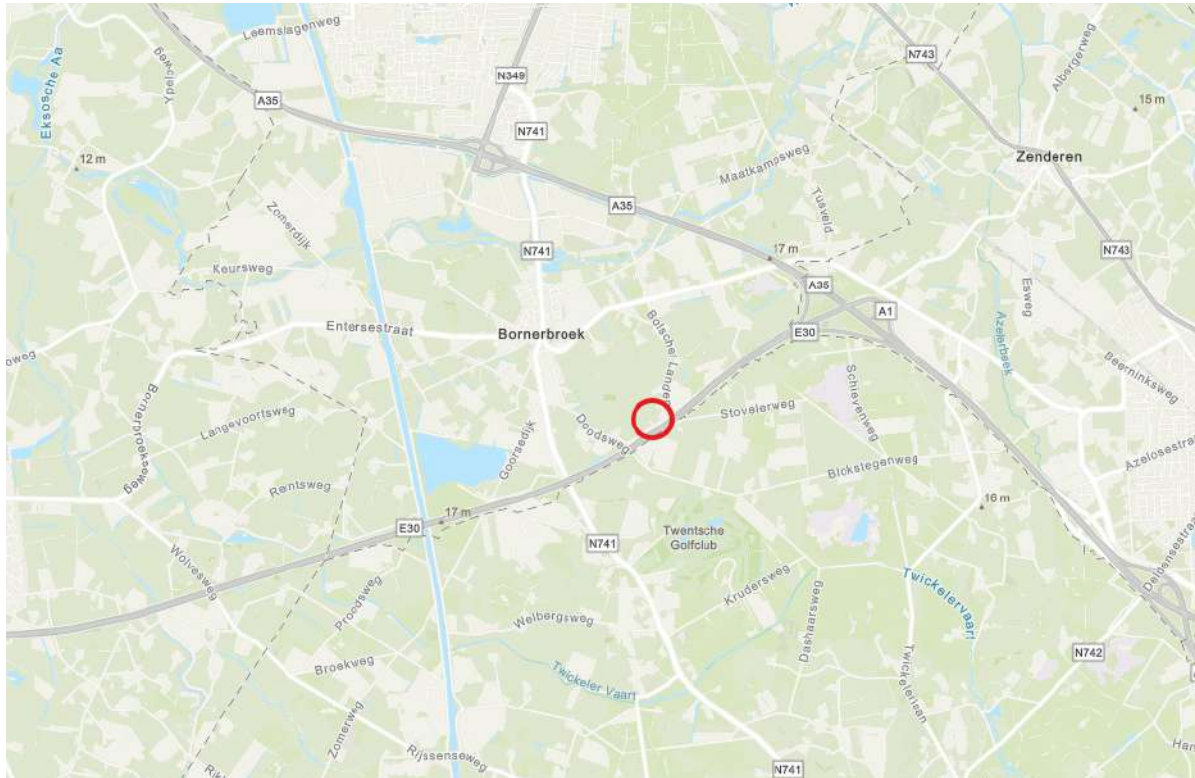
Oude Wierdenseweg 13

Op de slooplocatie te Oude Wierdenseweg 13 in Almelo is het agrarisch erf gelegen. Met de voorliggende ontwikkelingen is het voornemen om twee schuren en een mestsilo te slopen op deze locatie, samen is het een oppervlakte van 703 m². Na de sloop is worden agrarische activiteiten afgeslankt voortgezet.



Bolscher Landen 30

Aan de Bolscher Lar



Afbeelding 2.5: Ligging plangebied ten opzichte van het omliggende gebied (bron: ArcGIS)



Afbeelding 2.6: Luchtfoto van slooplocatie Bolscher Landen (bron: Topotijdreis)

2.1.2 Verkeersstructuur

Lange Voort 18

De planlocatie achter de Lange Voort 18 wordt met de voorgenoemde ontwikkeling ontsloten op de Pepershaar. Het bestaande woonerf aan de Lange Voort 18 is ontsloten op de Lange Voort, nabij een kruispunt met de Pepershaar. Het gaat beide om 60 km/u wegen.

Oude Wierdenseweg 13

De planlocatie aan de Oude Wierdenseweg 13 is ontsloten op de Oude Wierdenseweg. Het betreft een weg met een maximum snelheid van 60 km/u.

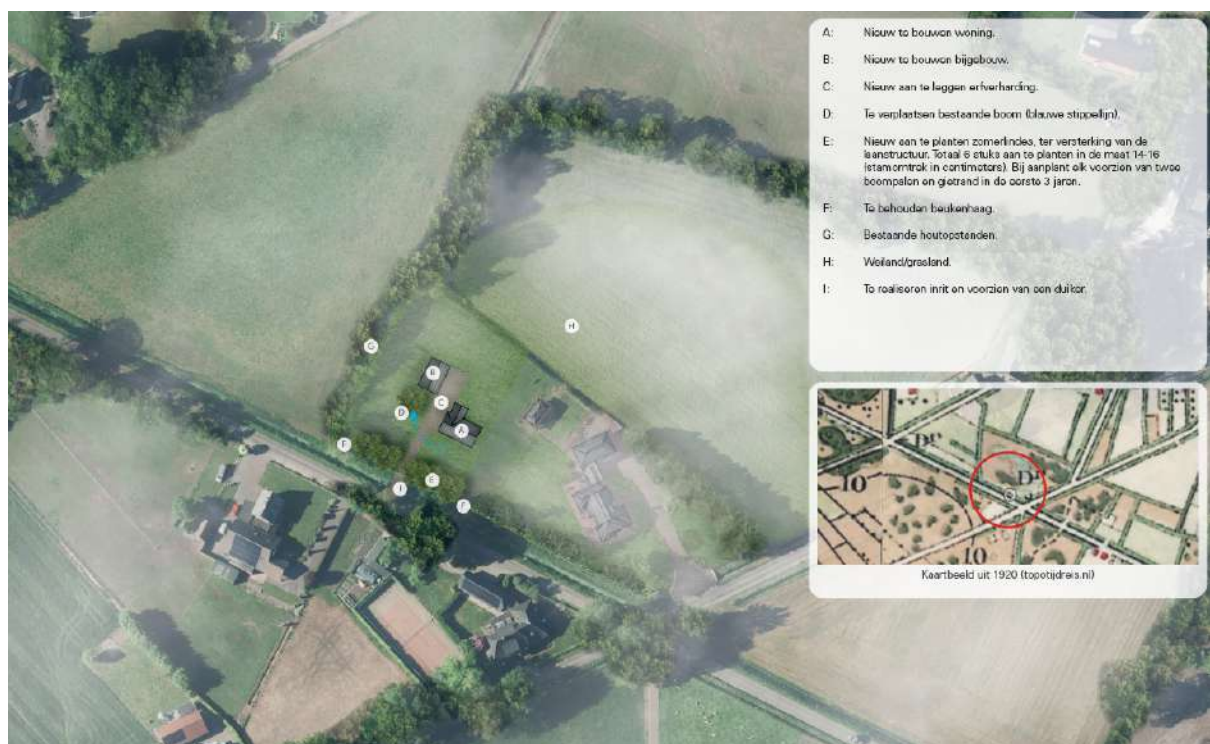
Bolscher Landen 30

De planlocatie Bolscher Landen 30 is ontsloten op de Doodsdwarsweg, het gaat om een 60 km/u weg die parallel loopt aan de A1.

2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving

De voorliggende plannen voorzien in de realisatie van een woning met bijgebouw op een gedeelte van een perceel naast Lange Voort 18.

Achter de Lange Voort 18 in Bornerbroek zal een compensatiewoning worden gerealiseerd. De bestaande woning is georiënteerd op de Lange Voort. Echter is er geen ruimte om dit erf verder uit te breiden zonder de connectie met het hoofdbouw te verliezen. Het erf zit ingesloten tussen houtopstanden aan de noordkant, de Lange Voort aan de zuid-oost kant en de Pepershaar aan de zuidkant. Dit betekent dat het realiseren van een nieuw woonerf alleen in noordwestelijke richting mogelijk is. Met het realiseren van het erf kan ook de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd. De bestaande houtopstanden kunnen doorgetrokken worden, wat de herkenbaarheid van het landschap met gesloten kamers benadrukt. De nieuwe bebouwing zal aansluiten op de bestaande bebouwing, waardoor het een logisch ensemble vormt. De ontsluiting van de nieuwe woning zal plaatvinden vanaf de Pepershaar. De nieuw te bouwen woning is gesitueerd aan de straatkant (A in afbeelding 2.7). Daarnaast zal een bijgebouw (B) gerealiseerd worden die een duidelijke verbinding heeft met de woning. Het erf ligt in de jonge heide ontginning dat functioneel verbonden was aan het omliggende kampenlandschap. Om de gesloten kamers die kenmerkend zijn in dit landschap te benadrukken, worden de bestaande houtopstanden versterkt (E) en volgens de structuur aangevuld (F). Ook wordt er een boom verplaatst (D) om de ruimtelijke kwaliteit te versterken met de inpassing van het nieuwe erf.



Afbeelding 2.7: Situatietekening Lange Voort 18 (bron: N+L landschapontwerpers)

Oude Wierdenseweg 13

Er worden meerdere agrarische opstallen, inclusief een mestlo, (C in afbeelding 2.8) gesloopt. In totaal gaat het op deze locatie om 703 m². Daarnaast wordt nog een deel van de erfverharding en de kuilvoerplaten (D) verwijderd. In de toekomst blijft er sprake van agrarische activiteiten in afgeslankte vorm. Het is daarom geen optie om hier een compensatiewoning te realiseren. Het erf kenmerkt zich door bestaande houtopstanden (E), een robuuste bomenlaan (J) langs de oprit en een grote solitaire erfboom (I). Door de gesloopte bebouwing, mestlo en kuilvoerplaten wordt de schaal van het erf kleiner en meer passend bij het karakter van het kampenlandschap. Het erf is en blijft goed verankerd in het groene raamwerk. Daarom is er gekozen om geen nieuwe groenstructuren aan te leggen, maar te focussen op behoud van bestaande houtopstanden (E).



Afbeelding 2.8: Situatietekening Oude Wierdenseweg 13 (bron: N+L landschapsonwerpers)

Bolscher Landen 30

Aan deze locatie wordt een opstal gesloopt met een oppervlakte van 147 m². Dit is aangegeven op afbeelding 2.9. Samen met de te slopen bebouwing van de Oude Wierdenseweg 13 is het totale slooppoppervlakte 850m², waarmee er aan de Lange Voort 18 een nieuwe woning kan worden gerealiseerd van maximaal 750 m³. Na de sloop aan de Bolscher Landen worden hier de agrarische activiteiten hobbymatig voortgezet.



Afbeelding 2.9: Situatietekening Bolscher Landen 30 (bron: N+L landschapsonwerpers)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Keuzes

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;

- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Beoordeling van het plan:

Dit plan heeft betrekking op een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en waarbij geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Juist kan het plan een bijdrage leveren aan de toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied, omdat een voormalig agrarisch gebied wordt omgevormd naar regulier woonerf met behoud van de landschappelijke identiteit.

Geconstateerd is dat een woning achter de Lange Voort 18 in Bornerbroek een logische functie betreft. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld, hierbij wordt onder meer verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan in Bijlage 1 bij de toelichting en de toetsing aan het provinciaal en gemeentelijk beleid in dit verdere hoofdstuk. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit plan opgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik van de fysieke leefomgeving en het tegengaan van leegstand van gebouwen. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) verplicht om bij een wijziging van het omgevingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening te houden met de behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl behelst een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes. Voor het maken en onderbouwen van die keuzes is zo nodig, op grond van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb), onderzoek geboden waarbij de nodige kennis wordt vergaard omtrent de behoefte aan de in het project voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de uitkomsten daarvan dient in het omgevingsplan rekening te worden gehouden. Het bestuursorgaan heeft bij de toepassing van deze instructieregel beoordelingsvrijheid. Andere belangen dan het belang dat wordt gediend met de instructieregel kunnen de doorslag geven.

Inhoud en strekking van de instructieregel komen overeen met de laddertoets die vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet gold op basis van artikel 3.1.6 lid 3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met artikel 5.129g, tweede lid, Bkl is geen wijziging beoogd ten opzicht van artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van dit artikellid nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het

bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (uitspraken van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 (Hengelo) en van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579 (Eindhoven)).

Uit artikel 5.129g, eerste lid, Bkl volgt dat de laddertoets in ieder geval van toepassing is op een stedelijk ontwikkeling of uitbreiding van o.a. bedrijventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening. De opsomming in het eerste lid is niet limitatief, ook andere dan de genoemde ontwikkelingen kunnen zich als een stedelijke ontwikkeling kwalificeren. Voorts geldt dat een stedelijke ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Of aan dit criterium wordt voldaan is in sterke mate afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval.

Stedelijke ontwikkeling

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als zijnde een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

In voorliggend geval wordt er een woonerf gerealiseerd achter Lange Voort 18, waar conform de rood voor rood regeling een compensatiewoning gebouwd mag worden. De ontwikkeling blijft ruim onder de 12 woningen, de grens waarbij sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

Voor de Oude Wierdenseweg en Bolscher Landen geldt dat er enkel sprake is van sloop. Voor deze locaties is er dus ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder kan daarmee verder achterwege blijven.

3.1.3 Conclusie toetsing rijksbeleid

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

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

De omgevingsvisie is het overkoepelende provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving 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.

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.

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

1. Of - generieke beleidskeuzes (themagerichte artikelen met criteria waaraan (bestemmings)plannen dienen te voldoen)
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe - gebiedskenmerken (conform lagenbenadering: natuurlijke laag, agrarische laag, stedelijke laag)

Doorwerking plan:

In voorliggende geval zijn in het kader van de generieke beleidskeuzes de volgende artikelen relevant:

- artikel 4.4 (Principe van concentratie)
- artikel 4.5 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)
- artikel 4.6 (toekomstbestendigheid)
- artikel 4.9 (Ruimtelijke kwaliteit)
- artikel 4.11 (kwaliteitsimpuls groene omgeving)
- artikel 4.14 (woonafspraken)

Onderstaand worden de beleidskeuzes benoemd en beoordeeld op welke wijze in het plan hiermee rekening is gehouden.

Artikel 4.4, lid 1: Principe van concentratie

In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Beoordeling van het plan:

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt op gronden die momenteel in gebruik zijn als agrarische gronden. Aan de Lange Voort 18 mag een woning gebouwd worden conform de rood voor rood regeling. Aan de Oude Wierdenseweg 13 en Bolscher Landen 30 wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Daardoor is er sprake van een relatieve afname aan bebouwing en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee is sprake van een lokale behoefte en een goede invulling aan het principe van concentratie.

Artikel 4.5, lid 1: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:
 - a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
 - b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.
2. Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen in de Groene Omgeving die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen, als aannemelijk gemaakt is dat:
 - a. (her)benutten van bestaande bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is; en
 - b. mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Beoordeling van het plan:

De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een herontwikkeling, waarbij op huidige agrarische gronden op basis van rood voor rood een compensatiewoning wordt gebouwd. Er is daarom sprake van nieuwbouw op een logische locatie aansluitend bij bestaande bebouwing.

De ontwikkeling wordt zorgvuldig ruimtelijk en landschappelijk ingepast. Er is hiermee sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik passend binnen dit artikel van de omgevingsverordening.

Artikel 4.6: Toekomstbestendigheid

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan voor tijdelijk gebruik, waarvan aannemelijk is dat die toekomstbestendig zijn en dus:

- e. de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;
- f. duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden; en
- g. ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Beoordeling van het plan:

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woning aan de Lange Voort 18 conform de rood voor rood regeling. Aan de Oude Wierdenseweg 13 en Bolscher Landen 30 wordt er landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Daardoor is er meer ruimte in de groene omgeving om bijvoorbeeld hemelwater op te vangen.

Er is op dit moment sprake van een hoge woningbehoefte, met name voor starters en senioren. De woning geeft hiermee invulling aan lokale behoefte en de ontwikkeling levert hieraan op lange termijn een bijdrage.

Daarnaast worden de groenstructuren versterkt met de landschappelijke inpassing. Dit draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de planlocatie. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling voldoet aan artikel 4.6.

Artikel 4.9: Ruimtelijke kwaliteit

omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

- a. het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
- b. wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
- c. inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (Bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Beoordeling van het plan:

Voor het plangebied is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld dat gebaseerd is op de toegekende gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken worden later in deze paragraaf afzonderlijk behandeld en getoetst. Hiermee wordt voldaan aan artikel 4.9.

Artikel 4.11: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In dit artikel wordt een generieke mogelijkheid geboden om onder voorwaarden nieuwe ontwikkelingen toe te staan in de Groene Omgeving als daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen zijn. Deze regeling wordt 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' genoemd, omdat van deze nieuwe ontwikkelingen wordt verwacht dat ze een extra impuls opleveren voor investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Beoordeling van het plan:

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Almelo. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Sloop van 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing aan de Oude Wierdenseweg en Bolscher Landen;

- Het landschappelijk inpassen van het nieuwe erf

In het onderhavig geval betreft het de realisatie van een nieuw woonerf conform een rood voor rood regeling. Dit is in Bijlage 1 nader uitgewerkt en akkoord bevonden door de gemeente Almelo. Met inachtneming van dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt voldaan aan artikel 4.11.

Artikel 4.14: Woonafspraken (lid 1)

Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.

Beoordeling van het plan:

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van één compensatiewoning op basis van de rood voor rood-regeling. Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing wordt het recht voor een extra wooneenheid verkregen. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte en wordt gebouwd voor de lokale behoefte in de gemeente Almelo. Zoals uit paragraaf 3.4.3 blijkt is er in de gemeente Almelo ruimte voor het toevoegen van extra woningen. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 4.14 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Lange Voort 18

Voor het voorliggende plan aan de Lange Voort 18 is het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' van toepassing.



Afbeelding 3.1: ontwikkelingsperspectief, plangebied Lange Voort rood aangekruist (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

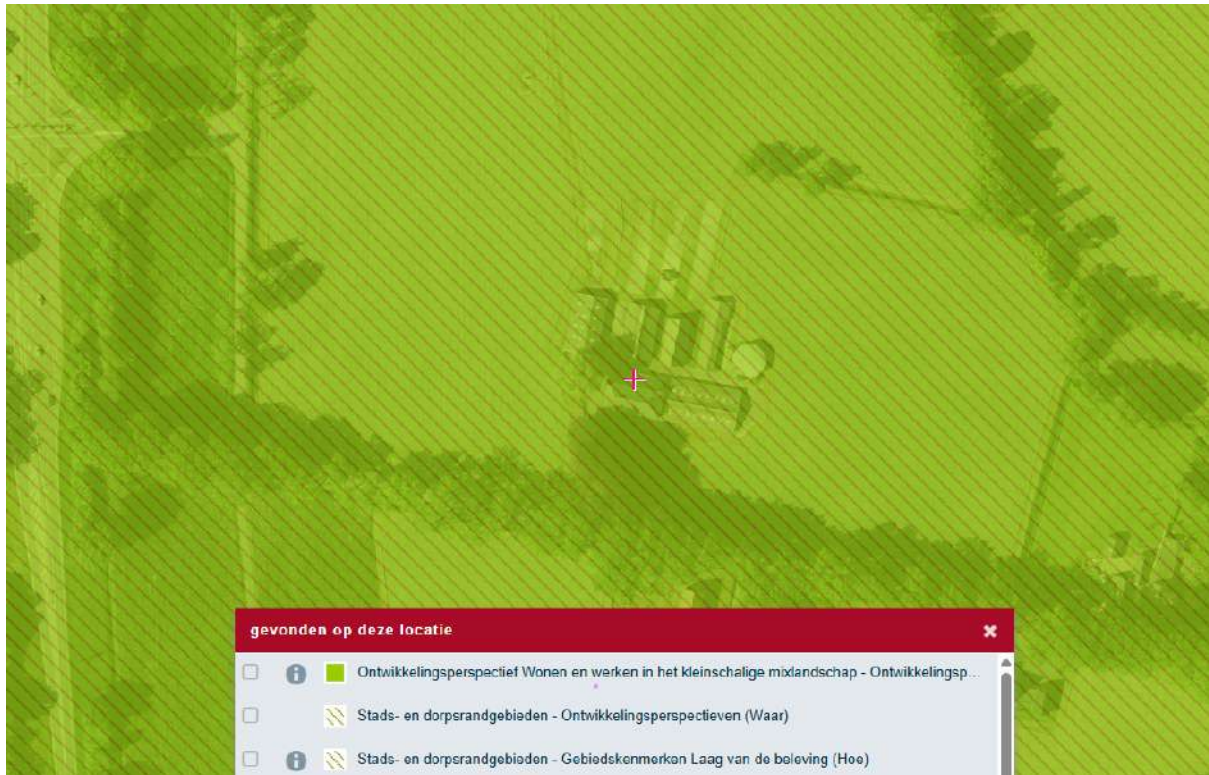
Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden - net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven - de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

De ontwikkeling van de woonfunctie binnen dit ontwikkelingsperspectief is mogelijk met de landschappelijke inpassing. Het realiseren van een woonerf op agrarische grond is een passende activiteit in het mixlandschap. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan het agrarisch cultuurlandschap door een goede landschappelijke inpassing van de plannen. Bovendien worden omliggende functies niet geschaad in de mogelijkheden.

Oude Wierdenseweg 13

Op de locatie aan de Oude Wierdenseweg 13 zijn de ontwikkelingsperspectieven 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' en 'Stads- en dorpsrandgebieden' van toepassing.



Afbeelding 3.2: ontwikkelingsperspectief, plangebied Oude Wierdenseweg rood aangekruist (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

De extensivering van het agrarisch erf binnen dit ontwikkelingsperspectief is mogelijk. Het voornemen is om twee schuren en een mestsilo te slopen op deze locatie. Na de sloop is worden agrarische activiteiten afgeslankt voortgezet. Deze ontwikkeling is een passende activiteit in het mixlandschap. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan het agrarisch cultuurlandschap, aangezien er geen kenmerkende structuren worden verwijderd. Bovendien worden omliggende functies niet geschaad in de mogelijkheden.

Bolscher Landen 30

Op de locatie aan de Bolscher Landen is het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' van toepassing.



Afbeelding 3.3: ontwikkelingsperspectief, plangebied Bolscher Landen rood aangekruist (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

De extensivering van het agrarisch erf is binnen dit ontwikkelingsperspectief mogelijk. Voorliggende plannen het voornemen om vrijkomende agrarische bebouwing te slopen met een oppervlakte van 147 m². Na de sloop worden de agrarische activiteiten afgeslankt voortgezet. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan het agrarisch cultuurlandschap, aangezien er geen kenmerkende structuren worden verwijderd. Bovendien worden omliggende functies niet geschaad in de mogelijkheden.

Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur, -milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

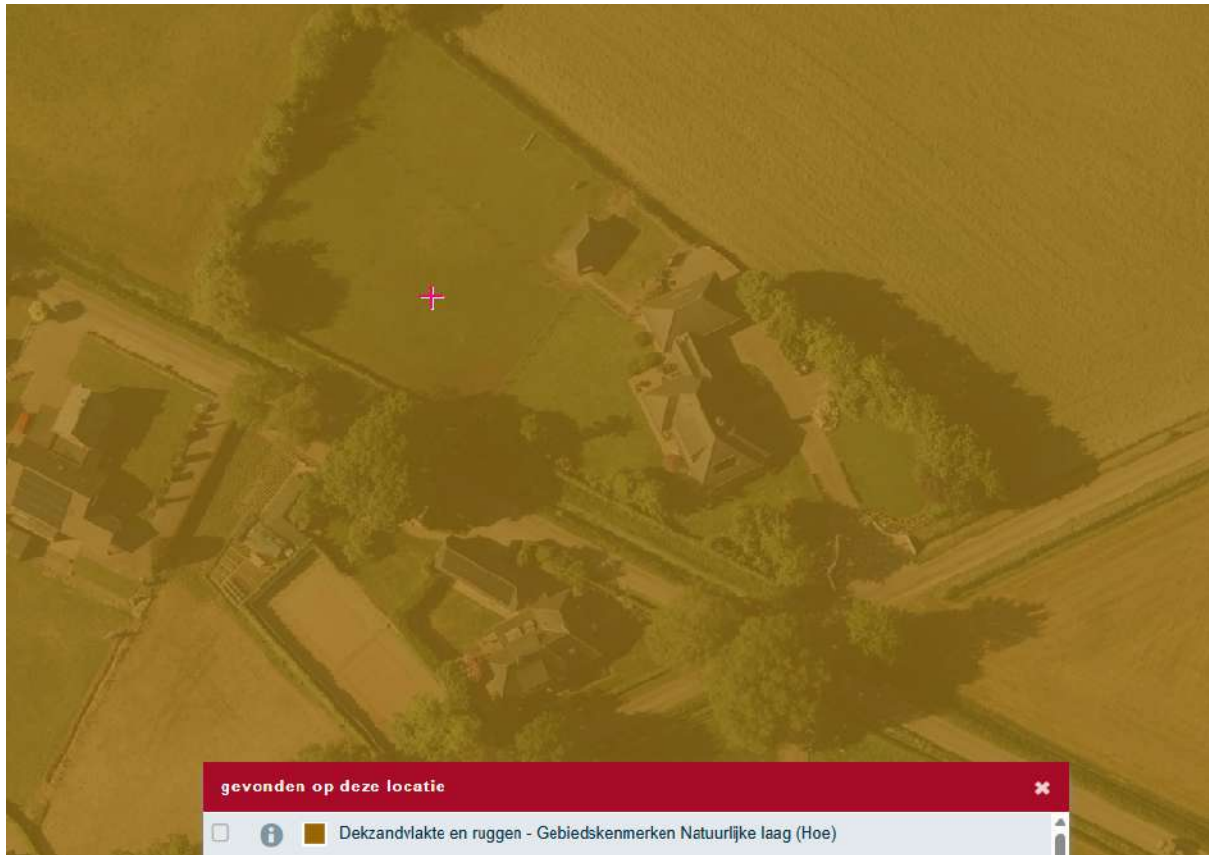
1. Natuurlijke laag.
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap.
3. Stedelijke laag.
4. Laag van de beleving.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Alle planlocaties zijn gelegen in het gebied van dekzandvlakten en -ruggen op de overgang naar beekdal met natte laagtes. De beekdalen voerden van vroeger uit het water af van de hogere delen. Tegenwoordig kennen de beekdalen nog steeds deze functie, maar door betere afwateringstechnieken zijn de beken en sloten deels rechtgetrokken. De dekzandvlaktes en ruggen liggen hoger in het gebied, op de dekzandkopjes en ruggen werden dan ook de boerderijen gesticht, zodat deze geen last van water kregen. De

dekzandkopjes en ruggen waren uitermate geschikt voor het verbouwen van gewassen. De locaties zijn relatief vlak (geworden). In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind en verminderd door de schaalvergroting in de landbouw.

Lange Voort 18



Afbeelding 3.4: Uitsnede van natuurlijke laag, plangebied Lange Voort 18 rood aangekruist (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Oude Wierdenseweg 13



Afbeelding 3.5: Uitsnede van natuurlijke laag, plangebied Oude Wierdenseweg 13 rood aangekruist (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Bolscher Landen 30



Afbeelding 3.6: Uitsnede van natuurlijke laag, plangebied Bolscher Landen 30 rood aangekruist (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

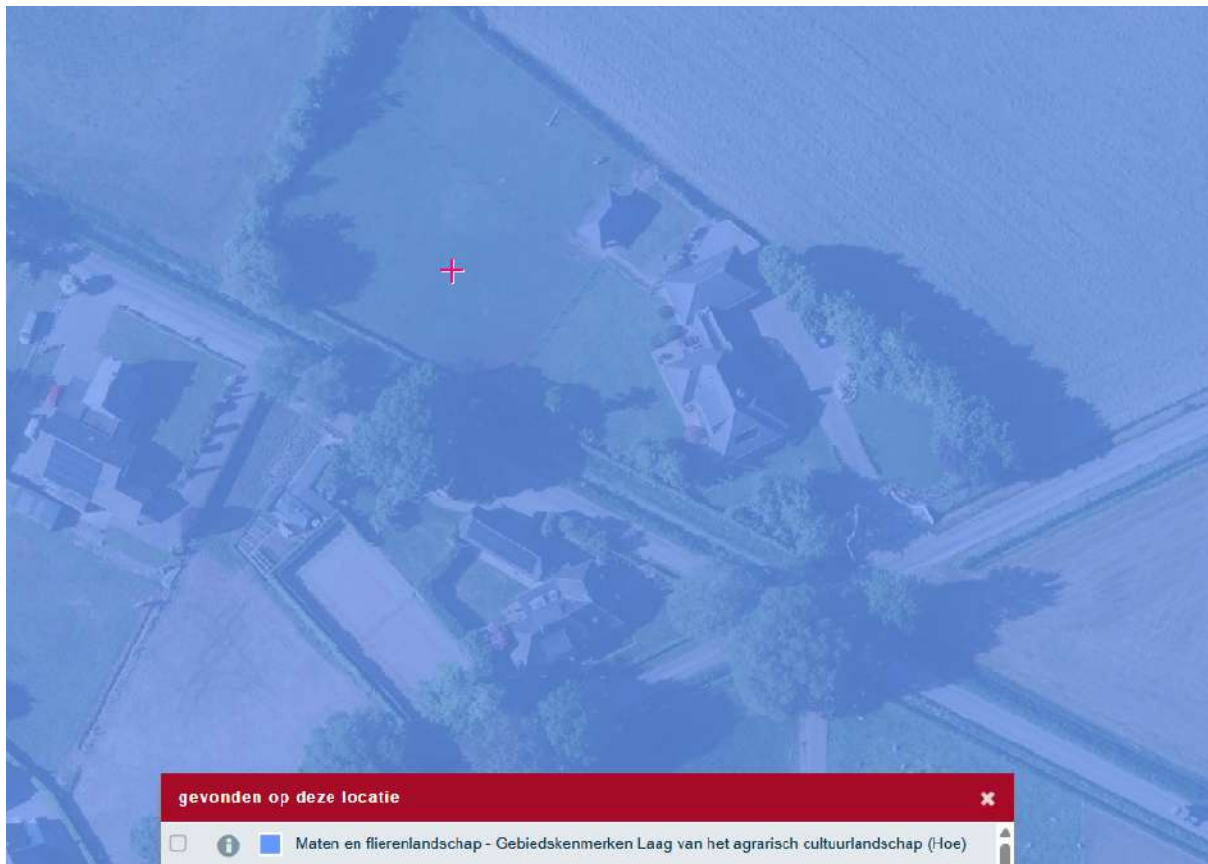
Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heideplaggen kwamen van de grootschalige open heidecomplexen die pas laat zijn ontgonnen door - in eerste instantie - gebrek aan kennis.

Lange Voort 18

Het plangebied is aangeduid als 'Maten en flierenlandschap'. Uit de landschapsanalyse blijkt echter dat de planlocatie vroeger in heidegebied lag dat in de jaren '30 ontgonnen is. De functionele en rechtlijnige verkaveling die destijds ontstond is op korte afstand van de planlocatie ook te herkennen. Er is duidelijk een wegenpatroon te herkennen vanuit Bornerbroek naar het omliggende gebied, waaronder het gebied aan de Lange Voort. Het heidegebied was functioneel verbonden aan het kampenlandschap dat daar omheen was gelegen. Het plangebied kent de karakteristieken van het kampenlandschap, zoals de robuuste houtopstanden in de vorm van houtsingels en houtwallen. Deze vinden we ook terug rondom de planlocatie. De kampen ontstonden op kleine dekzandkopjes en werden gebruikt als akkers. Bij zowel het essen- als het kampenlandschap is er vaak sprake van grillige wegenpatronen met een aaneenschakeling van landschapselementen rondom de kampen of essen en verspreid liggende erven. Op de planlocatie is robuuste beplanting terug te vinden, waardoor het perceel aan de noordzijde van het erf wordt omzoomd. Hierdoor ontstaat een besloten landschappelijke 'kamer'.

De ontwikkeling op de planlocatie moet bijdragen aan de herkenning van het landschap. De mate van herstel is afhankelijk van meerdere factoren. In beginsel moet ervoor gezorgd worden dat het bestaande behouden blijft en dat erven op een juiste manier ingepast zijn en blijven.



Afbeelding 3.7: Uitsnede van laag van het agrarisch cultuurlandschap, plangebied Lange Voort 18 rood aangekruist (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Oude Wierdenseweg 13

De locatie Oude Wierdenseweg 13 is aangeduid als 'oude hoevenlandschap'. Het kampen en essenlandschap liggen altijd op de overgang naar het matenlandschap en/ of naar de heideontginning. Van vroeger uit waren deze functioneel met elkaar verbonden. Op de hoger gelegen essen en kampen werden gewassen verbouwd en in het beekdallandschap lagen de gras- en hooilanden. De heidevelden werden benut voor heideplaggen in het potstalsysteem. De plaggen werden, vermengd met mest, uitgereden op de kampen en essen. Naarmate de tijd vorderde werden deze gronden steeds verder opgehoogd, wat nu te zien is door de kenmerkende bolling.

De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het desbetreffende landschap. In dit geval moet vooral worden ingezet op behoud en waar mogelijk herstel van oorspronkelijke beplantingsstructuren.



Afbeelding 3.8: Uitsnede van laag van het agrarisch cultuurlandschap, plangebied Oude Wierdenseweg rood aangekruist (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Bolscher Landen 30

De locatie Bolscher Landen 30 is tevens aangeduid als 'oude hoevenlandschap'. Het kampen en essenlandschap liggen altijd op de overgang naar het matenlandschap en/ of naar de heideontginning. Van vroeger uit waren deze functioneel met elkaar verbonden. Op de hoger gelegen essen en kampen werden gewassen verbouwd en in het beekdallandschap lagen de gras- en hooilanden. De heidevelden werden benut voor heideplaggen in het potstalsysteem. De plaggen werden, vermengd met mest, uitgereden op de kampen en essen. Naarmate de tijd vorderde werden deze gronden steeds verder opgehoogd, wat nu te zien is door de kenmerkende bolling.

De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het desbetreffende landschap. In dit geval moet vooral worden ingezet op behoud en waar mogelijk herstel van oorspronkelijke beplantingsstructuren.



Afbeelding 3.9: Uitsnede van laag van het agrarisch cultuurlandschap, plangebied Bolscher Landen 30 rood aangekruist (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Laag van de beleving

Lange Voort 18 en Bolscher Landen 30

Voor de plangebieden Lange Voort 18 en Bolscher Landen geldt geen actieve laag binnen de laag van de beleving. Derhalve zijn deze plangebieden niet verder opgenomen in de laag van de beleving.

Oude Wierdenseweg 13

Het plangebied Oude Wierdenseweg 13 valt onder 'Stads- en dorpsrandgebieden' binnen deze laag. De stads- en dorpsrand is een overgangsgebied. Hier is sprake van 2 elkaar overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap eromheen.

In deze gebieden komen veel opgaven en belangen samen zoals dorps- en stadsuitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapontwikkeling, water en natuur.

De ontwikkeling aan de Oude Wierdenseweg 13 past binnen de benoemde kenmerken van 'Stads- en dorpsrandgebieden'.



Afbeelding 3.10: Uitsnede van de laag van de beleving, plangebied Oude Wierdenseweg rood aangekruist (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Stedelijke laag

De ontwikkeling valt niet binnen de stedelijke laag. Derhalve is deze laag niet verder opgenomen.

Conclusie

Het in Bijlage 1 opgenomen ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd om de toegekende ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Met inachtneming hiervan wordt geconcludeerd dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Twente 2015-2025

De regionale woonvisie geeft de gezamenlijke uitgangspunten van provincie, gemeenten en corporaties weer: woonafspraken en woonkeuzes op lokaal niveau zijn hiermee in lijn. In 2015 is deze visie vertaald in concrete Woonafspraken tussen provincie en gemeenten, op het niveau van functionerende woningmarkten. De provincie Overijssel heeft met gemeenten nieuwe afspraken vastgelegd over wonen voor de periode 2016-2020 (hierna: woonafspraken). De woonafspraken helpen om te zorgen voor gerichte en wederzijdse inzet van provincie en gemeenten ten aanzien van de woningmarkt. De overeenkomst zijn op 29 januari 2016 door de provincie en gemeenten in Twente ondertekend.

De kern van de visie bestaat uit de verwachting dat Twente vanaf circa 2015 niet verder zal groeien qua inwoners, en vanaf circa 2035 ook niet meer qua huishoudens. Dus 'wonen' gebeurt in de toekomst vooral in de woningen, steden, dorpen en buitengebieden die er nu al zijn. Daarom richt de visie zich op het bestaande bebouwde gebied. Naast sloop en vervangende nieuwbouw vindt renovatie plaats om bestaand vastgoed weer toekomstgeschikt te maken.

De netto uitbreidingsopgave in Twente is dus een fractie van de kwalitatieve opgave in de bestaande woningvoorraad. Dit leidt tot de volgende speerpunten van beleid:

- Voldoende en gevarieerd aanbod: gemeenten bouwen voor lokale behoefte conform de natuurlijke huishoudensgroei;
- Kwaliteit boven kwantiteit: leefbare, duurzame en toekomstbestendige wijken met goede voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg;
- Vernieuwing en inbreiding boven uitbreiding: nieuwe uitbreidingslocaties zijn nauwelijks meer aan de orde. Nieuwbouw vindt conform de Ladder zoveel mogelijk plaats op transformatie- en inbreidingslocaties om onaantrekkelijke woongebieden een kwaliteitsimpuls te geven, te investeren in transformatie en kwalitatieve woningtekorten terug te dringen;
- Regionale samenwerking: de regionale woonvisie geeft richting aan het gezamenlijke woonbeleid van gemeente en corporaties in de komende jaren. De provincie voelt zich gecommitteerd aan de inhoud van de visie en is op onderdelen partner in de aanpak.

In het Regionaal Woning Programmering Twente (geactualiseerde versie april 2017) zijn afspraken vastgelegd waarin gemeenten in Twente zich moeten houden. Zo zijn vraag en aanbod voor de regio in kaart gebracht op basis van dezelfde uitgangspunten en afspraken gemaakt over programmering en afstemming van woonplannen.

Afgesproken is dat gemeenten woningbouwplannen binnen stedelijk gebied waarbij tenminste 25 woningen worden gerealiseerd, afstemmen met gemeenten in de regio. Er is sprake van regionale afstemming indien de gemeenten de mogelijkheid geboden is om mee te denken over het woonplan. Bij het vastleggen van de woonafspraken is geconstateerd dat de woningmarkten in Twente overwegend lokaal zijn.

In de gemeente Almelo is sprake van een kwantitatieve actuele behoefte van 1.765 - 2.090 woningen voor de periode 2017 t/m 2026. Hiertoe is, door de vraag op basis van actuele huishoudensprognose te confronteren met het aanbod in harde plannen (directe bouwtitels, uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden), sprake van het onderstaande:

- Woningvraag voor gemeente Almelo bedraagt 1.765 - 2.090 woningen.
- Aanbod in harde plannen goed voor 1.775 woningen.
- De resterende actuele behoefte die hieruit volgt is 315 woningen.

Beoordeling van de plannen:

Als gevolg van het voorliggende plan wordt één extra woning op basis van rood voor rood mogelijk gemaakt. In de woonvisie wordt benoemd dat er behoefte is aan woningen, met name starterswoningen en seniorenwoningen. Met de woning wordt er derhalve invulling gegeven aan de woonvisie. Op basis van de actuele behoefte passen de plannen goed in dit kader.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040

De Omgevingsvisie is vastgesteld op 29 september 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Almelo. In de Omgevingsvisie staat hoe de omgeving binnen de gemeente Almelo zich tot nu toe heeft gevormd en wat de visie is voor de toekomst. Het is een onderdeel van de Omgevingswet die op 1 januari 2024 wordt ingevoerd.

Voor de Omgevingsvisie is de gemeente Almelo verdeeld in vier gebieden: het buitengebied, de bedrijventerreinen, de wijken & dorpen en de binnenstad. Daarnaast zijn er onderwerpen die voor alle gebieden hetzelfde zijn, die los van de gebiedsindeling, in algemeenheid zijn beschreven.

Het plangebied ligt in het 'buitengebied' van Almelo, waardoor de visie voor dit onderwerp het meest

relevant is.

Buitengebied

Ontwikkelingen in het buitengebied moeten passen bij de Almelose maat en schaal. Ze tasten de bestaande natuur niet aan en gaan goed samen met de (agrarische) bedrijvigheid. Hieronder staan enkele doelen voor het buitengebied opgesomd;

- het versterken van het buitengebied door de ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit te verbeteren;
- duurzame doelen stellen en bewust boeren. In het kader hiervan is er onder meer ruimte voor rood-voor-rood trajecten om leegstand en verval te voorkomen;
- het toevoegen van woningen gebeurt enkel als dat echt nodig is en een meerwaarde heeft. Voorbeelden van gewenste ontwikkelingen zijn bijzondere woonvormen als een knarrenhof of tiny houses en het toevoegen van een tweede woning op het erf;

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een bestaand erf waarbij op basis van rood voor rood één compensatiewoning wordt toegevoegd aan de Lange Voort 18 te Bornerbroek. Rood voor rood is benoemd als gewenste ontwikkeling in de visie, waarmee het plan aansluit op de Omgevingsvisie.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingezet op een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van de landschapsontsierende bebouwing aan de Oude Wierdenseweg 13 en Bolscher Landen 30 en de landschappelijke inpassing van het plangebied. Er wordt daarmee bijgedragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het vitaal houden van het buitengebied van Almelo.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie van de gemeente Almelo.

3.4.2 Beleidsnotitie Rood voor Rood 2025

Het gemeentelijk beleid 'Rood voor rood 2025' van de gemeente Almelo is een actualisatie van hoofdstuk 3 van de beleidsnotitie 'her- en nevengebruik, VAB en Rood voor Rood' van 19 november 2007'. Dit beleid is gebaseerd op het provinciale uitvoeringskader van de Rood voor Rood regeling, dat met invoering van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving daarin is ondergebracht.

Het Rood voor Rood beleid faciliteert het slopen van overtollige voormalig agrarische bebouwing (VAB) door bouwrecht voor een compensatiewoning aan te bieden om de sloopkosten te dekken. De compensatiewoning kan alleen aan bod komen wanneer de VAB die gesloopt wordt legaal en landschapsontsierend is. Illegale bouwwerken en karakteristieke bouwwerken komen niet in aanmerking voor de Rood voor Rood regeling.

Samenvatting notitie 2007

Voor de gemeente Almelo geldt als uitgangspunt dat bij de toepassing van Rood voor Rood niet alleen getracht wordt om te komen tot de sloop van ontsierende bebouwing, maar tevens tot een concentratie van burgerwoningen in het landelijk gebied. Achterliggend doel is om te voorkomen dat de ontwikkeling van agrarische bedrijven wordt gehinderd door de toevoeging van woningen. Indien er geen sprake is van een belemmering, is het uitgangspunt dat de compensatiewoning wordt gerealiseerd op de slooplocatie.

De kern van deze regeling is dat minimaal 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt moet worden. Hiervoor in de plaats mag een woning gebouwd worden van maximaal 750 m³ en bijbehorend bouwwerk van 100 m². De voorwaarden van het beleid zijn doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied Almelo' en de correctieve herziening uit 2017 dat ter plaatse geldt.

Samenvatting 2025

Ten opzichte van 2007 is de algemene doelstelling van het Rood voor Rood beleid niet veranderd. Het

doel is de verbetering en behouden van de ruimtelijke kwaliteit, dat wil zeggen: 'het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is'.

Sinds 2010 is de context echter wel sterk veranderd. Er stoppen steeds meer agrarische bedrijven waardoor mogelijk meer landschapsontsierende bebouwing vrijkomt. Het doel van het Rood voor Rood beleid is het opruimen van deze bebouwing. Deze actualisatie van het Rood voor Rood beleid biedt meer mogelijkheden voor het opruimen van deze bebouwing. Zoals het mogelijk maken van andersoortige woningen en meer woningen.

Het nieuwe beleid van 2025 biedt onder voorwaarden meer ruimte aan het bouwen van meerdere kleinere woningen. Omdat het niet wenselijk is om veel nieuwe woningen aan het buitengebied toe te voegen wordt gekeken naar het gebruiken van de randen van bestaande stedelijke gebieden als alternatieve locatie om meerdere betaalbare woningen te bouwen. Wanneer de Rood voor Rood rechten niet worden gebruikt op het erf waar VAB gesloopt wordt, mag men het Rood voor Rood recht elders gebruiken, dat worden schuifrechten genoemd.

Voorwaarden voor toepassing Rood voor Rood beleid

Sloopvoorwaarden: Om in aanmerking te komen voor een bouwtitel, moet minimaal 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt waarbij:

- De bebouwing geen toegevoegde waarde meer heeft voor het landschap. Hierbij vallen karakteristieke en monumentale gebouwen af om te slopen.
- Alle bebouwing die niet wordt hergebruikt gesloopt moet worden.
- Alle bebouwing met asbest gesaneerd moet worden. Wanneer er geen nieuw gebruik voor deze bebouwing komt, moet het volledig gesloopt worden.
- Het agrarisch bedrijf moet ophouden en de verleende milieuvergunningen moeten worden ingetrokken, tenzij het om afschalen van het bedrijf gaat.
- De sloopmeters moeten uit Almelo komen. Sloopmeters uit andere omliggende gemeenten kunnen niet worden gebruikt. Dit ter voorkoming dat elders gesloopt wordt en in Almelo meer versterking ontstaat.
- In Almelo kan binnen de gemeente gezocht worden naar extra sloopmeters (schuifrechten) en deze mogen toegevoegd worden aan de te slopen meters van een initiatief. Hiermee is het niet nodig dat de te slopen vierkante meters op één en hetzelfde perceel worden verwijderd.

Compensatie sloopkosten: Als compensatie van de sloopkosten mogen met in achtneming van de voorwaarden compensatie ter plekke of elders, het kostenverhaal en de landschappelijke inpassing één of meer compensatiewoningen gebouwd worden waarbij:

- De woning(en) in principe bij bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd om verspreide verstedelijking tegen te gaan, of een woning/woongebouw mag op eigen erf. Bij een woongebouw kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een schuurwoning met twee wooneenheden tot maximaal 850 m³. Zie "voorwaarden compensatie ter plekke of elders" hieronder.
- Het uitgangspunt is: hoe meer er gesloopt wordt, hoe meer er teruggebouwd mag worden. Hierbij gaan we uit van drie opties, waarbij altijd minimaal 850 m² bouwoppervlak gesloopt moet worden.
 1. Optie 1: Sloop minimaal 850m²: Als compensatie voor deze vierkante meters sloopoppervlak mag er één compensatiewoning met maximaal 750m³ aan inhoud gebouwd worden.
 2. Optie 2: Sloop 950-1150m²: Als compensatie voor deze vierkante meters sloopoppervlak mogen er twee compensatiewoningen gebouwd worden met een gezamenlijk inhoud van maximaal 850m³ (bijvoorbeeld twee woningen van elk 425m³).
 3. Optie 3: Sloop 1150m² of meer: Als compensatie voor deze vierkante meters sloopoppervlak mogen er drie compensatiewoningen gebouwd worden met een gezamenlijke inhoud van maximaal 1000m³. (Bijvoorbeeld twee woningen van 300m³ en één woning van 400m³). De bebouwing mag ook één grondgebonden woongebouw met één of meerdere

compensatiewoningen op het voormalige agrarische erf worden. Dit woongebouw mag maximaal 1000m³ zijn. (zie tabel 1 sloopbouwverhouding)

- De bouw van een bepaalde woninginhoud wel een sloopverplichting met zich mee brengt, maar de sloop van een bepaald oppervlak geen bouwverplichting.
- Bij de te realiseren woningen mag maximaal in totaal 150m² schuuroppervlak bijgebouwd worden, ongeacht de hoeveelheid compensatiewoningen. (bij drie compensatiewoningen bedraagt de maximale schuuroppervlak dus 50m² per woning)

Sloop/bouwverhoudingen		
Eén woning 850m ² /750m ³	Twee woningen 950m ² / 850m ³	Drie woningen 1150m ² / 1000m ³

Voorwaarden compensatie ter plekke of elders: De ruimtelijke kwaliteit dient duurzaam gegarandeerd te worden waarbij:

- Bestaande agrarische bedrijven niet in de knel mogen komen door nieuwe woningbouwinitiatieven op het platteland. Daarom wordt allereerst beoordeeld of nabijgelegen agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun agrarische bedrijfsvoerings- en groeimogelijkheden door de realisatie van een compensatiewoning.
- Er moet aangetoond worden dat de gewenste ontwikkeling geen milieukundige belemmeringen veroorzaakt voor de omgeving.
- De karakteristiek voor boerenerven is gebouwen met een typisch Twentse bouwstijl of schuren die deel uitmaken van een beeldbepalend ensemble. Bij nieuwbouw van de compensatiewoning moet dit beeld zo veel mogelijk worden benaderd.
- Bij de te realiseren woningen moet voldoende parkeergelegenheid voor alle bewoners van het erf gerealiseerd worden, conform het gemeentelijk parkeerbeleid.
- Bij voorkeur blijft het erf één centrale toegang ter ontsluiting te houden.
- Het initiatief uitgewerkt dient te worden in een inrichtingsplan. Hier staat beschreven op welke manier wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Verder wordt aandacht besteed aan de verdeling van eigendom en parkeergelegenheid op het erf, alsook de ontsluiting.
- Indien er sprake is van belemmering van agrarische bedrijven of als de locatie is gelegen in het landbouwonwikkelingsgebied, dient de compensatiewoning aan de rand van bestaand stedelijk gebied gebouwd te worden, om zo verspreide verstedelijking en belemmering van bestaande landbouwfuncties te voorkomen.
- Daarnaast wordt vanuit landschappelijk oogpunt beoordeeld of de compensatiewoning op de slooplocatie neergezet kan worden, of toch de voorkeur uitgaat naar een andere plek. Dit alles om de landschapscontouren en kenmerken van het buitengebied van de gemeente Almelo te versterken.

Landschappelijke inpassing: De nieuw te bouwen woning(en) moeten bijdragen aan de verbetering van het landschap binnen de gemeente Almelo. Dit houdt in dat:

- Elke woning wordt ontworpen en gesitueerd met respect voor het omliggende landschap, waarbij groene elementen worden toegevoegd om de gebiedskenmerken van de omgeving te versterken. Bij voorkeur wordt/worden de woningen gerealiseerd aansluitend op bestaande bebouwing en stedelijke/landschappelijke structuren.
- Een landschappelijk inpassingsplan verplicht is en wordt beoordeeld door een kwaliteitsteam van de gemeente.
- Het kwaliteitsteam van de gemeente bestaat uit ten minste een planoloog, stedenbouwkundig ontwerpen en landschapsarchitect. Het kwaliteitsteam bekijkt het initiatief integraal en beoordeelt het op de landschappelijke inpassing en kwaliteit.

Beoordeling van de plannen

Met de ontwikkeling wordt er voldaan aan de rood voor rood regeling zoals in het oorspronkelijke beleid en bovengenoemde actualisatie.

Sloopvoorwaarden:

Om één woning te realiseren achter Lange Voort 18 voorziet de ontwikkeling in 850 m² sloop aan de Oude Wierdenseweg 13 en Bolscher Landen 30. Het gaat om landschapsontsierende bebouwing binnen de gemeente Almelo. Hiermee wordt er voldaan aan de sloopvoorwaarden.

Daarnaast is het noodzakelijk dat, indien er op de slooplocatie geen compensatiewoning kan worden gerealiseerd, deze bij bestaande bebouwing gerealiseerd worden. Hieraan voldoet het plan ook. Het agrarische bedrijf aan de Oude Wierdenseweg 13 wordt niet langer benut voor intensieve veeteelt, maar gaat in afgeslankte vorm verder. Omdat hier sprake is van ontmenging van het agrarisch bedrijf in een extensiveringsgebied, kunnen deze sloopmeters worden ingezet voor het toepassen van rood voor rood.

Compensatie sloopkosten

De woning wordt gerealiseerd op eigen perceel, naast een bestaand woonerf. Aangezien er 850m² wordt gesloopt, mag er één compensatiewoning worden gebouwd van maximaal 750 m³. Het bijgebouw mag maximaal 150 m² worden, hier is in de voorliggende plannen rekening mee gehouden. Daarmee wordt er voldaan aan de voorwaarden rondom compensatie sloopkosten.

Voorwaarden compensatie ter plekke of elders

Met de ontwikkelingen worden zowel geen belemmeringen veroorzaakt voor naastgelegen agrarische bedrijven als geen milieukundige belemmeringen voor de omgeving. Hier wordt nader aan getoetst in Hoofdstuk 4. De nieuwe gebouwen worden landschappelijk ingepast, met dit plan is er rekening gehouden met parkeergelegenheid op het eigen erf en is er één centrale toegang ter ontsluiting. Er wordt voldaan aan de voorwaarden van de compensatie ter plekke of elders.

Landschappelijke inpassing

De voorgenomen realisatie van een woning met bijgebouw wordt landschappelijk ingepast. Er wordt een nieuw erf gecreëerd dit passend is bij de gebiedskenmerken. Met de ontwikkeling worden er groene elementen in de vorm van houtopstanden aangeplant, daardoor worden de landschappelijke structuren versterkt.

3.4.3 Woonvisie Almelo 2020-2030

De woonvisie van de gemeente Almelo gaat over wonen in Almelo en de vele onderwerpen die daarmee samenhangen, zoals demografische ontwikkelingen, de bevolkingssamenstelling, de zorgvraag omtrent wonen, de kwaliteit van de woningvoorraad en verduurzaming. Met de visie wordt 15 jaar vooruit gekeken. Op basis van de prognose, historische en huidige woonsituatie zijn de belangrijkste ambities bepaald.

Almelo wil een sterke centrumgemeente zijn en blijven, met een regiofunctie voor Noordwest-Twente. Om dat op woongebied te realiseren zijn drie grote ambities geformuleerd. De gemeente streeft naar:

1. Een flexibele woningvoorraad
 - De verwachte groei van de gemeente mogelijk maken en alvast voorbereid zijn op de (op termijn) te verwachten krimp.
 - Onderscheidende nieuwbouw realiseren en een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn voor jongeren en jonge gezinnen.
 - Inbreiding verkiezen boven uitbreiding.
 - Een vitale, aantrekkelijke binnenstad creëren.
 - De kernen Aadorp en Bornerbroek de ruimte geven om aan de vraag naar nieuwbouw tegemoet te komen.
2. Een evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad

- Het aandeel koop- en huurwoningen meer in evenwicht brengen, en de sociale woningbouw beter over onze (en omliggende) gemeente(n) verdelen.
 - De woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen beter over onze (en omliggende) gemeenten verdelen.
3. Een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad
- Zorgen dat (oudere) inwoners een fijne woonomgeving krijgen/behouden, in nabijheid van anderen en met voorzieningen binnen bereik.
 - Bestaande en nieuwe woningen levensloopgeschikt maken
 - Een betaalbare en duurzame energievoorziening bereikbaar maken voor iedereen en bestaande woningen voor 2050 aardgasvrij maken.

De woningvoorraad kan tot 2035 nog met ruim 1.600 woningen groeien en die groei zal vooral bestaan uit koopwoningen (onderstaande afbeelding). In dit segment is er meer vraag naar eengezinswoningen dan naar meergezinswoningen (nietgrondgebonden/appartementen). In de huursector is het de opgave om meergezinswoningen toe te voegen. Per saldo neemt het sociale huursegment in omvang af.

Opgemerkt wordt dat deze gemeentelijke Woonvisie (nog) niet is aangepast aan de bijgestelde ambitie zoals vastgelegd in de Regionale Woonagenda Twente. Daarin zijn immers afspraken gemaakt dat binnen de gemeente Almelo tot 2030 in een woningbehoefte van meer dan 2.000 woningen extra zal voorzien.

	2018 - 2025	2025 - 2035
Huur		
Sociale huur (< lib.gr.)	50	-210
Eengezins	-170	-260
Meergezins	220	50
Vrije sector (> lib.gr.)	410	130
Eengezins	10	-20
Meergezins	400	150
Huur totaal	460	-80
Koop		
Eengezins	770	240
Meergezins	180	80
Koop totaal	950	320
Totaal	1.410	240

Afbeelding 3.3: Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype, Almelo (2018-2035)

Inbreiding verkiezen boven uitbreiding

Bij de uitbreiding van de woningvoorraad wordt de aanwezige ruimte in het bestaande bebouwde gebied benut. Het is belangrijk om niet te bouwen voor leegstand dus de vraag is welke woningen toegevoegd worden en waar. Hierbij wordt uitgegaan van inbreiding boven uitbreiding. Het is een kwestie van prioriteren; toevoegen gaat hier niet (alleen) over nieuwbouw, maar over transformatie, herstructurering en verduurzaming.

Toetsing aan Woonvisie Almelo

De gemeente Almelo richt zich op een flexibele, evenwichtige, gevarieerde, toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad. De realisatie van een woning via de rood voor rood regeling sluit aan op deze beleidslijnen uit de woonvisie. Met de ontwikkeling is sprake van transformatie in het buitengebied. Dat past bij de keuze voor een vitaal buitengebied.

3.4.4 Conclusie toetsing gemeentelijk beleid

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

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

4.1 Bedrijven en andere activiteiten

Om een leefbare woonomgeving te waarborgen worden de ruimtelijk relevante milieu-invloeden van bedrijfsmatige activiteiten, in relatie tot de omgeving, beschreven. Vanuit deze doelstelling ligt in de woongebieden het accent op wonen en worden bedrijfsmatige activiteiten geweerd of ontmoedigd. Andersom ligt het accent in gebieden waar bedrijvigheid is toegestaan op activiteiten en wordt wonen niet direct toegestaan. Functiemenging van detailhandel en wonen, kan gewenst zijn voor zover deze niet leidt tot een onleefbare situatie en deze bedrijvigheid direct is gerelateerd aan de woonomgeving (bv. buurtsuper, schoolgebouw).

4.1.1 Wijze van beoordelen

De invloed van de aanwezige bedrijven en de mogelijke potentiële milieubelasting van toegestane bedrijven op het plangebied zijn beoordeeld. Hierbij zijn de milieuvergunningen en daaruit voortvloeiende rechten, de normstellingen uit AMvB's en de VNG-brochure "Activiteiten en milieuzonering" (versie 2024) als indicatie gehanteerd. Vervolgens is gekeken naar de milieuhygiënische effecten van deze bedrijvigheid op het plan. De bevindingen staan in de volgende paragrafen.

4.1.2 Externe zonering

De publicatie "Activiteiten en milieuzonering" van de VNG is gebruikt als indicatie voor afstanden tussen activiteiten en de ontwikkeling.

4.1.2.1 Milieubelastende activiteiten in de directe omgeving

De activiteiten in en rond het plangebied zijn geïnventariseerd vanwege mogelijke milieubelasting op de planlocatie. Hierbij gaat het alleen om de Lange Voort 18, aangezien op andere locaties er geen sprake is van een milieugevoelige activiteit en de bedrijven afslanken. Voor de Oude Wierdenseweg en Bolscher Landen geldt dat er geen sprake is van nieuwe milieubelastende activiteiten. Aan de Oude Wierdenseweg wordt namelijk wel beperkt jongvee gehouden, maar dit is reeds toegestaan.

Lange Voort 18 Bornerbroek

Aan de Pepershaar 2a is een bedrijf gelegen voor containerverhuur, sloopwerken, grondwerken en puinbreken. Het bedrijf is op 200 m afstand gelegen van de planlocatie. De werkzaamheden worden in dit geval geschaard onder 'algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <=500 m2. De VNG handreiking uit 2024 geeft voor deze activiteit een indicatieve benodigde afstand van 30 m voor geluid en 30 m voor geur. De 200 meter afstand valt hier ruimboven. Geconcludeerd kan worden dat het betreffende bedrijf geen belemmering vormt voor de betreffende ontwikkeling.

Overige milieubelastende activiteiten liggen op nog grotere afstand van het plangebied. Er wordt daarom voldaan aan een goede ruimtelijke ordening voor dit onderdeel.

Andersom levert het gebruik 'wonen' geen milieubelasting op voor de omgeving.

4.2 Omgevingsveiligheid

4.2.1 Algemeen

BOp basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

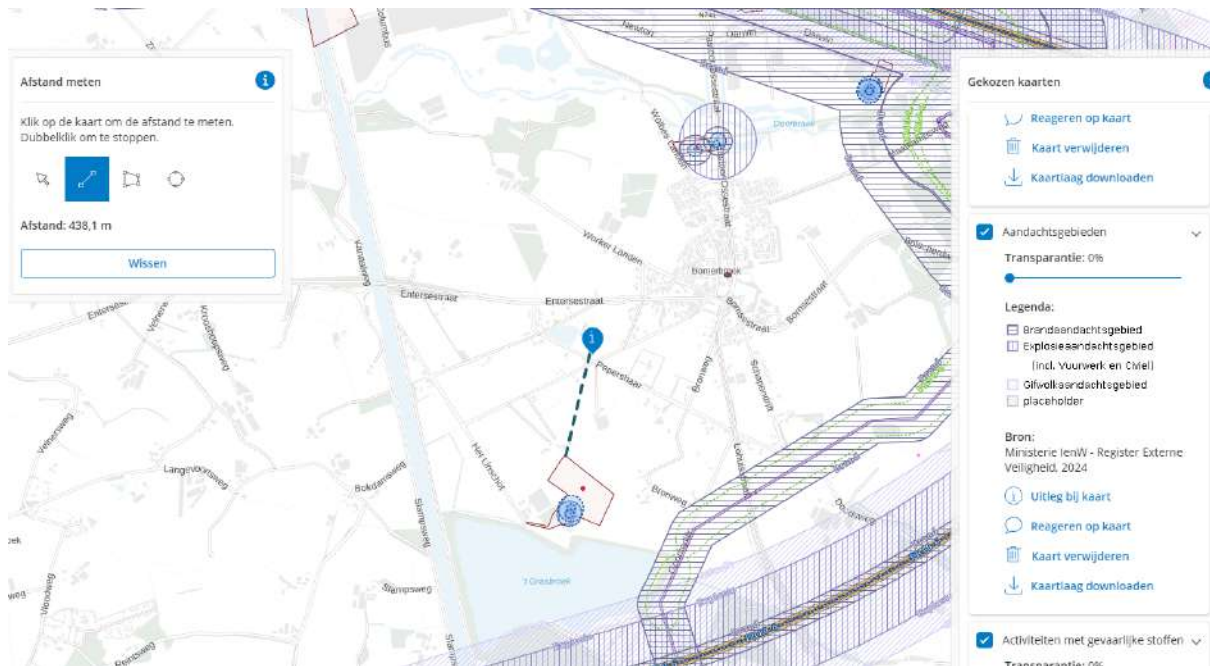
4.2.2 Risicobronnen in het plangebied

Er is geen sprake van risicobronnen in het plangebied. Het plangebied betreft een woonlocatie en kent geen risicovolle inrichting.

4.2.3 Risicobronnen in de omgeving

Onderstaand is een weergave geven van de risico's in de omgeving van de plangebieden.

Lange Voort 18

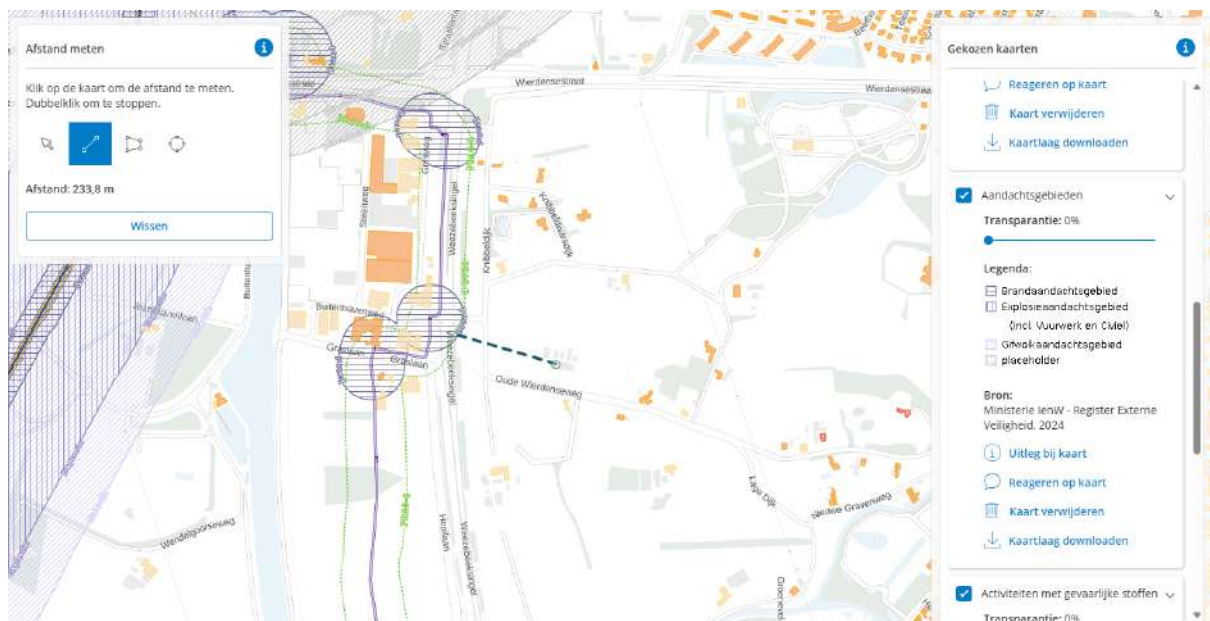


afbeelding 4.1: uitsnede risicokaart rondom plangebied Lange Voort 18 (bron: Atlas leefomgeving)

Bovenstaande afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart. Uit de kaart volgt dat zich op minstens 438 m van het plangebied de dichtstbijzijnde risicobron bevindt. Het betreft een opslagtank voor propaan. Deze onderlinge afstand is dermate groot dat deze risicobron geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Binnen het plangebied is reeds een woning aanwezig. Als gevolg van de plannen wordt één woning toegevoegd binnen het plangebied. Daarmee is er een zeer kleine toename van de bevolkingsdichtheid in het gebied. Deze nieuwe woning wordt daarnaast verder van de risicobronnen gesitueerd (noordoostzijde erf). Het plangebied blijft ruim buiten de plaatsgebonden risicocontouren en heeft een beperkte invloed op een toename van het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid is daarmee geen belemmering voor het initiatief.

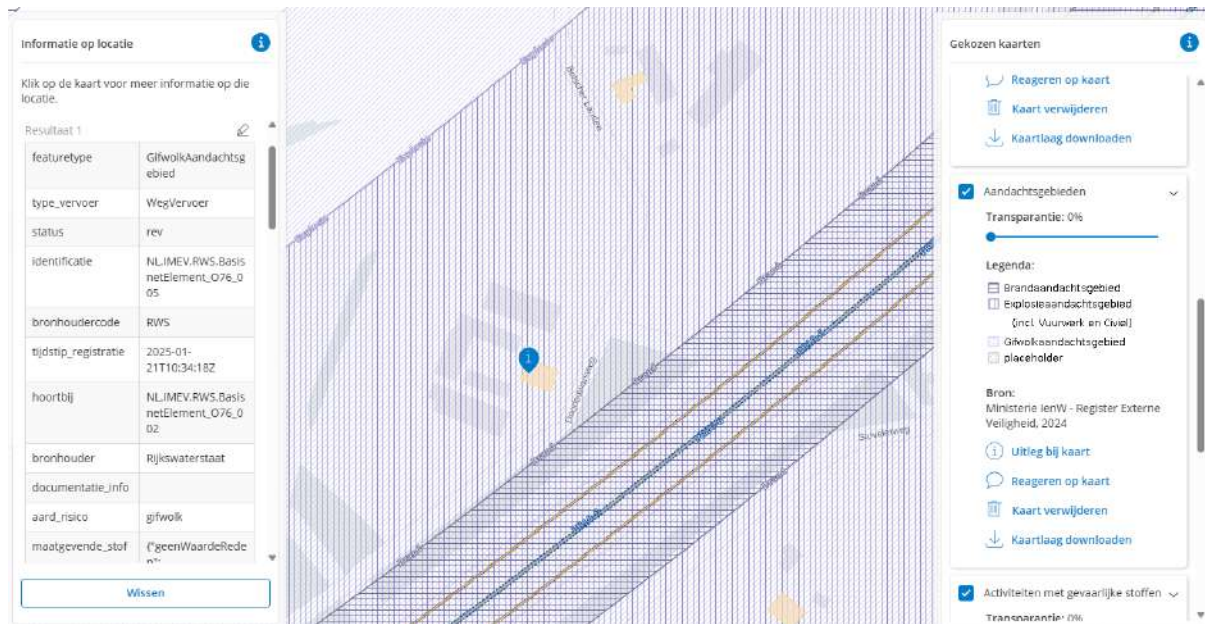
Oude Wierdenseweg 13



afbeelding 4.2: uitsnede risicokaart rondom plangebied Oude Wierdenseweg 13 (bron: Atlas Leefomgeving)

Bovenstaande afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart. Uit de kaart volgt dat zich op minstens 233 m van het plangebied de dichtstbijzijnde risicobron bevindt. Het betreft een gasleiding. Deze onderlinge afstand is dermate groot dat deze risicobron geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Bolscher Landen 30



afbeelding 4.3: uitsnede risicokaart rondom plangebied Bolscher Landen (bron: Atlas Leefomgeving)

Bovenstaande afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart. Uit de kaart volgt dat het plangebied is gelegen in een risicogebied. Het betreft een aandachtsgebied voor het wegverkeer. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er op dit erf landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Hiermee is er geen verdere verandering voor de locatie en levert de nieuwe situatie geen nieuwe belemmeringen op.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de

genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.

- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

Beoordeling van de plannen:

Het voorliggend plan voorziet in de bouw van een compensatiewoning achter de Lange Voort 18. Gekeken is wat de effecten van verkeersbewegingen vanuit een extra vrijstaande woning binnen het plangebied bijdraagt. Zie onderstaand de NIBM-tool voor de verkeersbewegingen vanuit het plan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8,2
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 4.4: NIBM-tool worst-case berekening vanwege de ontwikkeling (bron: infomil.nl)

De NIBM-tool laat zien dat er geen sprake is van gevolgen voor de luchtkwaliteit. De gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit is daarmee 'niet in betekende mate'.

Conclusie

Het voorliggende plan draagt niet bij aan een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4 Geur

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geurveroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

Beoordeling van de plannen:

Er wordt een nieuwe woning gerealiseerd binnen het plangebied. Daarmee geniet de nieuwe woning bescherming ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven, andersom moeten de bedrijven beschermt worden in de gebruiksmogelijkheden.

Op basis hiervan moet de vaste afstand van 30 meter tussen beide objecten gerespecteerd worden. Er is zoals in paragraaf 4.1 al behandeld sprake van minimaal 137 meter afstand tussen het bouwvlak van het naastgelegen agrarisch bedrijf en het plangebied. Hiermee wordt (ruim) voldaan aan de benodigde afstanden vanuit het Bklj. In de verdere omgeving van het plangebied bevinden zich, binnen een straal van 300 meter, geen inrichtingen die beoordeeld moeten worden.

Gelet op vorenstaande is er ter plaatse van de nieuwe woning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omgekeerd worden agrarische bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Tevens treedt er geen belemmering op voor overige omliggende agrarische bedrijven.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor in dit plan besloten ontwikkeling.

4.5 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

Geluid door activiteiten

In het Bkl onder paragraaf 5.1.4.2.1 zijn regels voor het aspect geluid opgenomen die gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Deze instructieregels zijn van toepassing op het moment dat een omgevingsplan of omgevingsvergunning op een locatie een geluidbelastende activiteit of een geluidgevoelig gebouw planologisch mogelijk maakt. Daarmee gelden de instructieregels zowel bij het toestaan van de activiteit, als bij het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de activiteit.

Met uitzondering van het geluid van woonactiviteiten, zijn de instructieregels van deze paragraaf van toepassing op het geluid van alle denkbare activiteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. De instructieregels zijn ook van toepassing op geluid afkomstig van een locatie waar woningen met een bedrijf aan huis zijn toegelaten. Dat betekent dat het geluid dat afkomstig is van het wonen niet wordt beoordeeld, maar het geluid van de bedrijfsmatige activiteiten wel.

De instructieregels zijn niet van toepassing op tijdelijk gebouwen (minder dan 10 jaar) en op geluid afkomstig van doorgaand verkeer op wegen en spoorwegen.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl gaat over het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw bij wegen, spoorwegen en industrieterreinen alsook het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen gelegen binnen een geluidaandachtsgebied. Onder geluidgevoelige gebouwen wordt verstaan:

- woningen;
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde zoals opgenomen in de tabel in art. 5.78t van het Bkl. Een nieuw geluidgevoelig gebouw kan zonder meer worden toegelaten als het geluid niet hoger is dan de standaardwaarden zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Geluidbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen	50 L _{den}
Rijkswegen	
Gemeentewegen	53 L _{den}
Waterschapswegen	
Lokale spoorwegen	55 L _{den}
Hoofdspoorwegen	
Industrieterreinen	50 L _{den}
	40 L _{night}

Afbeelding 4.5: standaardwaarden (bron: art. 5.78T van het Bkl)

Er zal bij de voorbereiding van een omgevingsplan of omgevingsvergunning, onderzoek moeten worden gedaan naar de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten, wanneer deze zich binnen het geluidaandachtsgebied van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen bevinden.

Beoordeling van de plannen:

Lange Voort 18

De nieuwe woning ligt op kleine afstand van de nabijgelegen weg. Derhalve is er een geluidsonderzoek uitgevoerd, het rapport is bijgevoegd als Bijlage 3. Onderstaand zijn de conclusies te lezen.

Door Munsterhuis Geluidsadvies is een akoestisch onderzoek betreffende het bepalen van het geluid op de gevel ter plaatse van de te bouwen woning gelegen aan de Lange Voort 18 te Bornerbroek, gemeente Almelo. Het onderzoek is noodzakelijk inzake de ruimtelijke procedure.

Initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de Lange Voort 18 te Bornerbroek een woning te realiseren. Het onderzoek richt zich op de bepaling van het geluid op de gevel ten gevolge van de Enterseweg, Lange Voort, Pepershaar en de Weersweg. Het geluid op de gevel is vastgesteld door middel van het meet-en rekenvoorschrift, zoals beschreven in de Omgevingsregeling.

Uit het onderhavig onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- Uit de resultaten blijkt dat de standaardwaarde van 53 dB ten gevolge van de geluidbronsoort gemeentelijke wegen niet wordt overschreden ter plaatse van de woning. Het hoogste geluid op de gevel bedraagt 49 dB;
- Uit de berekeningen blijkt dat het gezamenlijke geluid op de gevel de 53 dB niet overschrijdt ter plaatse van de woning. Daarmee wordt voor de geplande woning voldaan aan het maximaal toelaatbare binnenniveau uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Extra geluidwerende voorzieningen zijn niet noodzakelijk.

Voor wat betreft industrielawaai wordt geconstateerd dat het dichtstbijzijnde milieubelastende activiteit gelegen is op 200 m afstand. Zoals is benoemd in 4.1, gaat het om een bedrijf dat valt onder positiewaarde 1 voor geluid. Dit geeft een overeenkomende minimale afstand van 30 meter. De 200 meter valt hier ruim boven, het bedrijf levert dus geen belemmering voor de realisatie van de woning.

Oude Wierdenseweg 13 en Bolscher Landen 30

Voor de slooplocaties geldt dat er geen sprake is van een milieugevoelige activiteit of een nieuwe milieubelastende activiteit. Derhalve is verdere toetsing aan geluidsaspecten niet relevant.

Met inachtneming van het voorgaande blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening voor het aspect geluid.

4.6 Bodemkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Op basis van paragraaf 5.1.4.5 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 22.2 uit het Besluit activiteiten leefomgeving dient in planvorming rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Beoordeling van de plannen:

BODEMONDERZOEKEN slooplocaties?

Lange Voort 18

Op een locatie gelegen aan de Lange Voort 18 te Bornerbroek, kadastraal bekend gemeente: Ambt-Almelo, Sectie: O, nummer(s): 186 is op 27 juni 2025 een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd.

De locatie bestaat uit een perceel landbouwgrond aan de Lange Voort 18 in het buitengebied van Bornerbroek. Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van de onderzoekslocatie een woning met bijgebouw te realiseren.

De onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als onverdacht worden beschouwd met betrekking tot de chemische parameters alsmede asbest.

Verkennd bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740.

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters en in het ondergrondmengmonster zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster is een lichte verhogingen barium aangetroffen.

Algemeen

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De waarde voor nader bodemonderzoek (index >0,5) wordt niet overschreden.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygienisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

4.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Onderstaand wordt op deze aspecten ingegaan voor wat betreft de plannen.

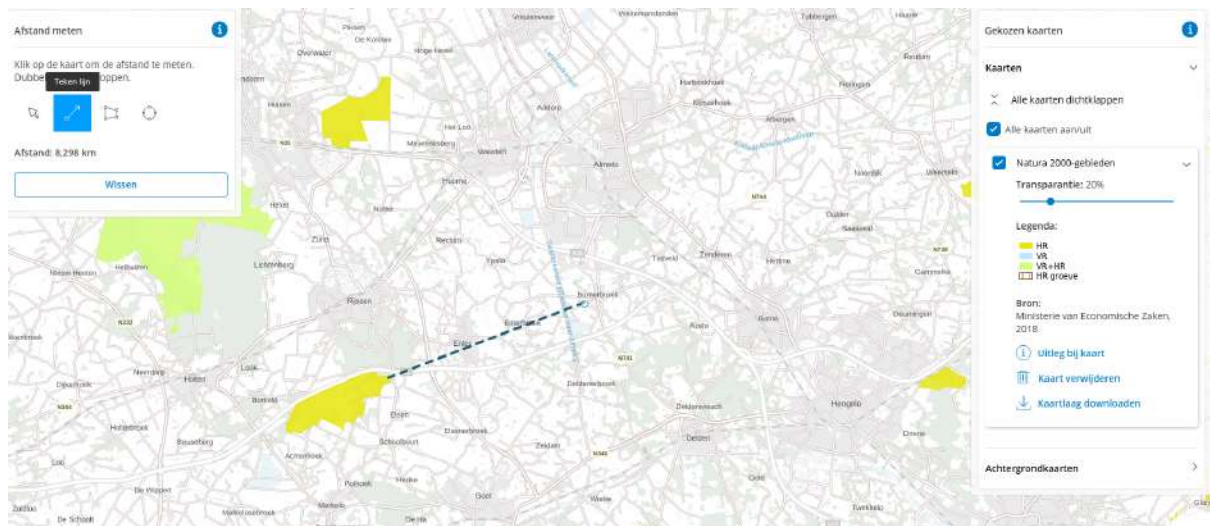
Beoordeling van de plannen:

QUICKSCAN

Stikstof

Volgens de advieslijn van de Omgevingsdienst Twente zijn er per bouwactiviteit minimaal vereiste afstanden opgenomen. In dit geval valt de ontwikkeling onder 'bouw vrijstaande woning 750 m² + schuur 200m² op perceel van 1.500 m² inclusief bouwrijp maken en verharding'. Deze situatie geeft een minimale afstand van 800 meter tot een Natura2000 gebied. Zoals is weergegeven op de afbeelding, is de afstand 8,2 kilometer, en valt daarmee ruim boven de minimale 800 meter.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen plannen geen problemen leveren betreft stikstof.

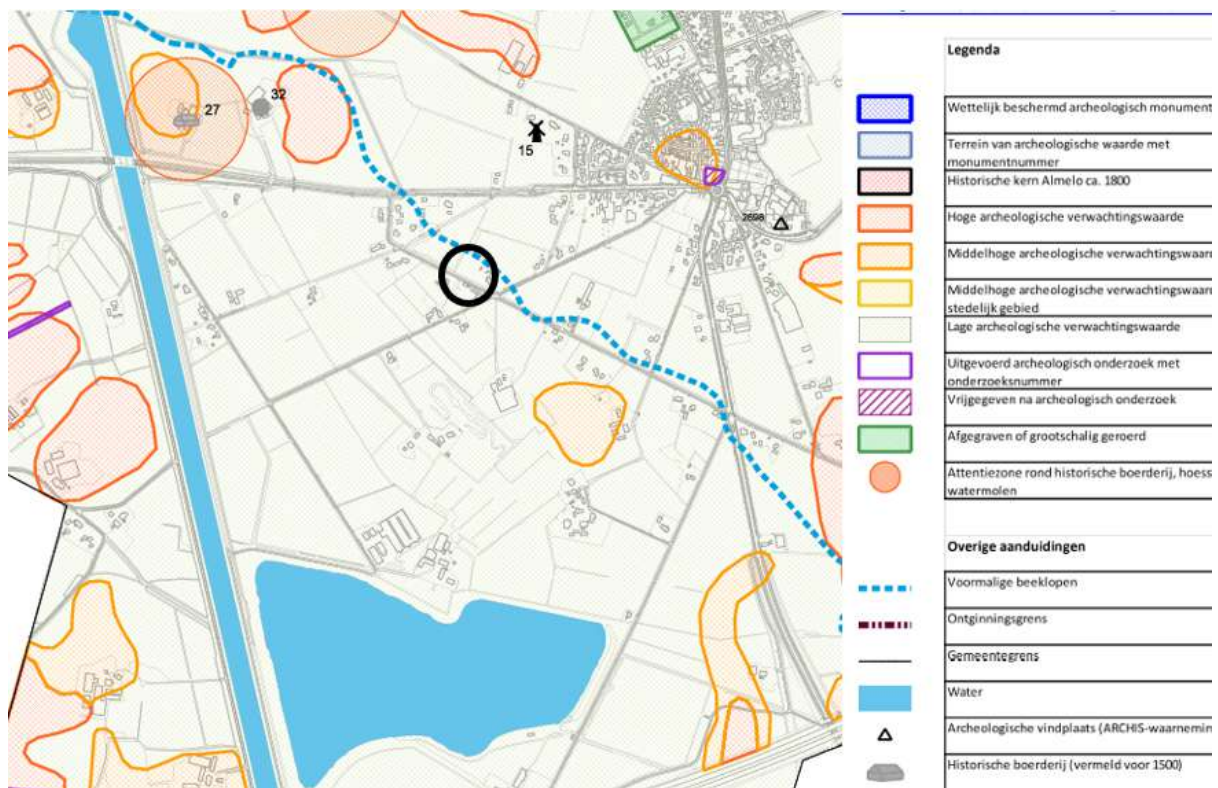


Afbeelding 4.4: Afstand van planlocatie tot Natura 2000 (Bron: Natuurbank Overijssel)

4.8 Archeologie

De gemeente Almelo beschikt over een archeologische waardenkaart. Uitsneden van de gemeentelijke archeologische waardenkaart voor het plangebied zijn opgenomen in afbeeldingen 4.6, 4.7 en 4.8.

Lange Voort 18

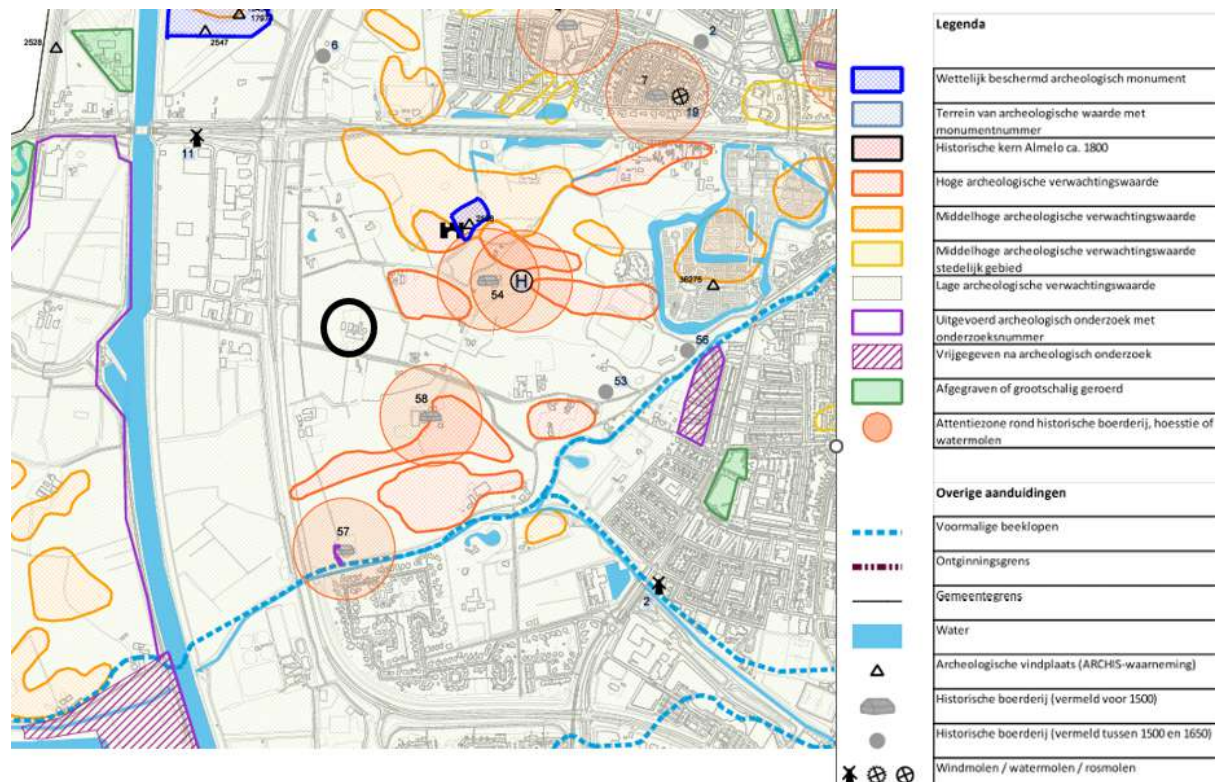


Afbeelding 4.6: Archeologische verwachtingenkaart gemeente Almelo, planlocatie Lange Voort aangegeven met zwart (bron: Gemeente Almelo)

Op de weergegeven Archeologische Waardenkaart van de gemeente Almelo heeft het plangebied een lage archeologische verwachting. In dit geval geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen dieper dan 40 cm en meer dan 50.000 m².

Nieuwe bodemingrepen blijven als gevolg van de ontwikkeling ruim beneden de 50.000 m², daardoor kan archeologisch onderzoek achterwege worden gelaten. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van de plannen.

Oude Wierdenseweg 13

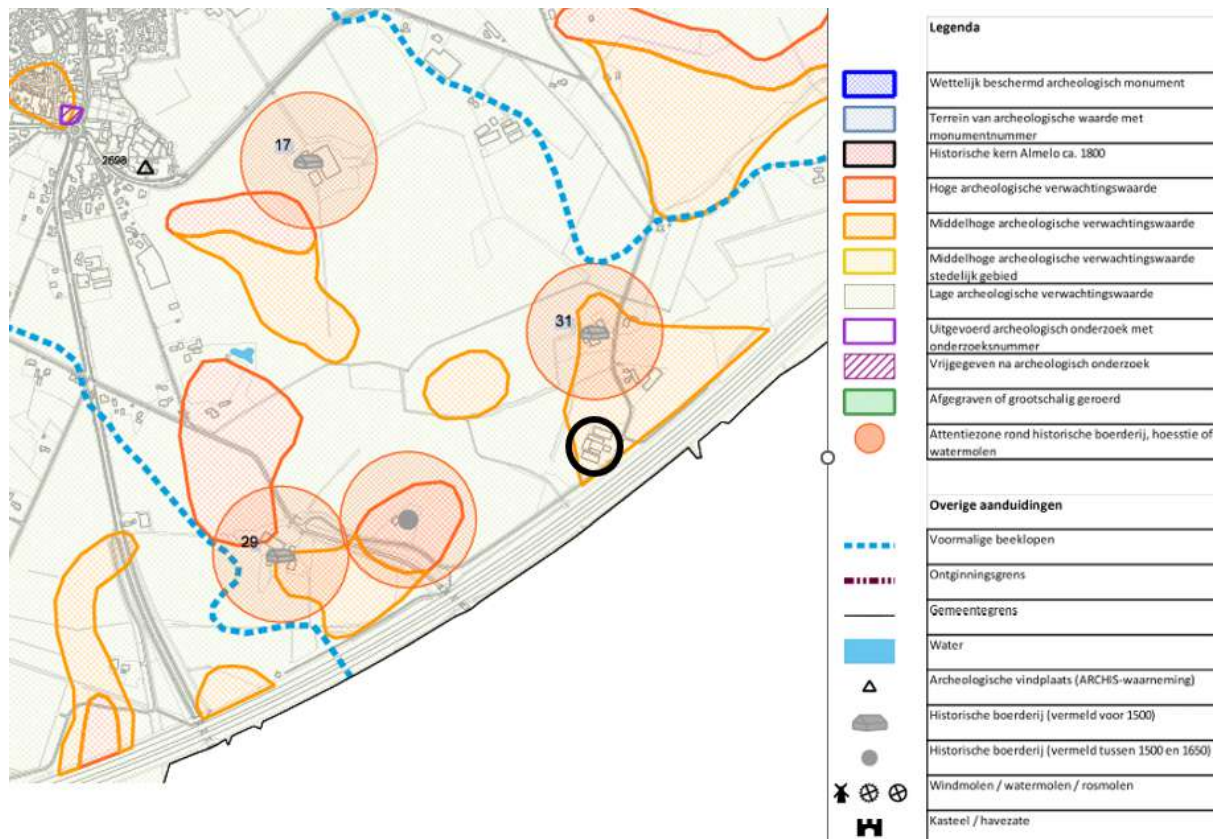


Afbeelding 4.7: Archeologische verwachtingenkaart gemeente Almelo, planlocatie Oude Wierdenseweg aangegeven met zwart (bron: Gemeente Almelo)

Op de weergegeven Archeologische Waardenkaart van de gemeente Almelo heeft de slooplocatie een lage archeologische verwachting. In dit geval geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen dieper dan 40 cm en meer dan 50.000 m².

De bodemingrepen voor de sloop blijven ruim beneden de 50.000 m², daardoor kan archeologisch onderzoek achterwege worden gelaten. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van de plannen.

Bolscher Landen 30



Afbeelding 4.8: Archeologische verwachtingenkaart gemeente Almelo, planlocatie Bolscher Landen aangegeven met zwart (bron: Gemeente Almelo)

Op de weergegeven Archeologische Waardenkaart van de gemeente Almelo heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting. In dit geval geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen dieper dan 40 cm en meer dan 5.000 m².

Voor het grootste deel van het erf en de locatie waar nieuwe bebouwing komt geldt dat de bodem reeds is geroerd. Nieuwe bodemingrepen blijven daarnaast ruim beneden de 5.000 m², daardoor kan archeologisch onderzoek achterwege worden gelaten. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van de plannen.

Conclusie

Op de planlocaties worden de oppervlaktes en dieptes in voorliggend geval niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

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. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. 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.

5.1.2 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.

5.1.3 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.

5.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan een Watervisie en een waterbeheerprogramma.

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.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2022-2027) 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.

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg).

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie.

5.1.5 Waterbeleid gemeente

5.1.5.1 Almelose Klimaatadaptatie Strategie (AKAS)

Sinds 2018 het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie van kracht. Hierin hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten met elkaar afgesproken dat ons land van af 2050 klimaatrobust en waterbestendig is ingericht. De verschillende overheden werken hiervoor met elkaar samen in zogenaamde werkregio's. Voor de gemeente Almelo is dit Twents waternet (TWN).

Het Deltaprogramma werkt volgens een aantal stappen:

- WETEN: we brengen de effecten en kwetsbaarheden in beeld
- WILLEN: we gaan met de stad in gesprek om de gezamenlijke ambitie te bepalen
- WERKEN: we stellen een agenda op met concrete acties die Almelo klimaatrobust maken

De stappen zijn vertaald in 7 ambities:

- a. Kwetsbaarheden in beeld brengen
- b. Risicodialog voeren en strategie opstellen
- c. Uitvoeringsagenda opstellen
- d. Meekoppelkansen benutten
- e. Stimuleren en faciliteren
- f. Reguleren en borgen
- g. Handelen bij calamiteiten

In het AKAS zijn de ambities gekoppeld aan de klimaatrends en zoveel mogelijk uitgewerkt in kwalitatieve en getalsmatige uitgangspunten voor nieuwbouw, openbare ruimte en privaat terrein. Het AKAS beperkt zich tot de klimaatrends wateroverlast (inclusief overstromen van beken en kanalen), hitte en droogte.

Wateroverlast:

Uitgangspunt bij wateroverlast is dat bij extreme regenval hoofd- en gebiedsontsluitingswegen toegankelijk voor hulpdiensten blijven. Ter voorkoming van overlast bij extreme regenval zijn uitgangspunten voor te nemen maatregelen opgesteld.

- Voor nieuw aan te leggen hoofd- en gebiedsontsluitingswegen geldt dat de waterdiepte (waterplassen op straat) gemiddeld over de breedte van de weg niet groter mag zijn dan 10 cm bij een bui van respectievelijk 70mm (hoofdwegen) en 45mm (gebiedsontsluitingswegen) in één uur.
Voor bestaande hoofd- en gebiedsontsluitingswegen (inclusief tunnels) met kans op een waterdiepte van meer dan 25 cm bij een bui is het uitgangspunt dat deze voor 2030 worden aangepakt. Voor bestaande hoofd- en gebiedsontsluitingswegen met minder dan 25 cm maar meer dan 10 cm waterdiepte geldt dat de gemeente bij herinrichting streeft de duur van water op straat bij een bui van 45 mm in één uur te beperken tot maximaal 2 uur, voor private wegen geldt een waterdiepte van meer dan 10 cm bij een bui van 70mm of 45mm in één uur.
- Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen en nutsvoorzieningen geldt dat het vloerpeil minimaal 30

cm boven het wegpeil dient te liggen. Voor stedelijke in- en uitbreidingen geldt bovendien dat water binnen het plangebied op doelmatige wijze geborgen moet worden (40 mm (uitbreidingslocaties) of 20 mm (inbreidingslocaties)). De wijze waarop is ter goedkeuring door de gemeente.

- Bij de herinrichting van de openbare ruimte streeft de gemeente ernaar dat een bui van 70 mm in één uur, door een gebied/wijk verwerkt kan worden zonder dat er nieuwe onacceptabele situaties ontstaan. De gemeente hanteert hierbij de volgorde: water vasthouden op locatie, berging in het gebied en indien nodig afvoeren. Voor de riolering kan eventueel worden uitgegaan van een afvoercapaciteit van 20 mm per uur; de overige waterberging moet in het gebied worden gecreëerd. Eigenaren van bestaande percelen worden gestimuleerd af te koppelen en hun tuin te ontstenen / vergroenen.
- Om overlast van grondwater bij nieuwbouw tegen te gaan geldt een vloerhoogte van minimaal 100 cm en straatpeil van 80 cm ten opzichte van de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand). Voor gebieden in de openbare ruimte waar structureel sprake is van grondwateroverlast neemt de gemeente maatregelen indien dat doelmatig is. Voor bestaande bouw geldt een vloerhoogte van minimaal 90 cm en straatpeil van 70 cm ten opzichte van de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand). Eigenaren van privaat terrein zijn zelf verantwoordelijk voor het voorkomen of beperken van schade door grondwater.

Hitte en droogte

Ten aanzien van hitte en droogte heeft de gemeente de ambitie uitgesproken dat de hitte impact in 2050 niet erger is dan in 2020 en droogte niet mag leiden tot onomkeerbare schade aan openbaar groen en natuur.

- Om die reden wordt bij nieuwbouwwontwikkeling en herinrichting gestreefd naar een zodanige inrichting van het gebied dat er voldoende koelteplekken en schaduw is. Bij het beheer en onderhoud van wegen wordt onderzocht op welke manier de opwarming van verharding kan worden teruggedrongen. Inwoners, bedrijven en instellingen zijn zelf verantwoordelijk maatregelen te treffen om schade en gezondheidsimpact van hitte in gebouwen en op privaat terrein te beperken, door het toevoegen van groen, warmte werend of verkoelend dak, schaduw en koele plekken.
- Ter voorkoming van droogte wordt bij nieuwbouw het gebied neerslag bergend en afvoer vertragend ingericht. Zodanig dat bij droogte bomen, groen, (dak)tuinen of andere voorzieningen van water uit het plangebied worden voorzien. Oppervlaktewater wordt zo ingericht dat droogval zoveel als mogelijk voorkomen kan worden en circulatie mogelijk is. Bij de herinrichting van de openbare ruimte in de bestaande stad treft de gemeente maatregelen om de gevolgen van droogte structureel te beperken. Op privaat terrein zijn eigenaren zelf verantwoordelijk voor het droogtebestendig maken van hun groen of voor het beperken van de gevolgen.

5.1.5.2 Programma Water en Riolering –De verbindende kracht van water (2022-2026).

Met de invoering van de Omgevingswet vervalt de verplichting van het opstellen van een (verbreed) Gemeentelijk RioleringsPlan (vGRP). In plaats daarvan kunnen gemeenten een (vrijwillig) Programma opstellen. Met dit Programma Water en Riolering sorteren we voor op komst van de Omgevingswet. In het Programma Water en Riolering –De verbindende kracht van water (2022-2026) worden de ambities en doelstellingen zoals verwoord in de Almelose Omgevingsvisie en de Klimaatadaptatiestrategie (AKAS) uitgewerkt tot maatregelen.

Met het programma wordt voorgesorteerd op een meer integrale aanpak en maken we gericht keuzes om nog doelmatiger en efficiënter te kunnen werken. Hiermee houden we ons watersysteem ondanks extra kosten en de uitdagingen die klimaatverandering met zich meebrengt haalbaar en betaalbaar. Met ons watersysteem streven we daarom naar het integreren van de vier waterstromen:

- stedelijk afvalwater
- hemelwater (regenwater)

- grondwater
- oppervlaktewater

Deze watertaken corresponderen met de drie zorgplichten van de gemeente. Oppervlaktewater zien we als integraal onderdeel van het stedelijk water. De gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater zijn momenteel opgenomen in de Wet Milieubeheer en de Waterwet. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit opgenomen in artikel 2.16 Ow (lid1a).

De maatregelen voor de komende planperiode zijn bepaald door de huidige situatie te toetsen aan de normen die volgen uit de doelstellingen. Maatregelen betreffen onderzoeks-, borgings- en fysieke maatregelen en zijn gericht op het meer datagedreven, gebiedsgericht en samen met de stad inrichten, onderhouden en vervangen van het watersysteem. Datagedreven, gebiedsgericht en samen met de stad vormen dan ook de drie pijlers van onze werkwijze.

5.2 Watertoets

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

Watertoetsproces

In dit kader van de (verplichte) watertoets is het van belang om in de planvormingsfase na te denken over de waterhuishoudkundige aspecten op de locatie. Een eerste stap hierin is het doorlopen van de digitale watertoets. Met behulp hiervan kan worden bepaald welke wateraspecten er spelen en welke procedure op basis hiervan moet worden doorlopen.

Lange Voort 18

Op 4-6-2025 zijn de vragen van de watertoets doorlopen. Het resultaat van de watertoets is de korte en de normale procedure. Het waterschap heeft hiervoor het volgende advies gegeven: De ruimtelijke relevante wateraspecten van dit plan zijn gering en/of tijdelijk van aard. Waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het aanvraagformulier van de digitale watertoets zijn opgenomen in Bijlage 4.

Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling kan het hemelwater opgevangen blijven worden in omliggende grond. Daarnaast worden er nieuwe groene elementen toegevoegd, waardoor het water beter kan worden opgevangen.

Oude Wierdenseweg 13

Op 26-8-2025 zijn de vragen van de watertoets doorlopen. De ruimtelijke relevante wateraspecten van dit plan zijn gering en/of tijdelijk van aard. Waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaar tegen dit plan. De standaard waterparagraaf voldoet voor dit plan. Dit is tevens opgenomen als Bijlage 5.

Bolscher Landen 30

Op 26-8-2025 zijn de vragen van de watertoets doorlopen. De ruimtelijke relevante wateraspecten van dit plan zijn gering en/of tijdelijk van aard. Waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaar tegen dit plan. De standaard waterparagraaf voldoet voor dit plan. Dit is tevens opgenomen als Bijlage 6.

Met inachtneming van bovenstaand advies/aanbeveling gaat het waterschap akkoord met het plan.

5.3 Conclusie

In het plan wordt rekening gehouden met wateradvies van het waterschap.

Met inachtneming van advies en de uitkomsten van het waterhuishoudkundige plan heeft de ontwikkeling ons inziens geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting

6.1 Wijziging omgevingsplan

6.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

6.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na deze datum worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-IMRO omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

6.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locaties Lange Voort 18 in Bornerbroek, Oude Wiersenseweg 13 Almelo en Bolscher Landen 30 in Bornerbroek waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.TAM00009-BP21 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. In Hoofdstuk 1 is een overzichtkaart van het werkingsgebied c.q. de planlocatie opgenomen.

6.2 Artikelsgewijze toelichting

Preambule

De preambule is direct zichtbaar boven de regels. In de preambule staat dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de geldende begrippen voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.24 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 4 Toepassingsbereik

In de toepassingsbereikbepaling wordt in het eerste lid bepaald dat de ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-IMRO omgevingsplan is opgesteld.

In het tweede lid is bepaald dat de regels uit de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.

In het derde lid worden de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

HOOFDSTUK 2 FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

De functies:

- Artikel 5 Agrarisch
- Artikel 6 Agrarisch met waarden
- Artikel 7 Wonen
- Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting middelhoog
- Artikel 9 Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone - verwevingsgebied

zijn overgenomen uit het omgevingsplan van rechtswege. De betreffende functies vallen binnen het plangebied vanwege een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke investeringen of omdat deze liggen op het (een deel van) het bouw- of functievak. Inhoudelijk worden bebouwingsmogelijkheden van gebouwen uitgesloten of toegekend voor zover nodig.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 Anti-dubbelregel

In dit artikel is aangegeven dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede keer mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 11 Planologische gebruiksactiviteiten

In dit artikel zijn regels voor functies opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied. In het omgevingsplan geldt dat als er geen regels voor een activiteit zijn opgenomen, deze activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd en er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan gelden. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-IMRO omgevingsplan moet nadrukkelijk vergunningplichtig worden gemaakt of verboden. In dit geval is gekozen voor een algemeen gebruiksverbod. Aanvullend gelden enkele specifieke gebruiksverboden.

13.1 Parkeren

In artikel 11 zijn regels voor parkeren opgenomen, waarbij als uitgangspunt geldt dat op eigen erf in voldoende mate is voorzien in de benodigde parkeerruimte.

Artikel 13 Overige regels

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.5.2 al aanvraagvereisten. Deze zijn van overeenkomstige toepassing verklaart op een omgevingsvergunning die voortkomen uit dit TAM-IMRO omgevingsplan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGSREGELS

Artikel 14 Overgangsrecht

In dit artikel zijn de regels voor het overgangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken, functioneel gebruik en overige activiteiten.

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

Het bestemmingsplan TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22h Lange Voort 18 bestaat uit een verbeelding (plankaart), planregels en deze plantoelichting. De verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische deel van het bestemmingsplan. Deze vormen het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden en bebouwing. In de regels worden de mogelijkheden in artikelen vastgelegd. Op de verbeelding worden de bestemmingen, bouw- en gebruiksmogelijkheden per locatie aangeduid. Het bestemmingsplan is opgesteld in aansluiting op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. In dit hoofdstuk zal de juridische systematiek van het bestemmingsplan worden toegelicht. Ook wordt een beschrijving per bestemming en een toelichting op de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen gegeven.

7.2 Juridische systematiek

In dit plan wordt uitgegaan van positieve bestemmingen, waarbij de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Ook moet het gebruik van het gebouw of de gronden mogelijk zijn volgens de planregels en de verbeelding.

Planregels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Inleidende regels: bevat een aantal bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de planregels in de overige hoofdstukken;
- Bestemmingsregels: bevat de regels omtrent de diverse bestemmingen waarin bouw- en gebruiks(on)mogelijkheden zijn opgenomen;
- Algemene regels: bevat algemeen geldende regels met betrekking tot gebruik en afwijkingen;
- Overgangs- en slotregels: bevat overgangsregels en de titel van het plan.

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

Hoofdstuk 1: "**Inleidende regels**", bevat de volgende artikelen:

- Begrippen;
- Wijze van meten.

Hoofdstuk 2: "**Functieregels**", bevat de bestemmingen, die per artikel (indien van toepassing) het volgende stramien hebben:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 3: "**Algemene regels**", bevat de volgende artikelen:

- Antidubbelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: "**Overgangs- en slotregels**", bevat de volgende artikelen:

- Overangsrecht;
- Slotregel.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze bestemmingsomschrijving worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van de grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De afwijkingsregels en nadere eisen geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden bij een omgevingsvergunning af te wijken van een specifieke regel.

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Een aantal elementen op de verbeelding heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de analoge verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die verbeelding, zoals kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers.

Flexibiliteit binnen het bestemmingsplan

Binnen het bestemmingsplan zijn de volgende instrumenten aanwezig ten behoeve van de benodigde flexibiliteit:

- een omgevingsvergunning om af te wijken van specifieke regels. Het gaat hier om geringe afwijkingen van het bestemmingsplan. Deze afwijkingsmogelijkheid biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid een afweging te maken van de noodzaak ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang;
- nadere eisen: ten aanzien van enkele in de regels genoemde bouw mogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering van gebouwen, de profilering van wegen, het aantal parkeerplaatsen en afstanden van gebouwen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte.

Of en onder welke voorwaarden van deze mogelijkheden gebruik kan worden gemaakt, staat in het

bestemmingsplan omschreven.

7.3 Beschrijving per bestemming

7.3.1 Bestemmingsregels

Hierna volgt een korte beschrijving van deze bestemmingen.

Agrarisch

Gronden met de bestemming Agrarisch zijn bestemd voor agrarisch gebruik, groenvoorzieningen en de versterking van landschapswaarden. Ook is extensieve dagrecreatie toegestaan. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. Deze bestemming is opgenomen voor de gronden waarop in de nieuwe situatie landschapsmaatregelen beoogd zijn.

Wonen

Gronden met een bestemming Wonen bestemd voor wonen in woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. In de regels en verbeelding zijn vervolgens bepalingen opgenomen omtrent de maximale bouwhoogten, de maximaal aaneen te bouwen woningen en de afstand tot de perceelsgrenzen voor zowel de hoofdbebouwing als bijbehorende bouwwerken. In voorliggend geval zijn aanvullingen in de regels opgenomen inzake de inpandige bijgebouwen die beoogd zijn in dit plan. Dit is namelijk niet zonder meer mogelijk binnen de standaard regels. Ook zijn bepalingen opgenomen voor het maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

Binnen de woonbestemming is bij recht een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit toegestaan. Het betreft hier een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hier zijn echter wel regels aan verbonden. Deze regels zijn gericht op het voorkomen van hinder en overlast van deze activiteiten.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

7.3.2 Overige regels

Inleidende regels / begrippen

Dit artikel bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. De begripsbepalingen zijn op alfabetische volgorde weergegeven.

Inleidende regels / wijze van meten

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten.

Anti-dubbeltelregel

Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond, die betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan, bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

Algemene gebruiksregel

Voor de redactie van de gebruiksregel is een algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de doeleindenomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

Algemene afwijkingsregel

In dit artikel zijn een aantal voorwaarden opgenomen die het mogelijk maken het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Ook kleine afwijkingen (tot 10%) van de in de regels opgenomen maten kunnen op grond van dit artikel mogelijk worden gemaakt. Tevens kunnen krachtens dit artikel kleine bouwwerken ten dienste van nutsbedrijven worden toegestaan. Ook de realisatie van erkers bij woningen wordt middels deze bepaling mogelijk gemaakt, alsmede het wijzigen van gebruik van gebouwen (al dan niet bij woningen) ten behoeve van kinderopvang.

Algemene procedureregels

Hierin zijn de procedurebepalingen opgenomen ten aanzien van het stellen van nadere eisen.

Algemene overige regels

In de algemene regels wordt ten aanzien van het parkeren geregeld dat parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen kan worden berekend op basis van parkeerkencijfers of wordt bepaald in parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers. Parkeernormen geven het aantal beleidsmatig vastgestelde parkeerplaatsen bij een bedrijf of voorziening aan. Bij het gebruik van parkeerkencijfers moet rekening worden gehouden met de bereikbaarheid van de locatie, de specifieke kenmerken van de functie, de mobiliteitskenmerken van de gebruikers van het gebouw en met het gemeentelijk beleid. Hierbij wordt gezocht naar een evenwicht tussen zoveel mogelijk tegemoetkomen aan de parkeervraag en de optimale combinatie van leefbaarheid en bereikbaarheid.

Daarnaast is het eveneens van belang dat de parkeerruimte van voldoende omvang is. Een parkeerruimte moet wel zijn afgestemd op gangbare personenauto's.

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de hoofdregel dat parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd, mits op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien en de situering van de parkeerplaatsen het ruimtelijk beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Eenzelfde soort redenatie gaat op voor het laden en lossen van goederen.

Overgangsrecht

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in het bestemmingsplan van kracht zijn.

Slotregel

Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Omdat het bestemmingsplan conserverend van karakter is en niet gericht op de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen, zijn er geen financiële gevolgen te verwachten. Een toets op de financieel/economische haalbaarheid is derhalve niet van toepassing. Ook is geen exploitatieplan of een overeenkomst anderzijds noodzakelijk om kosten te verhalen.

Hoofdstuk 9 Participatie, Vooroverleg en Zienswijzen

9.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept-ontwerp van het bestemmingsplan aan de volgende instanties toegezonden:

1. Rijk
2. Provincie Overijssel;
3. Waterschap Vechtstromen.

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.

Provincie Overijssel: De provincie Overijssel heeft in april 2023 een uitzonderingslijst gepubliceerd van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten waarvoor vooroverleg wel of niet noodzakelijk is. De realisatie van een woning en de aanpassing van de functie valt niet onder de uitzonderingenlijst. Derhalve dient de gemeente een kennisgevingsformulier te sturen aan de provincie, waarop de provincie zal reageren. Hiermee wordt voldaan aan het vooroverleg.

Reactie Waterschap Vechtstromen: Er heeft afstemming plaatsgevonden met de gebiedsadviseur van het waterschap plaatsgevonden. Het besprokene is verwerkt in de waterparagraaf. Daarnaast heeft er in het kader van de watertoets een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben geleid tot de 'normale procedure'. Het waterschap geeft een positief wateradvies. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

9.2 Participatie

PARTICIPATIE INVULLEN

Lange Voort

Oude Wierdenseweg

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22h Lange Voort 18 en de bijbehorende stukken hebben met ingang van ... **tot en met ... ter inzage gelegen**. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 ruimtelijk kwaliteitsplan



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Lange Voort 18, Bornerbroek •

Tubbergen, 16 september 2025 - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Datum: 16 september 2025, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

Opgesteld: N+L Landschapsontwerpers
nl-landschap.nl
info@nl-landschap.nl

Auteur: BM/MB

Getekend: BM

Gecontroleerd: NH

Inhoudsopgave:	1. Aanleiding	03
	2. Situatie Oude Wierdenseweg 13	04
	3. Situatie Bolscher Landen 30	06
	4. Situatie Lange Voort ong.	08
	5. Beleid	10
	6. Oude Wierdenseweg (nieuw)	20
	7. Bolscher Landen 30 (nieuw)	22
	8. Lange Voort ong. (nieuw)	24



1. Aanleiding

Op twee locaties in het buitengebied wordt agrarische bebouwing gesloopt. Op de beide adressen blijven de agrarische bedrijven in afgeslankte vorm bestaan, waardoor een compensatiewoning niet wenselijk is. De initiatiefnemer van de bouwlocatie wil deze sloopmeters overnemen voor het bouwen van een extra woning en bijgebouw.

1.1 Slooplocatie Oude Wierdenseweg 13 Almelo

Het plangebied ligt in het kleinschalige kampenlandschap in een dekzandgebied afgewisseld met beekdalen. Door de jaren heen is het erf rechtlijnig ontwikkeld. Op de planlocatie wordt 703 m² aan voormalig agrarische bebouwing gesloopt en de sloopmeters worden verplaatst naar het perceel aan de Lange Voort. Het agrarische bedrijf blijft in afgeslankte vorm bestaan.

1.2 Slooplocatie Bolscher Landen 30 Bornerbroek

Omdat er voor een compensatiewoning 850 vierkante m² aan te slopen vrijkomende agrarische bebouwing nodig is, worden de overige sloopmeters (147 m²) overgenomen van de planlocatie aan de Bolscher Landen 30 te Bornerbroek. Het erf bestaat uit een woonhuis en agrarische opstallen, waarvan een schuur wordt gesloopt. De overige opstallen zullen dienst blijven doen voor agrarische activiteiten. Deze planlocatie ligt in het kampenlandschap in een dekzandgebied afgewisseld met beekdalen op de overgang naar het jonge heide- en broekontginningslandschap, waarvan het de

kenmerkende rechtlijnigheid heeft.

1.3 Bouwlocatie Lange Voort ong. Bornebroek

Planlocatie ligt in een dekzandgebied in een ontginningsgebied dat wordt omgeven door het kleinschalige kampenlandschap. De bouwlocatie ligt in een zogenaamde 'landschappelijke kamer' die is omgeven door robuuste houtopstanden in de vorm van een houtsingel. Het plangebied sluit het meest aan bij de karakteristieken van de ontginning. Het is de wens van initiatiefnemer om hier een nieuwe (compensatie)woning met een bijgebouw, in het totaal 750 m³, achter de bestaande woning te bouwen.

1.4 Ruimtelijk kwaliteitsplan

De gemeente Almelo stelt heeft op 28 januari 2025 besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de wens van initiatiefnemers. Voor de ontwikkeling stelt zij een landschappelijke inpassing met ruimtelijk kwaliteitsplan als belangrijke voorwaarde. In dit document wordt de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie Oude Wierdenseweg 13

2.1 Natuurlijk landschap

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Almelo. Het erf ligt op de overgang van dekzandvlakte naar het lager gelegen gebied met beekdalen en natte laagtes (zie ook de hoogtekaart op pagina 5). De beekdalen voerden van vroeger uit het water af van de hogere delen. Tegenwoordig kennen de beekdalen nog steeds deze functie, maar door betere afwateringstechnieken zijn de beken en sloten deels rechtgetrokken. De dekzandvlaktes en ruggen liggen hoger in het gebied, op de dekzandkopjes en ruggen werden dan ook de boerderijen gesticht, zodat deze geen last van water kregen.

2.2 Kampenlandschap

Uit de historische analyse is af te leiden dat de planlocatie vroeger in heidegebied lag. De locatie is omgeven door het kampenlandschap dat functioneel verbonden was met het heidegebied. De plaggen afkomstig uit de heide werden gebruikt in het oorspronkelijke potstalsysteem. Nadat de plaggen vermengd waren met mest, werd het uitgereden op de kamp. In de directe omgeving van de planlocatie zijn kenmerken van het kampenlandschap terug te vinden. De planlocatie ligt in een dichte 'kamer' die wordt gevormd door robuuste houtopstanden in een grillig patroon. Het gaat om een relatief kleinschalig gesloten landschap.

2.3 Huidige erfindeling

Oorspronkelijk kent het erf een verstrooide opzet met beplanting



Plangebied ten westen van Almelo. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

rondom het erf, waarbij de verbinding met het landschap van oudsher open is. In de jaren '30 heeft het erf een nieuwe positie aangenomen waarbij de oorspronkelijke boerderij vervangen is door een nieuwe (woon)boerderij. Rond de jaren '70 zijn er meerdere agrarische opstallen gebouwd die nog steeds zichtbaar zijn op het erf. Het erf is nog altijd rechtlijnig, maar kent wel een kleinschalig en compact karakter waardoor het passend is in het onderhavige landschap. Er is sprake van een hoofdgebouw met daarom heen gelegen de verschillende opstallen.

2.4 Nieuwe elementen

Hoewel er door de jaren heen veel houtopstanden zijn verdwenen, is het erf landschappelijk goed ingepast door de landschappelijke kamer waarin het gelegen is. Het erf heeft een prachtige laanstructuur bestaande uit rode beuken waardoor het erf verankert is met het omliggende landschap. De openheid is daarom passend. De openheid en verbinding tussen het erf en het landschap dient behouden te blijven. Er moet vooral ingezet worden op behoud en waar mogelijk herstel van de bestaande structuren.



Topotijdreis omstreeks 1905 (Bron: topotijdreis.nl).



Hoogtekaart plangebied (Bron: www.ahn.nl).

3. Huidige situatie Bolscher Landen 30

3.1 Natuurlijk landschap

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Bornerbroek. Het erf ligt op de overgang van dekzandvlakte naar het lager gelegen gebied met beekdalen en natte laagtes (zie ook de hoogtekaart op pagina 7). De beekdalen voerden van vroeger uit het water af van de hogere delen. Tegenwoordig kennen de beekdalen nog steeds deze functie, maar door betere afwateringstechnieken zijn de beken en sloten deels rechtgetrokken. De dekzandvlaktes en ruggen liggen hoger in het gebied, op de dekzandkopjes en ruggen werden dan ook de boerderijen gesticht, zodat deze geen last van water kregen.

3.2 Kampenlandschap omgeven door ontginningsgebied

Het erf is gelegen op de overgang van het kampenlandschap naar het jonge heide - en broekontginningslandschap. Van vroeger uit waren deze functioneel met elkaar verbonden. Het kampenlandschap werd ontwikkeld nadat de complexen met grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Het kent dezelfde opbouw als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Het kent een logische samenhang, het erf is gelegen op de flank van de kamp zodat zij functioneel waren verbonden met de hoger gelegen kamp en de natte laagtes. Het vee graasde op de weiden die in het beekdal lagen en op de heidegronden werden plaggen gestoken voor in de stal. Deze in de stal met mest gemengde plaggen dienden



Plangebied ten zuidoosten van Bornerbroek en ten westen van Borne. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

als structuurverbeteraar voor de akkergronden op de kampen en essen. Naarmate de tijd vorderde werden deze gronden nog verder opgehoogd, wat nu te zien valt door de kenmerkende bolling van de kamp.

3.3 Huidige erfindeling

Hoewel het erf in het kampenlandschap is gelegen, is de opzet van bebouwing altijd al rechtlijnig geweest. Dit is kenmerkend voor het omliggende jonge heide- en broekontginningslandschap waardoor de planlocatie wordt omgeven. Door de jaren heen is de bebouwing uitgebreid en heeft het nog altijd een rechtlijnige opzet. Het hoofdgebouw (de (woon)boerderij) is voorop het erf gelegen met de opstallen daarachter. Er is sprake van een duidelijke hiërarchie.

3.4 Nieuwe elementen

Het erf is redelijk goed omgeven door robuuste houtopstanden en/ of door nieuw aangeplante structuren, daarnaast dient de openheid naar de aangrenzende kamp behouden te blijven. Er moet vooral worden ingezet op het behoud en/ of versterking van de bestaande elementen.



Locatie plangebied, omstreeks 1900. (Bron: topotijdreis.nl)



Hoogtekaart plangebied (Bron: viewer.ahn.nl)

4. Huidige situatie Lange Voort ong.

4.1 Natuurlijk landschap

Het plangebied is gelegen in een dekzandgebied afgewisseld met beekdalen. Daardoor is er in de omgeving sprake van hoogteverschillen. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De hogere plekken werden in gebruik genomen voor de landbouw, de lagere delen werden pas later nuttig. Het plangebied is gelegen in een gebied met meerdere dekzandkopjes. Het is zelf gelegen in een beekdal.

4.2 Ontginningsgebied omgeven door het kampenlandschap

Uit de historische analyse is af te leiden dat de planlocatie vroeger in (nat) heidegebied was gelegen. De locatie is omgeven door het kampenlandschap dat functioneel verbonden was met het gebied. In de directe omgeving van de planlocatie zijn kenmerken van het kampenlandschap en de ontginning terug te vinden. Grillige patronen wisselen zich af met rechtlijnige houtopstanden langs wegen en percelen. De planlocatie ligt in een dichte 'kamer' die wordt gevormd door robuuste houtopstanden in een rechtlijnig patroon.

4.3 Huidige erfindeling

Het erf is rond 2000 ontstaan waarbij er sprake is van een woning en bijgebouw. In dezelfde tijd zijn ook de houtopstanden aan de noordoost zijde van de woning gerealiseerd. Het valt op dat dit erf georiënteerd is op de Lange Voort. De planlocatie is een agrarische kavel naast het bestaande erf gelegen aan de Pepershaar.



Plangebied ten zuidwesten van Bornebroek (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

4.4 Nieuwe elementen

Het valt op dat het oorspronkelijke landschappelijke raamwerk op detail gewijzigd is. In de loop van de jaren is onder meer door innovaties in de landbouw de hoeveelheid houtopstanden verminderd. Er zijn mogelijkheden voor de aanleg van nieuwe beplantingsstructuren, vooral als zij een relatie/ referentie hebben met het landschap. Laanstructuren langs de wegen zijn kenmerkend elementen nabij de planlocatie. Nieuwe beplantingen moeten een bijdrage leveren aan de oorspronkelijke structuren, passend binnen modern (agrarisch) gebruik. Het erf is geheel nieuw. Uitgangspunt is dat het erf wordt georiënteerd op de Pepershaar.



Locatie plangebied omstreeks 1900. Bron: topotijdreis.nl



Locatie plangebied omstreeks 1960. Bron: topotijdreis.nl



Locatie plangebied omstreeks 2020. Bron: topotijdreis.nl

5. Beleid

5.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere beleidsdocumenten. De belangrijkste is de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden. De doelstellingen uit de visie zijn doorvertaald in de omgevingsverordening, waarbij regels zijn gesteld onder welke voorwaarden ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

5.1.1 Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

5.1.2 Generieke beleidskeuzes

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het

zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingsgebieden als Nationale Landschappen, NNN gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebiedspecifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

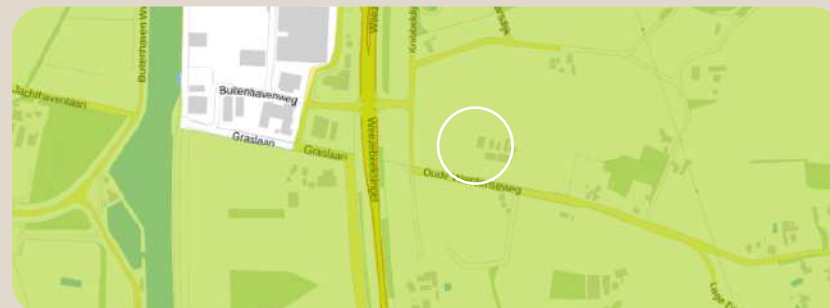
In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De locaties zijn aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft agrarisch, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

5.1.4 Gebiedskenmerken

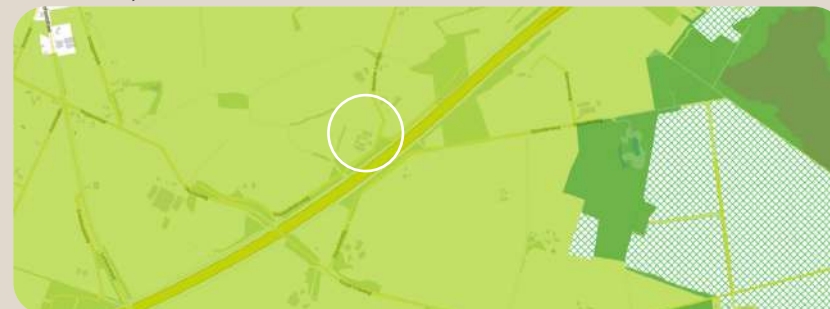
Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten zoals landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.5 Natuurlijke laag

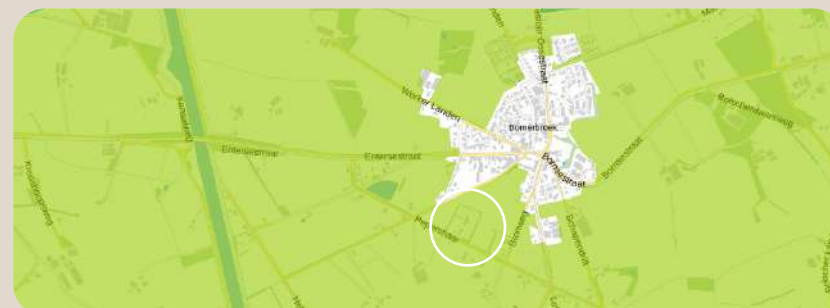
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Alle planlocaties zijn gelegen in het gebied van dekzandvlakten en -ruggen op de overgang naar beekdal met natte laagtes. De beekdalen voerden van vroeger uit het water af van de hogere delen. Tegenwoordig kennen de beekdalen nog steeds deze functie, maar door betere afwateringstechnieken zijn de beken en sloten deels rechtgetrokken. De dekzandvlaktes en ruggen liggen hoger in het gebied, op de dekzandkopjes en ruggen werden dan ook de boerderijen gesticht, zodat deze geen last van water kregen. De dekzandkopjes en ruggen waren uitermate geschikt voor het verbouwen van gewassen. De locaties zijn relatief



Ontwikkelingsperspectief Oude Wierdenseweg 13: 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Ontwikkelingsperspectief Bolscher Landen 30: 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



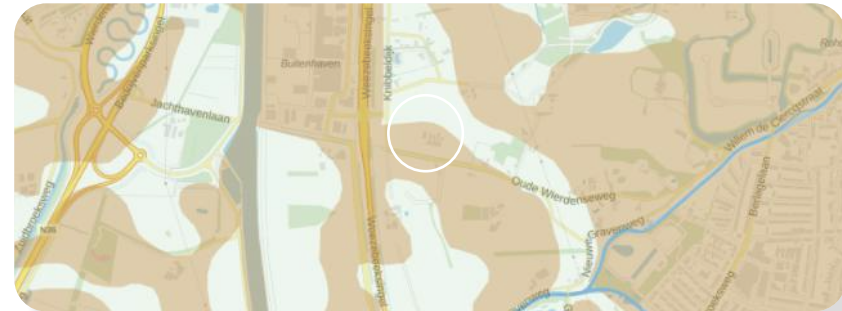
Ontwikkelingsperspectief Lange Voort: 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

vlak (geworden). In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind en verminderd door de schaalvergroting in de landbouw.

5.1.6 Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen werden gesticht op de overgang van de stuwwallen en dekzandruggen naar de lagere gronden. Bij de locaties; Oude Wierdenseweg 13 en Bolscher Landen 30 is dit het geval. Deze zijn in het essen- en kampenlandschap gelegen. Erven ontstonden altijd op de flank van een es of een kamp. Bij de grotere essen vestigden zich meerdere boeren, bij de kleinere es (kampen) was er vaak sprake van één boer. Het kampenlandschap kent dezelfde opbouw als het essenlandschap, alleen in een meer wat kleinschalige, meer individuele variant.

Lange voort ong. (bouwlocatie) Is volgens de kaart gelegen in het maten- en flierenlandschap, echter blijkt uit de landschapsanalyse dat de planlocatie vroeger in heidegebied lag dat in de jaren '30 is ontgonnen. De functionele en rechtlijnige verkaveling die destijds ontstond, is op korte afstand van de planlocatie te herkennen. Er is duidelijk een wegenpatroon te herkennen vanuit Bornerbroek naar het



Natuurlijke laag, Oude Wierdenseweg 13: 'dekzand'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Natuurlijke laag, Bolscher Landen 30: 'dekzand'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Natuurlijke laag, Lange Voort ong: 'dekzand'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

omliggende gebied, waaronder het gebied aan de Lange Voort. Het kampen en essenlandschap liggen altijd op de overgang naar het matenlandschap en/ of naar de heideontginning. Van vroeger uit waren deze functioneel met elkaar verbonden. Op de hoger gelegen essen en kampen werden gewassen verbouwd en in het beekdallandschap lagen de gras- en hooilanden. De heidevelden werden benut voor heideplaggen in het potstalsysteem. De plaggen werden, vermengd met mest, uitgereden op de kampen en essen. Naarmate de tijd vorderde werden deze gronden steeds verder opgehoogd, wat nu te zien is door de kenmerkende bolling.

De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het desbetreffende landschap. Aan de Oude Wierdenseweg 13 en Bolscherlanden 30, moet vooral worden ingezet op behoud en waar mogelijk herstel van oorspronkelijke beplantingsstructuren. Aan de Lange Voort ongenummerd (bouwlocatie) moet vooral worden ingezet op ontwikkeling die bijdraagt aan de herkenning van het landschap. Denk hierbij aan de rechtlijnige opzet, de robuuste laanstructuur en de kenmerkende verkavelingsstructuur.



Laag van het cultuurlandschap, Bolscher Landen 30: 'Kampenlandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Laag van het cultuurlandschap, Oude Wierdenseweg 13, 'Kampenlandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Laag van het cultuurlandschap, Lange voort ong. 'planlocatie aangeduid als kampenlandschap op de overgang naar het maten en flierenlandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

5.1.6 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 laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

Aan de oude Wierdenseweg 13 is er sprake van “stads- en dorpsranden”. Het gaat hier over de overgangsgebieden met overlappende invloedssferen. Het gaat om zowel de identiteit van de steden- en dorpen als het landschap eromheen. De kwaliteit is gelegen in stedelijke voorzieningen en verspreid liggende woon- en werkfuncties in een landschappelijk raamwerk. Het gaat over de herkenbaarheid, markante zichtlijnen versterken en de randkwaliteit. Er treedt vaak versnippering op omdat er niet echt wordt geïnvesteerd in nieuwe dragende structuren. Het plan moet bijdragen aan behoud, herstel en aanleg van recreatieve routes en/ of het versterken van de identiteit van de stad of het landschap.



Laag van de beleving. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

5.2 Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040

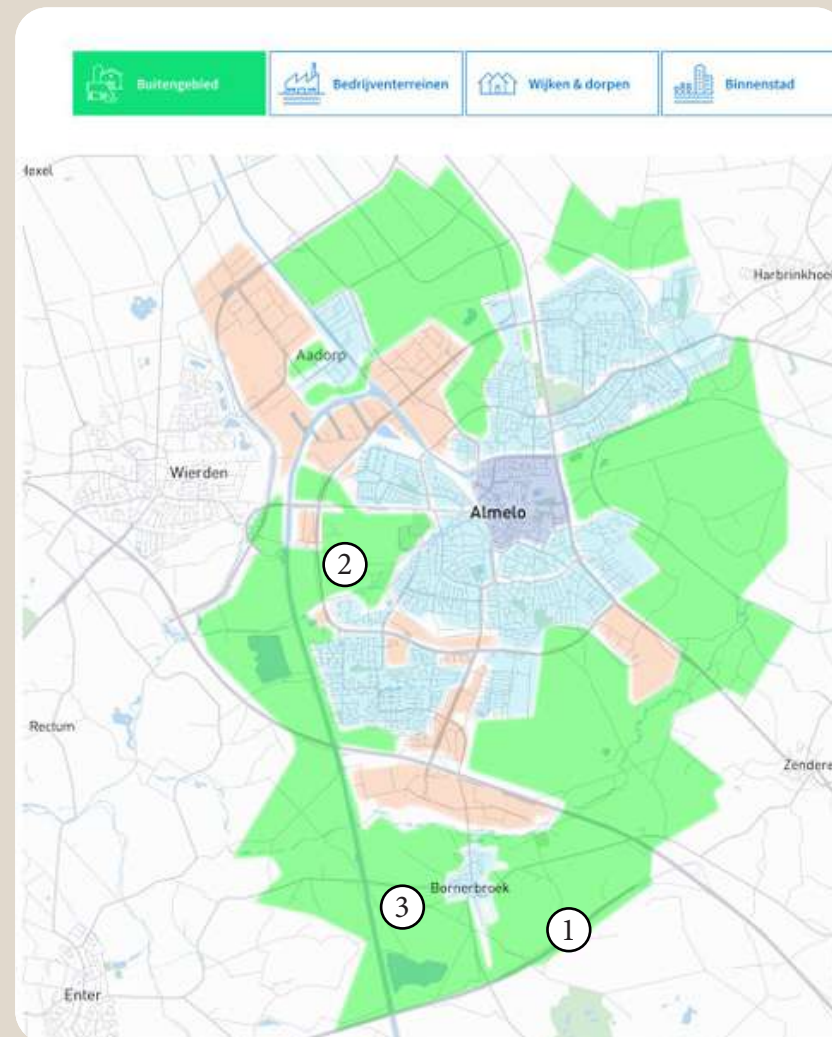
De Omgevingsvisie is vastgesteld op 29 september 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Almelo. In de Omgevingsvisie staat hoe de omgeving binnen de gemeente Almelo zich tot nu toe heeft gevormd en wat de visie is voor de toekomst. Het is een onderdeel van de Omgevingswet die op 1 januari 2024 is ingevoerd. Voor de Omgevingsvisie is de gemeente Almelo verdeeld in vier gebieden: het buitengebied, de bedrijventerreinen, de wijken & dorpen en de binnenstad. Daarnaast zijn er onderwerpen die voor alle gebieden hetzelfde zijn, die los van de gebiedsindeling, in algemeenheid zijn beschreven. Het plangebied ligt in het 'buitengebied' van Almelo,

waardoor de visie voor dit onderwerp het meest relevant is.

Ontwikkelingen in het buitengebied moeten passen bij de Almelose maat en schaal. Ze tasten de bestaande natuur niet aan en gaan goed samen met de (agrarische) bedrijvigheid. Enkele doelen voor het buitengebied zijn:

- voor elke ontwikkeling de meest geschikte locatie bepalen;
- actief vergroten van de biodiversiteit op geschikte locaties;
- elke ontwikkeling zo duurzaam mogelijk uitvoeren;
- voorkomen van leegstand met rood-voor-rood trajecten, om verval van het buitengebied tegen te gaan.

De voorgenomen ontwikkeling past in dit beleid. Er wordt ingezet op een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, omdat landschap ontsierende bebouwing gesloopt zal worden aan de Oude Wierdenseweg 13 en aan de Bolscher Landen 30. Aangezien beide slooplocaties nog agrarisch gebruik blijven is een compensatiewoning op de beide adressen niet wenselijk. Daarom zal een compensatiewoning worden gerealiseerd aan de Lange Voort. Deze woning wordt gerealiseerd aansluitend aan bestaande bebouwing en levert geen hinder op voor de bedrijfsvoering van de boerenbedrijven in de omgeving. Het erf op de bouwlocatie zal daarbij op een passende manier landschappelijk worden ingepast. Op deze manier wordt bijgedragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Almelo.



Deelgebieden omgevingsvisie Almelo, met in groen 'Buitengebied', 1= Bolscher Landen 30, 2= Oude Wierdenseweg 13 en 3= Lange Voort ong. (Bron: almelo.bestuurlijkeinformatie.nl)

5.3 Planologische situatie

Voor de locatie aan de Oude Wierdenseweg is het omgevingsplan van rechtswege Westelijke Groene Long van toepassing, voor de slooplocatie aan de Bolscher Landen en de bouwlocatie aan de Lange Voort het omgevingsplan Buitengebied Almelo.

5.3.1 Slooplocatie, Oude Wierdenseweg 13, Almelo

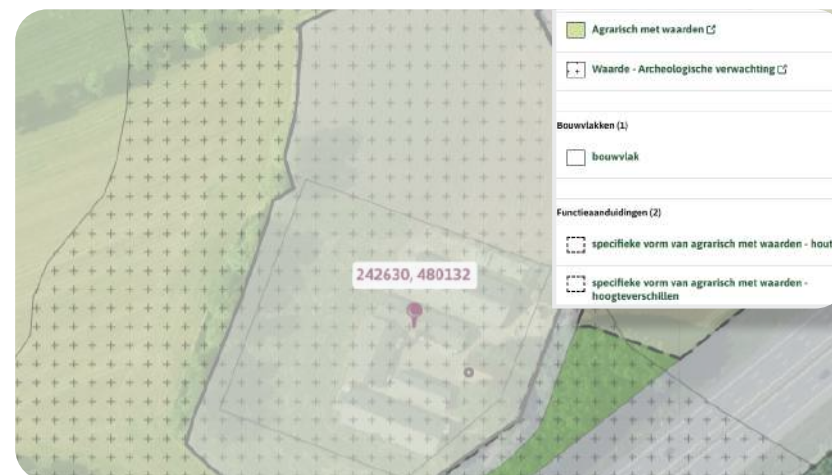
Het erf op de slooplocatie heeft de functie 'Agrarisch met waarden' en de functieaanduidingen 'Intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - houtopstanden'. Na sloop van twee landschap ontsierende schuren en de mestsilo, in het totaal gaat het om 703 m² aan sloopmeters, worden de agrarische bedrijfsactiviteiten in afgeslankte vorm voortgezet. Er is sprake van ontmenging en het behouden van 40 stuks jongvee. De functieaanduiding 'Intensieve veehouderij' kan daarom worden ingetrokken. De vrijgekomen sloopmeters worden overgenomen door de bouwlocatie aan de Lange Voort. Met deze ontwikkeling vindt een verbetering plaats van de ruimtelijke kwaliteit.

5.3.2 Slooplocatie, Bolscher Landen 30, Bornerbroek

De overige benodigde sloopmeters voor de bouwlocatie aan de Lange Voort (147 m²) worden verkregen aan de Bolscher Landen 30 in Bornerbroek. Deze locatie kent de functies 'Agrarisch met waarden' en 'Waarde - Archeologische verwachting'. Daarnaast kent het nog een tweetal functieaanduidingen namelijk 'specifieke vorm van



Uitsnede omgevingsplan van rechtswege, Oude Wierdenseweg 13, Almelo (bron:Omgevingsloket.overheid.nl).

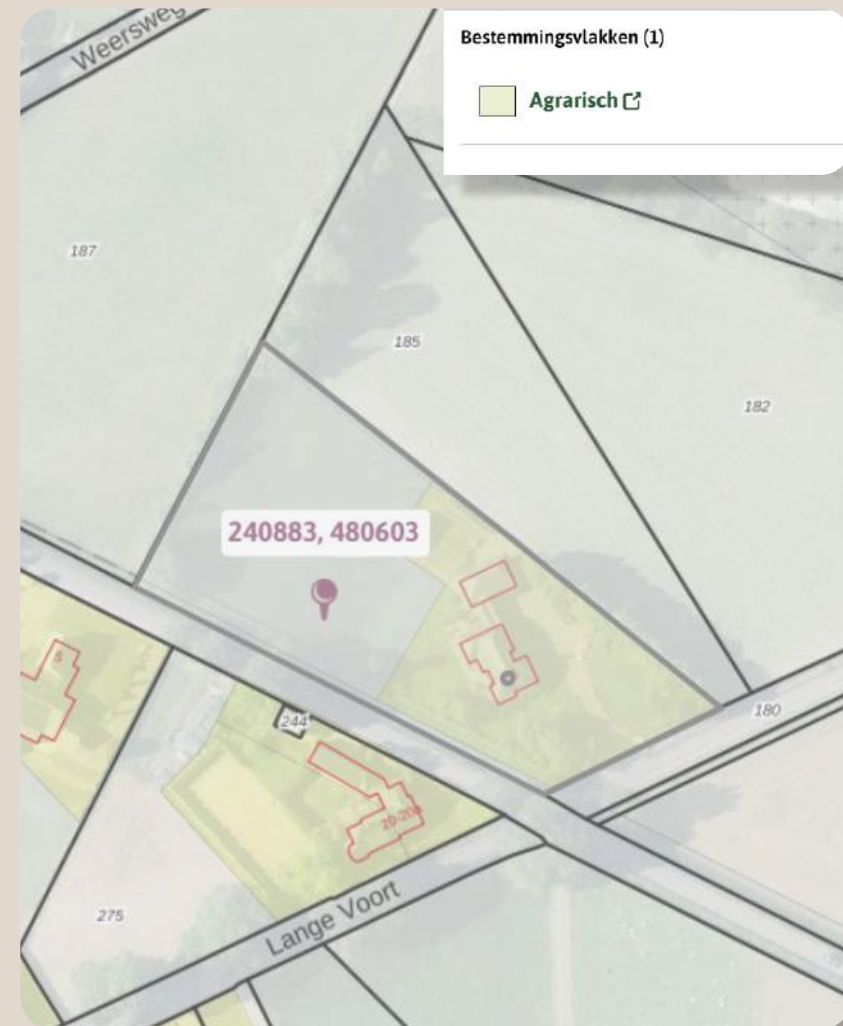


Uitsnede omgevingsplan van rechtswege, Bolscher Landen 30, Bornerbroek (bron:Omgevingsloket.overheid.nl).

agrarische met waarden - houtopstanden' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen'. Op slooplocatie wordt een varkensschuur gesloopt. De rest van de bebouwing blijft behouden. Er zal nog vee worden gehouden. De agrarische functie blijft behouden.

5.3.3 Bouwlocatie, Lange Voort ongenummerd, Bornerbroek

Volgens het omgevingsplan van rechtswege is op de planlocatie sprake van de bestemming 'Agrarisch'. Initiatiefnemer wil een (compensatie) woning, inclusief bijgebouw, achter de bestaande woning bouwen. Een woning bouwen is niet toegestaan. Er wordt daarom gebruik gemaakt van het beleid rood voor rood waarna de functie 'Agrarisch' wordt omgezet naar de functie 'Wonen'.



Uitsnede omgevingsplan van rechtswege, Lange Voort ong, Bornerbroek (bron: Omgevingsloket. overheid.nl).

5.4. Beleidsnotitie Rood voor Rood 2025

Op 20 mei 2025 is de beleidsnotitie Rood voor Rood 2025 vastgesteld. Dit betreft een actualisatie van hoofdstuk 3 van de beleidsnotitie 'her- en nevengebruik, VAB en Rood voor Rood' van 19 november 2007. Het belangrijkste doel van de notitie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door de sloop van overvloedige en landschap ontsierende bebouwing, in ruil voor de mogelijkheid tot nieuwbouw. Deze nieuwbouw moet zelf ook bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Omdat het onwenselijk is om veel nieuwe woningen in het buitengebied toe te voegen, wordt nadrukkelijk gekeken naar de randen van bestaande stedelijke gebieden als alternatieve locatie om meerdere betaalbare woningen te realiseren. Wanneer het Rood voor Rood recht niet op het erf zelf wordt benut, mag men dit zogeheten schuifrecht op een andere locatie inzetten.

Onder 'Beleidsrichtlijnen en uitvoering', paragraaf 4 van de notitie, wordt beschreven aan welke voorwaarden moet worden voldaan.

Sloopvoorwaarden

- Minimaal 850 m² aan landschap ontsierende bebouwing moet worden gesloopt.
- Sloop is alleen toegestaan als het niet om monumentale of karakteristieke gebouwen gaat.
- Bebouwing die niet wordt hergebruikt of waarin asbest voorkomt,

moet worden gesloopt of gesaneerd.

- Het agrarisch bedrijf moet stoppen, en milieuvergunningen worden ingetrokken (tenzij het bedrijf wordt afgeschaald).
- Sloopmeters (schuifrechten) moeten afkomstig zijn uit de gemeente Almelo en mogen worden gecombineerd.

Compensatiewoningen

- Als compensatie voor sloop mogen één of meerdere woningen worden gebouwd, mits:
 - Locatie bij voorkeur aan de rand van stedelijk gebied of op het eigen erf.
 - De hoeveelheid nieuwbouw is afhankelijk van het aantal gesloopte m²: Hiervoor geldt de onderstaande verdeling:

850 m ² sloop -->	1 woning (max. 750 m ³)
950–1150 m ² sloop -->	2 woningen (samen max. 850 m ³)
≥1150 m ² sloop -->	3 woningen (samen max. 1000 m ³ of 1 woongebouw van 1000 m ³)

- Maximaal 150 m² schuuroppervlak is extra toegestaan, ongeacht het aantal woningen.
- Sloop verplicht bouwen niet; bouwen verplicht wél sloop.

Locatievoorwaarden (ter plekke of elders)

- Geen belemmering voor bestaande agrarische bedrijven.

- Ontwikkeling mag geen milieukundige problemen opleveren.
- Nieuwbouw moet aansluiten bij het karakter van Twentse erven.
- Voldoende parkeergelegenheid volgens gemeentelijke normen.
- Bij voorkeur één centrale toegangsweg tot het erf.
- Er is een verplicht inrichtingsplan, waarin ruimtelijke kwaliteit, eigendomsverdeling en erfentluiting worden uitgewerkt.
- Als de locatie in een landbouwontwikkelingsgebied ligt of agrarisch gebruik belemmert, moet bouw aan de rand van bestaand stedelijk gebied plaatsvinden.
- Landschappelijke inpassing.
- Nieuwbouw moet landschappelijk verantwoord zijn: passende situering, toevoeging van groen, aansluiting op bestaande structuren.
- Verplichte beoordeling door een kwaliteitsteam (planoloog, stedenbouwkundige en landschapsarchitect) op landschappelijke kwaliteit en ruimtelijke inpassing.

Bij voorgenomen plannen wordt voldaan aan de voorwaarden uit het rood voor rood beleid. Voor de nieuwbouw van de (compensatie) woning en het bijgebouw (750 m³) wordt 850 m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt. De nieuwbouw wordt gerealiseerd aan de rand van de bebouwde kom. De nieuwe woning en bijgebouw belemmeren de activiteiten van agrarische ondernemingen in de omgeving niet. En bij al de drie betrokken locaties in het buitengebied vindt een landschappelijke kwaliteitsslag plaats die het oorspronkelijk cultuurlandschap versterkt. Geconcludeerd kan worden dat de

ontwikkelingen voldoen aan het vigerende beleid.

6. Nieuwe situatie Oude Wierdenseweg 13, Almelo

6.1 Samenvatting huidige situatie

Het plangebied aan de Oude Wierdenseweg 13 te Almelo, ligt in het kleinschalige kampenlandschap. De kenmerken van het kampenlandschap zijn terug te vinden op de planlocatie. Oorspronkelijk kent het erf een verstrooide opzet met beplanting rondom het erf, waarbij de verbinding met de kamp van oudsher open is. Door de jaren heen is het erf rechtlijniger geworden. Het erf kenmerkt zich door een (woon)boerderij (A op tekening) met daarnaast meerdere agrarische opstallen (B en C).

6.2 Nieuwe situatie

Er worden meerdere agrarische opstallen, inclusief een mestsilos, (C) gesloopt. Daarnaast wordt nog een deel van de erfverharding en de kuilvoerplaten (D) verwijderd. In de toekomst blijft er sprake van agrarische activiteiten in afgeslankte vorm. Het is daarom geen optie om hier een compensatiewoning te realiseren. Het erf kenmerkt zich door bestaande houtopstanden (E), een robuuste bomenlaan (J) langs de oprit en een grote solitaire erfboom (I). Door de gesloopte bebouwing, mestsilos en kuilvoerplaten wordt de schaal van het erf kleiner en meer passend bij het karakter van het kampenlandschap. Het erf is en blijft goed verankerd in het groene raamwerk. Daarom is er gekozen om geen nieuwe groenstructuren aan te leggen, maar te focussen op behoud van bestaande houtopstanden (E).

6.3 Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

- Sloop landschap ontsierende bebouwing (C);
- Deels verwijderen erfverharding en kuilvoerplaten (D);
- Behoud bestaande houtopstanden (E);
- Behoud solitaire erfboom (I);

Met voorgenomen inpassing geeft het plan invulling aan een instandhouding van ruimtelijke kwaliteit. Er wordt voldaan aan de gestelde eisen vanuit de gemeente en provincie.



Nieuwe situatie, niet op schaal (Bron: N+L).

7. Nieuwe situatie Bolscher Landen 30

7.1 Samenvatting huidige situatie

De slooplocatie Bolscher Landen 30 te Bornerbroek, ligt in het kampenlandschap op de overgang naar het jonge heide- en broekontginningslandschap. De planlocatie kenmerkt zich door de robuuste houdopstanden en de rechtlijnige erfopzet wat meer kenmerkend is voor het omliggende jonge heide- en broekontginningslandschap. In de huidige situatie is er sprake van een woonhuis (A) met meerdere agrarische opstallen (B) die dienst blijven doen voor de agrarische activiteiten.

7.2 Nieuwe situatie

Op het erf wordt een voormalige varkensschuur (C) gesloopt en erfverharding en kuilvoerplaten (D) deels verwijderd. De te slopen schuur ligt centraal op het perceel, waardoor de sloop slechts beperkte impact heeft op de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Integendeel, door het verdwijnen van deze bebouwing ontstaat er vanaf de eerste inrit een nieuw doorzicht naar het omliggende landschap, wat de ruimtelijke beleving juist versterkt. De overige stallen blijven in gebruik voor agrarische activiteiten, waardoor het realiseren van een compensatiewoning op deze locatie niet wenselijk is.

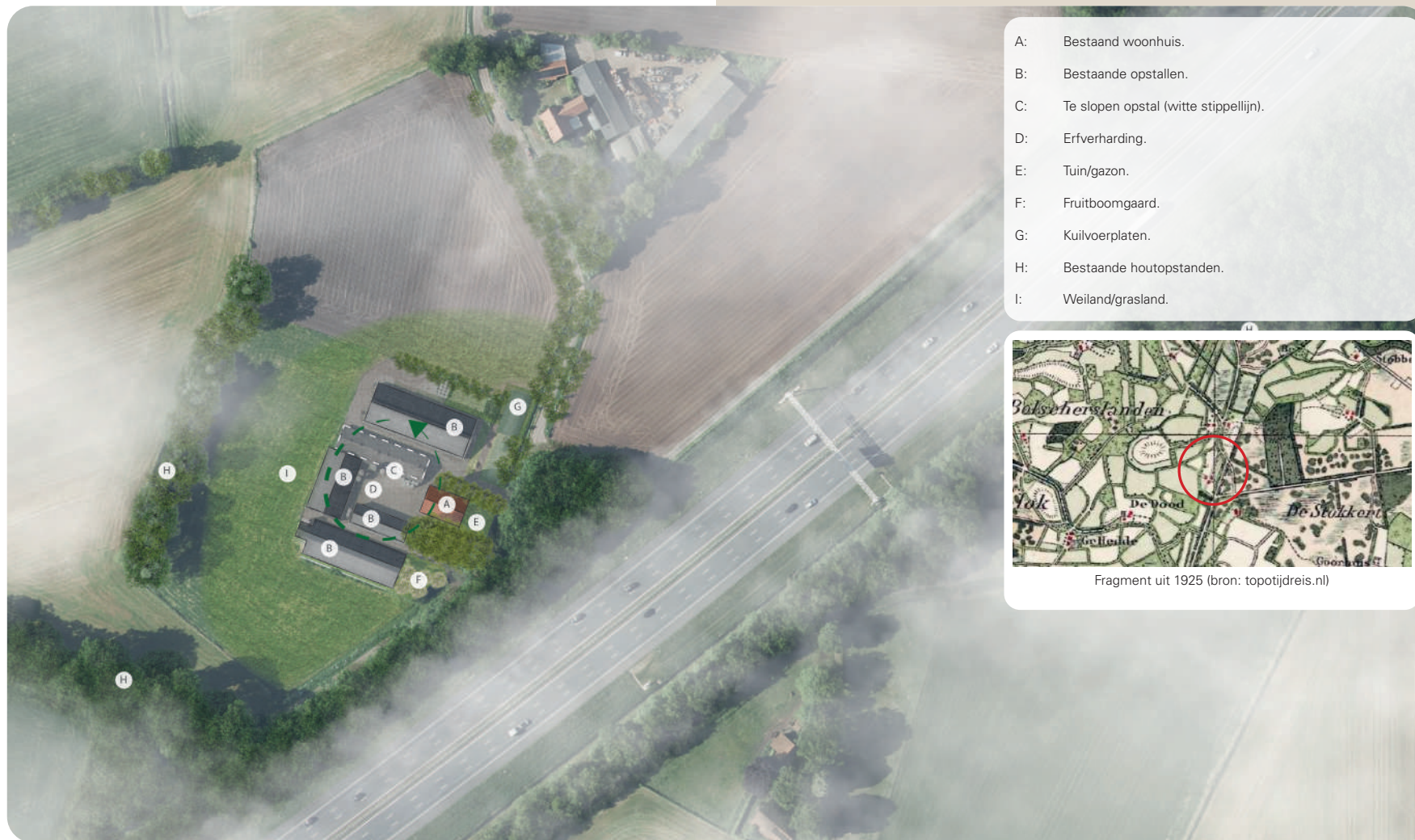
Het erf is al fraai ingebed in het groen, met robuuste houtopstanden (H) en een karakteristieke fruitboomgaard (F). Gezien de bestaande landschappelijke kwaliteit is het toevoegen van extra landschapselementen niet noodzakelijk.

De voorgestelde ontwikkeling sluit aan bij het geldende beleid en voldoet aan de gestelde eisen.

7.3 Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

- Sloop landschap ontsierende bebouwing (C);
- Deels verwijderen erfverharding en kuilvoerplaten (D);
- Behoud bestaande houtopstanden (H);
- Behoud solitaire erfboom (I);

Met voorgenomen inpassing geeft het plan invulling aan een instandhouding van ruimtelijke kwaliteit. Er wordt voldaan aan de gestelde eisen vanuit de gemeente en provincie.



- A: Bestaand woonhuis.
- B: Bestaande opstallen.
- C: Te slopen opstal (witte stippellijn).
- D: Erfverharding.
- E: Tuin/gazon.
- F: Fruitboomgaard.
- G: Kuilvoerplaten.
- H: Bestaande houtopstanden.
- I: Weiland/grasland.



Fragment uit 1925 (bron: topotijdreis.nl)

Nieuwe situatie, niet op schaal (Bron: N+L).

8. Nieuwe situatie Lange Voort ong., Bornerbroek

8.1 Samenvatting huidige situatie

Het plangebied dat aan de Lange Voort is gelegen, ligt in een voormalig heidegebied dat is omgeven door het kleinschalige kampenlandschap. De kenmerken van het kampenlandschap zijn terug te vinden op de planlocatie. De locatie ligt in een landschappelijke 'kamer' die gevormd wordt door robuuste houtopstanden. Het bestaande erf is georiënteerd op de Lange Voort, wat de positie van het erf ten opzichte van de weg verklaart. De planlocatie ligt direct naast het bestaande erf.

8.2 Nieuwe situatie

Aan de Lange Voort 18 in Bornerbroek zal een compensatiewoning (A op tekening) met bijgebouw (B) worden gerealiseerd. De bestaande woning is georiënteerd op de Lange Voort. Echter is er geen ruimte om dit erf verder uit te breiden, zonder de connectie met het hoofdgebouw te verliezen. Het erf zit ingesloten tussen houtopstanden aan de noordkant, de Lange Voort aan de zuidoost kant en de Pepershaar aan de zuidkant. Dit betekent dat uitbreiden alleen in noordwestelijke richting mogelijk is. Het nieuw te realiseren erf zal daarom op de Peperhaar georiënteerd zijn, waardoor de positie van de gebouwen afwijkt van het naastliggende erf. Er is sprake van een individueel erf.

De ontsluiting (I) zal plaatsvinden vanaf de Pepershaar. Het erf ligt in de jonge heide ontginning dat functioneel verbonden was aan het omliggende kampenlandschap. In dit landschap zijn robuuste

houtopstanden passend. Daarom zal er aanplant plaatsvinden van nieuwe houtopstand langs de weg (E) bestaand uit (inheemse) zomerlindes. Daarmee worden bestaande structuren versterkt en de herkenbaarheid van het landschap groter wordt. Daarnaast zal de bestaande beukenhaag vanaf het erf aan de Lange Voort behouden worden (F) en tot slot wordt er een solitair verplaatst om een bijdrage te leveren aan een compact erf.

8.3 Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

- Verplaatsen solitaire boom (D);
- Versterken huidige laanstructuur (E);
- Behoud bestaande houtopstanden (F & G);

Met voorgenoemde inpassing geeft het plan invulling aan de instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt voldaan aan de gestelde eisen vanuit de gemeente en provincie.



Nieuwe situatie, niet op schaal (Bron: N+L).

l a n d s c h a p s o n t w e r p e r s

Kupersweg 14 • 7651 LA Tubbergen • info@nl-landschap.nl • www.nl-landschap.nl

Bijlage 2 verkennend bodemonderzoek Lange Voort 18



Verkennd Bodemonderzoek

Project: 2025-220

Locatie: Lange Voort 18 te Bornerbroek



Verkennd Bodemonderzoek

Lange Voort 18 te Bornerbroek

Opdrachtgever: Bureau Authentiek
Grotestraat 11b
7475 AZ Markelo

Adviesbureau: Dumea
Bornsestraat 24
7597 NE Saasveld

Status: Definitief

Versie: 1

Datum versie: 16 juli 2025

Projectnummer: 2025-220

Auteur: Joost Stevelink*

Paraaf:



Kwaliteitscontrole: Niek Hesselink*

Paraaf:



Veldwerkers: Mark Morsink*

*De vermelde personen zijn akkoord met de openbaring van zijn of haar persoonsgegevens in het kader van de AVG-privacy wetgeving.



Inhoudsopgave	Pagina
1 Inleiding	4
2 Vooronderzoek	5
2.1 Locatie gegevens	5
2.2 Algemene informatie locatie	5
2.3 Eerder uitgevoerd (bodem)onderzoek	6
2.4 Directe omgeving locatie	6
2.5 Regionale bodemopbouw en geohydrologie	7
2.6 Vooronderzoek PFAS	7
2.7 Vooronderzoek 5707 Asbest	8
3 Onderzoeksprogramma	9
3.1 Hypothesestelling	9
3.2 Onderzoeksopzet	9
3.3 Analysestrategie	10
4 Onderzoeksresultaten	11
4.1 Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen	11
4.2 Analyseresultaten	12
4.3 Toetsing van de hypothese	13
4.4 Toetsing aan de noodzaak tot vervolgonderzoek	13
5 Samenvatting en conclusie	14
BIJLAGE I:	Situering van de locatie
BIJLAGE II:	Situering van de locatie
BIJLAGE III:	Overzichtstekening boorpunten
BIJLAGE IV:	Boorstaten
BIJLAGE V:	Analysecertificaten en Overschrijdingstabellen
BIJLAGE VI:	Foto's

1 Inleiding

In opdracht van Bureau Authentiek heeft Dumea een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op Lange Voort 18 te Bornerbroek. De regionale ligging van de locatie is weergegeven in bijlage I.

Aanleiding van het onderzoek is in het kader van de voorgenomen omgevingsplanwijziging en nieuwbouwactiviteiten.

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

Het verkennend onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen:

- NEN 5725 Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek (NEN5725:2023);
- NEN 5740 Bodem - Landbodem - strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond (NEN5740:2023);
- NEN 5707 Bodem – Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem. (NEN 5707+C2:2017)
- BRL SIKB Protocol 2001 “Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen”
- BRL SIKB Protocol 2002 “Het nemen van grondwatermonsters”
- BRL SIKB Protocol 2018 “Locatie inspectie en monsterneming van asbest in bodem”



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

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

De opbouw van dit rapport wordt als volgt weergegeven:

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

In geval van klachten kan de opdrachtgever zich wenden tot Dumea en zo nodig tot de certificerende-instelling (Normec).

2 Vooronderzoek

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

Tabel 1 Bronnen vooronderzoek

Bron	Omschrijving
www.ahn.nl	AHN (Actueel Hoogtebestand Nederland)
www.bodemloket.nl	Bodemloket van Nederland
www.topotijdreis.nl	Historische kaarten
www.dinoloket.nl	Ondergrond gegevens van Nederland
BAG viewer	Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Gemeente Almelo	Historische informatie van de gemeente
Omgevingsdienst Twente	Historische informatie van de omgevingsdienst
Bodematlas Provincie	Bodem gerelateerde informatie van de Provincie Overijssel
Informatie Opdrachtgever	Bureau Authentiek
Inspectie onderzoekslocatie	Visueel inspectie van de locatie

2.1 Locatie gegevens

Gegevens over de locatie zijn weergegeven in onderstaande tabel

Tabel 2 Locatiegegevens

Adres onderzoekslocatie	Lange Voort 18 te Bornerbroek
Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
Sectie	O
Percelen	186
Oppervlakte van de onderzoekslocatie	< 3000 m2
Eigenaar/ gebruiker	-
Korte beschrijving van de onderzoekslocatie	De onderzoekslocatie bestaat uit een perceel landbouwgrond
Bebouwing	Ter plaatse is geen bebouwing
Verharding	De onderzoekslocatie is geheel onverhard

2.2 Algemene informatie locatie

De locatie bestaat uit een perceel landbouwgrond aan de Lange Voort 18 in het buitengebied van Bornerbroek. Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van de onderzoekslocatie een woning met bijgebouw te realiseren.

Onderhavige onderzoekslocatie bestaat uit landbouwgrond en heeft, voor zover bekend, altijd uit landbouwgrond en/of woeste grond bestaan. De woning nr. 18 is op historische kaarten te zien vanaf 2005. Volgens het BAG-register is de woning gebouwd in 2004, alsmede een aanwezige paardenstal.

Door de onderzoekslocatie (aan de westzijde) loopt een demping van een sloot in de categorie 'niet gespecificeerd'. De demping is circa 1980 uitgevoerd. Het is niet bekend met welk materiaal de watergang is gedempt.

Op de locatie hebben zich in het verleden, voor zover bekend, geen calamiteiten en/of bedrijfsactiviteiten voorgedaan die van invloed zijn geweest op de bodemkwaliteit van onderhavige onderzoekslocatie. Tevens is er voor zover bekend, op de locatie nooit opslag aanwezig geweest van chemicaliën of brandstoffen zoals huisbrandolie of diesel.

In het kader van het vooronderzoek is op 6 juni en 3 juli 2025 contact gezocht met de gemeente Almelo voor het aanleveren van historische bodeminformatie. Tot heden is geen informatie ontvangen van de gemeente. Van de omgevingsdienst is wel informatie ontvangen.

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

2.3 Eerder uitgevoerd (bodem)onderzoek

Onderhavige onderzoekslocatie maakte deel uit van een uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Van der Poel, projectnummer: 1.209.305, d.d. september 2002). Aanleiding van dit onderzoek vormde de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. In dit onderzoek zijn lichte verhogingen aangetroffen in de bovengrond en in het grondwater.

2.4 Directe omgeving locatie

De onderzoekslocatie bevindt zich in het buitengebied van Bornerbroek. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk agrarische percelen, woonhuizen en infrastructuur. Westelijk van de locatie is de ijsbaan van Bornerbroek gelegen.

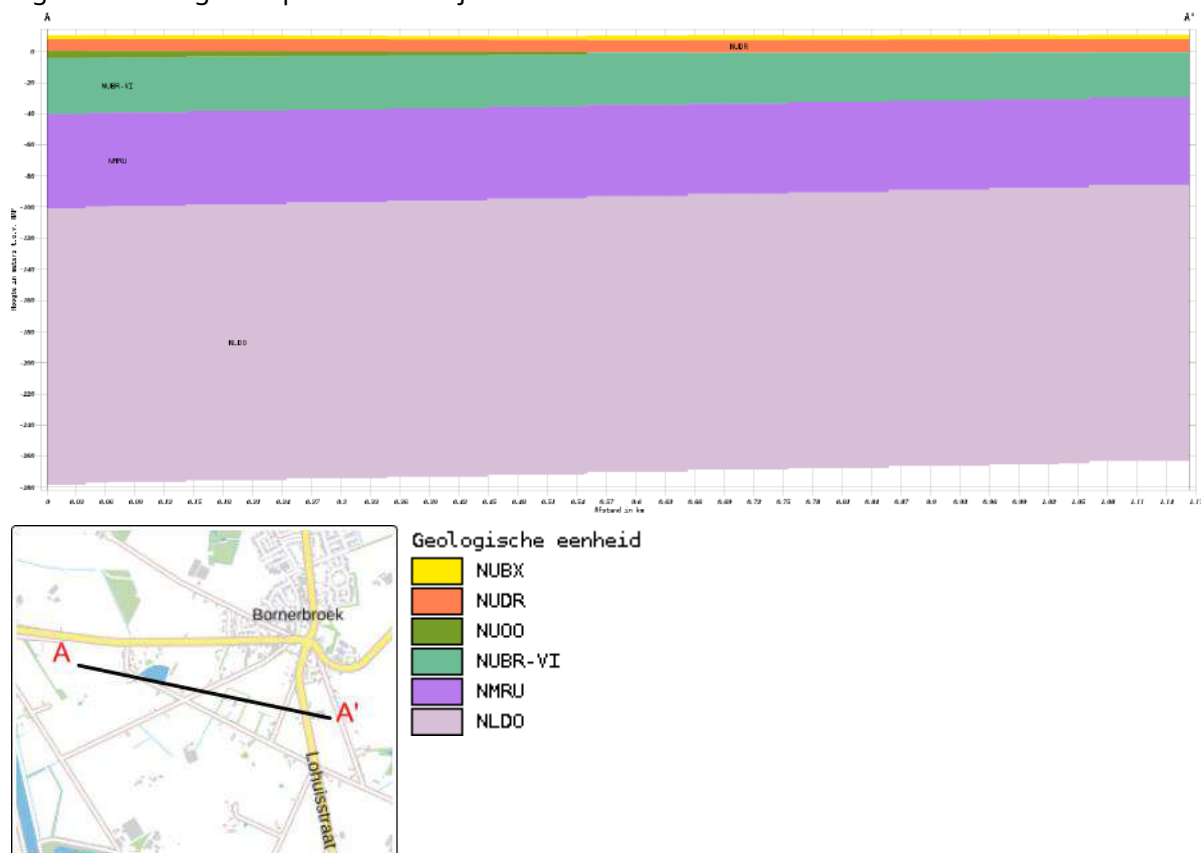
Aan de Lange Voort 20 te Bornerbroek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Kruse, 02024810, d.d. september 2002). Aanleiding van dit onderzoek vormde de geplande nieuwbouw van een woning. In dit onderzoek zijn licht verhogingen aangetoond in de bovengrond en in het grondwater.

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

2.5 Regionale bodemopbouw en geohydrologie

De regionale geohydrologische bodemopbouw is weergegeven in onderstaande figuur.

Figuur 1 Geologisch opbouw landelijk model DGM v2.2



De boorlocatie bevindt zich circa 10 meter boven NAP. De regionale grondwaterstroming is noordwestelijk.

2.6 Vooronderzoek PFAS

PFAS komt op verschillende manieren in het grond- en grondwatersysteem in Nederland terecht. Bij lokaal gebruik en calamiteiten leidt dit tot het 'klassieke' bron-grondwaterpluim beeld.

Het meest verdacht voor PFAS in het milieu zijn die locaties waar PFAS worden geproduceerd. Ook brandweer-oefen-plaatsen waar met grote regelmaat brandblusschuim is toegepast, zijn verdacht. Er zijn echter ook vele andere toepassingen van PFAS die kunnen leiden tot een grond- of grondwaterverontreiniging.

In het handelingskader van het Expertisecentrum PFAS zijn alle bedrijfsactiviteiten en toepassingen beschreven waar PFAS wordt gebruikt en de kans dat daarbij PFAS in het milieu vrijkomt.

Uit historisch onderzoek van onderhavig onderzoekslocatie blijkt dat geen van de beschreven toepassingen uit het handelingskader plaats heeft gevonden op of nabij de onderzoekslocatie.

Op basis van de verkregen informatie kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie als onverdacht gedefinieerd kan worden met betrekking tot PFAS in de bodem.

2.7 Vooronderzoek 5707 Asbest

Uit de verkregen historische informatie blijkt dat er geen bebouwing heeft gestaan op onderhavige onderzoekslocatie. De locatie heeft voor zover bekend altijd uit landbouwgrond bestaan.

Op basis van de verkregen informatie kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie als onverdacht gedefinieerd kan worden met betrekking tot asbest in de bodem.

3 Onderzoeksprogramma

3.1 Hypothesestelling

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zijn voor de locatie één of meer hypothesen geformuleerd ten aanzien van grond en grondwaterverontreiniging.

De onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als onverdacht worden beschouwd met betrekking tot de chemische parameters alsmede asbest. In het kader van de NEN5740 dient de boven- en ondergrond te worden onderzocht conform onderzoeksstrategie ONV-NL.

Ter plaatse van de demping zullen extra boringen worden uitgevoerd om zintuiglijk te beoordelen of de dempingen te herleiden zijn met materiaal anders dan gebiedseigen grond.

Tijdens het veldwerk wordt de locatie geïnspecteerd en zullen de boringen zintuiglijk worden beoordeeld. Bij zintuiglijk bijzondere waarnemingen kan de strategie nog worden aangepast.

De volgende deellocaties en hypothesen worden aangehouden:

Tabel 3 Deellocaties en hypothese NEN5740

Locatie	Hypothese	Verdachte stoffen	Opmerking
Gehele locatie	Onverdacht (ONV)	-	-

3.2 Onderzoeksopzet

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 27 juni 2025 (plaatsing peilbuis en monsternamen grond), 8 juli 2025 (monsternamen grondwater). De positie van de boorlocaties zijn weergegeven in bijlage III.

Tabel 4 Onderzoeksopzet NEN 5740 (ONV)

Locatie	Ondiepe boringen ¹	Diepe boringen ²	Peilbuizen	Analyses grond	Analyses water
Gehele locatie	9	4**	1	2x STAP*	1x STAP*

* STAP: Standaard stoffenpakket grond en grondwater

¹ Ondiepe boringen standaard tot 0,5 m-mv.

² Diepe boringen tot de grondwaterstand met een minimum van 1,0 m-mv en een maximum van 2,0 m-mv.

** Twee extra boringen ter plaatse van de demping

3.3 Analysestrategie

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

De aangetroffen situatie ten tijde van de uitvoering van de veldwerkzaamheden gaf geen aanleiding tot het aanpassen van de onderzoeksstrategie.

Tabel 5 Analyse onderzochte monsters NEN 5740

Analyse monster	Traject (m-mv)	Deelmonsters	Analyse
BM1	0,00 - 0,50	01 (0,00 - 0,50)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb
		02 (0,00 - 0,50)	
		10 (0,00 - 0,50)	
		11 (0,00 - 0,50)	
		12 (0,00 - 0,50)	
		13 (0,00 - 0,50)	
		14 (0,00 - 0,50)	
BM2	0,00 - 0,50	03 (0,00 - 0,40)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb
		04 (0,00 - 0,50)	
		05 (0,00 - 0,50)	
		06 (0,00 - 0,50)	
		07 (0,00 - 0,50)	
		08 (0,00 - 0,50)	
		09 (0,00 - 0,50)	
OM1	0,40 - 1,40	01 (0,70 - 1,10)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb
		01 (1,10 - 1,40)	
		02 (0,50 - 1,00)	
		03 (0,40 - 0,70)	
		04 (0,60 - 1,00)	
		05 (0,60 - 1,00)	

Analyse monster	Traject (m-mv)	Analyse
Pb01wm1	2,50 - 3,50	NEN 5740gw standaardpakket (AS3000)

Alle monsters ten behoeve van de NEN 5740 zijn geanalyseerd door AL-West Agrolab BV. Alle analyses zijn AS3000 erkende verrichtingen.

De mengmonsters ten behoeve van de NEN5740 zijn samengevoegd door AL-West Agrolab.

4 Onderzoeksresultaten

4.1 Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen

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

Veldwaarnemingen

De bovengrond bestaat uit matig fijn zand, zwak humeus en siltig. De ondergrond bestaat uit matig fijn zand, zwak siltig, plaatselijk zwak humeus. De diepere ondergrond bestaat uit matig fijn zand, zwak siltig.

In de onderstaande tabel zijn de zintuiglijk waargenomen bijzonderheden weergegeven:

Tabel 6 Zintuiglijk waargenomen bijzonderheden

Boring/Gat	Diepte boring (m -mv)	Traject (m -mv)	Grondsoort	Waargenomen bijzonderheden
01	3,50	0,70 - 1,40	Zand	brokken leem
03	2,00	0,40 - 0,70	Zand	brokken leem
04	2,00	0,60 - 1,00	Zand	brokken leem
05	2,00	0,60 - 1,00	Zand	brokken leem

Er is geen puin en/of asbestverdacht materiaal aan het oppervlak en in de boringen aangetroffen.

Ter plaatse van de demping zijn boorpunten 02 en 03 geplaatst om te beoordelen of de demping te herleiden is. In deze boringen zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

Grondwater

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

In onderstaande tabel zijn de gegevens betreffende de grondwaterbemonstering opgenomen:

Tabel 7 Metingen grondwater

Peilbuis	Filterdiepte (m -mv)	Grondwaterstand (m -mv)	pH (-)	EC (µS/cm)	Troebelheid (NTU)
Pb01wm1	2,50 - 3,50	1,88	5,5	1161	17,8

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

4.2 Analyseresultaten

De resultaten van de chemische analyses zijn weergegeven in bijlage V. Alle monsters ten behoeve van de NEN 5740 zijn geanalyseerd door AL-West Agrolab. Deze analyses zijn allen AS3000 erkende verrichtingen.

Tabel 8 Kwaliteitsklassen grond (T101 Omgevingswet)

Kwaliteitseis	Ondergrens van kwaliteitsklasse	Bovengrens van kwaliteitsklasse	Voormalige benaming (voor inwerkingtreding Omgevingswet)
Landbouw/natuur	-	Landbouw/natuur	Achtergrondwaarde
Wonen	Landbouw/natuur	Wonen	Klasse Wonen
Industrie	Wonen	Industrie	Klasse Industrie
Matig verontreinigd	Industrie	Interventiewaarde bodemkwaliteit	Niet toepasbaar en niet sterk verontreinigd (beneden interventiewaarde)
Sterk verontreinigd	Interventiewaarde bodemkwaliteit	-	Niet toepasbaar en sterk verontreinigd (boven interventiewaarde)

Tabel 9 Beoordeling aan de interventiewaarde bodemkwaliteit landbodem (T130 Omgevingswet)

Kwaliteitseis	Omvang bodemvolume grondverzet <25 m ³	Omvang bodemvolume grondverzet >25 m ³
Kleiner of gelijk aan de Interventiewaarde	Geen regels	Algemene regels uit Bal
Groter dan Interventiewaarde	Geen regels of bruidsschat	Algemene regels uit Bal (zwaardere variant)

In de Omgevingswet is de toetsing voor grondwater komen te vervallen. Derhalve zal het grondwater getoetst worden aan het toetsingskader van de Wet bodembescherming.

Tabel 10 Toetsingskader Wbb (grondwater)

Concentratie	Betekenis	Opmerking	Code
≤ streefwaarde	Niet verontreinigd	Geen aanvullend onderzoek nodig	-
> streefwaarde ≤ T-waarde	Licht verontreinigd	Geen aanvullend onderzoek nodig	*
> T-waarde ≤ I-waarde	Matig verontreinigd	Mogelijk nader bodemonderzoek noodzakelijk	**
> I-waarde	Sterk verontreinigd	Nader bodemonderzoek noodzakelijk; mogelijk sprake van ernstige bodemverontreiniging	***

Toelichting: De halve som van de AW- en I-waarden $((AW+I)/2 = T\text{-waarde})$ is een toetsingswaarde waarboven er een vermoeden is van grondwaterverontreiniging. Door middel van aanvullend onderzoek moet dit vermoeden worden getoetst. De I-waarden zijn de 'interventiewaarden'. Als de I-waarde voor een stof wordt overschreden in meer dan 100 m³ grondwater (bodenvolume), dan wordt gesproken van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Tabel 11 Analyseresultaten NEN 5740

Monster	Traject (m-mv)	Samenstelling	Verhogingen	Kwaliteitsklasse	Beoordeling interventiewaarde
BM1	0,00 - 0,50	01 (0,00 - 0,50) 02 (0,00 - 0,50) 10 (0,00 - 0,50) 11 (0,00 - 0,50) 12 (0,00 - 0,50) 13 (0,00 - 0,50) 14 (0,00 - 0,50)	-	Landbouw/natuur	Voldoet aan interventiewaarde
BM2	0,00 - 0,50	03 (0,00 - 0,40) 04 (0,00 - 0,50) 05 (0,00 - 0,50) 06 (0,00 - 0,50) 07 (0,00 - 0,50) 08 (0,00 - 0,50) 09 (0,00 - 0,50)	-	Landbouw/natuur	Voldoet aan interventiewaarde
OM1	0,40 - 1,40	01 (0,70 - 1,10) 01 (1,10 - 1,40) 02 (0,50 - 1,00) 03 (0,40 - 0,70) 04 (0,60 - 1,00) 05 (0,60 - 1,00)	-	Landbouw/natuur	Voldoet aan interventiewaarde
Pb01wm1	2,50 - 3,50	Pb01	Ba*		
+ groter dan landbouw/natuur		* groter dan streefwaarde			
++ groter dan wonen		** groter dan tussenwaarde			
+++ groter dan industrie		*** groter dan interventiewaarde			
++++ groter dan matig verontreinigd					

In het grondwatermonsters Pb01wm1 is een licht verhoogde gehalte barium aangetoond, dat vermoedelijk van nature aanwezig is.

4.3 Toetsing van de hypothese

Onderdeel	Deellocatie	Gestelde hypothese	Hypothese verworpen of aangenomen
NEN 5740	Gehele locatie	Onverdacht	Grotendeels aangenomen

4.4 Toetsing aan de noodzaak tot vervolgonderzoek

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

Gehele locatie

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er geen aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

5 Samenvatting en conclusie

Op een locatie gelegen aan de Lange Voort 18 te Bornerbroek, kadastraal bekend gemeente: Ambt-Almelo, Sectie: O, nummer(s): 186 is op 27 juni 2025 een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd.

De locatie bestaat uit een perceel landbouwgrond aan de Lange Voort 18 in het buitengebied van Bornerbroek. Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van de onderzoekslocatie een woning met bijgebouw te realiseren.

De onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als onverdacht worden beschouwd met betrekking tot de chemische parameters alsmede asbest.

Verkennd bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740.

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters en in het ondergrondmengmonster zijn geen verhogingen aangetroffen.

In het grondwatermonster is een lichte verhogingen barium aangetroffen.

Algemeen

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De waarde voor nader bodemonderzoek (index >0,5) wordt niet overschreden.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

De boven- en ondergrond valt in de bodemkwaliteitsklasse **Landbouw/natuur**. Aangezien geen partijkeuring conform het Regeling Bodemkwaliteit is uitgevoerd, dienen de resultaten in het kader van de Rbk als indicatief beschouwd te worden.

Er heeft geen onderzoek naar de parameters PFAS plaats gevonden. Bij afvoer van grond zal dit wellicht alsnog in een later stadium moeten worden uitgevoerd.

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het 'Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO)'.

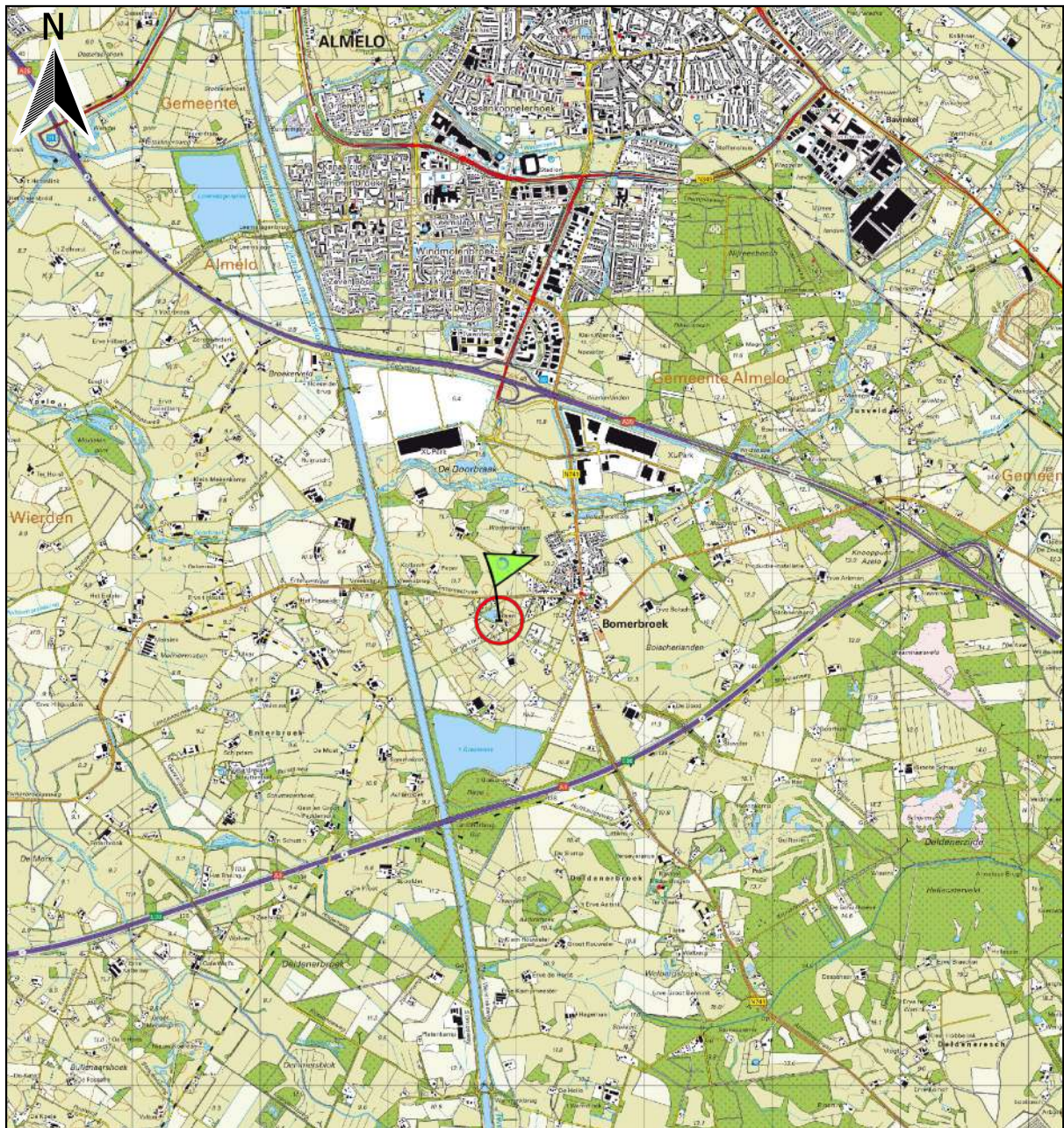
Hoewel het verrichte veld- en laboratoriumonderzoek volgens de geldende normen zijn uitgevoerd, dienen de onderzoeksresultaten met enige voorzichtigheid te worden gehanteerd.

Door de bodem steekproefsgewijs te onderzoeken is ernaar gestreefd om een representatief beeld te krijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater. Het is echter nooit uit te sluiten dat er lokaal afwijkingen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het grondwater voorkomen.

Het uitgevoerde onderzoek is verkennend en betreft een momentopname.

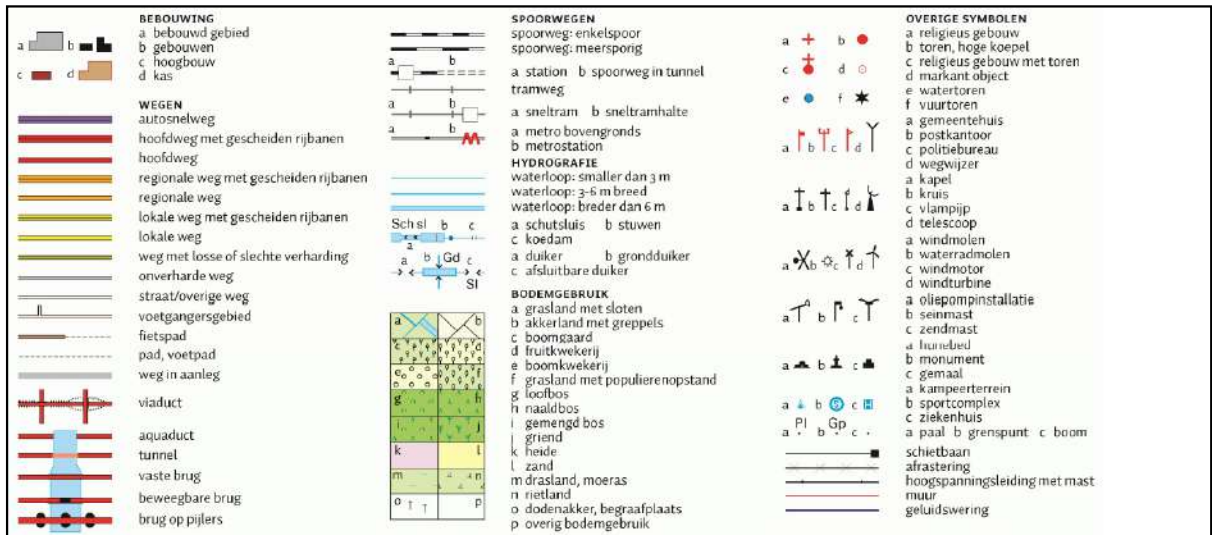
Bijlage I

Situering van de locatie



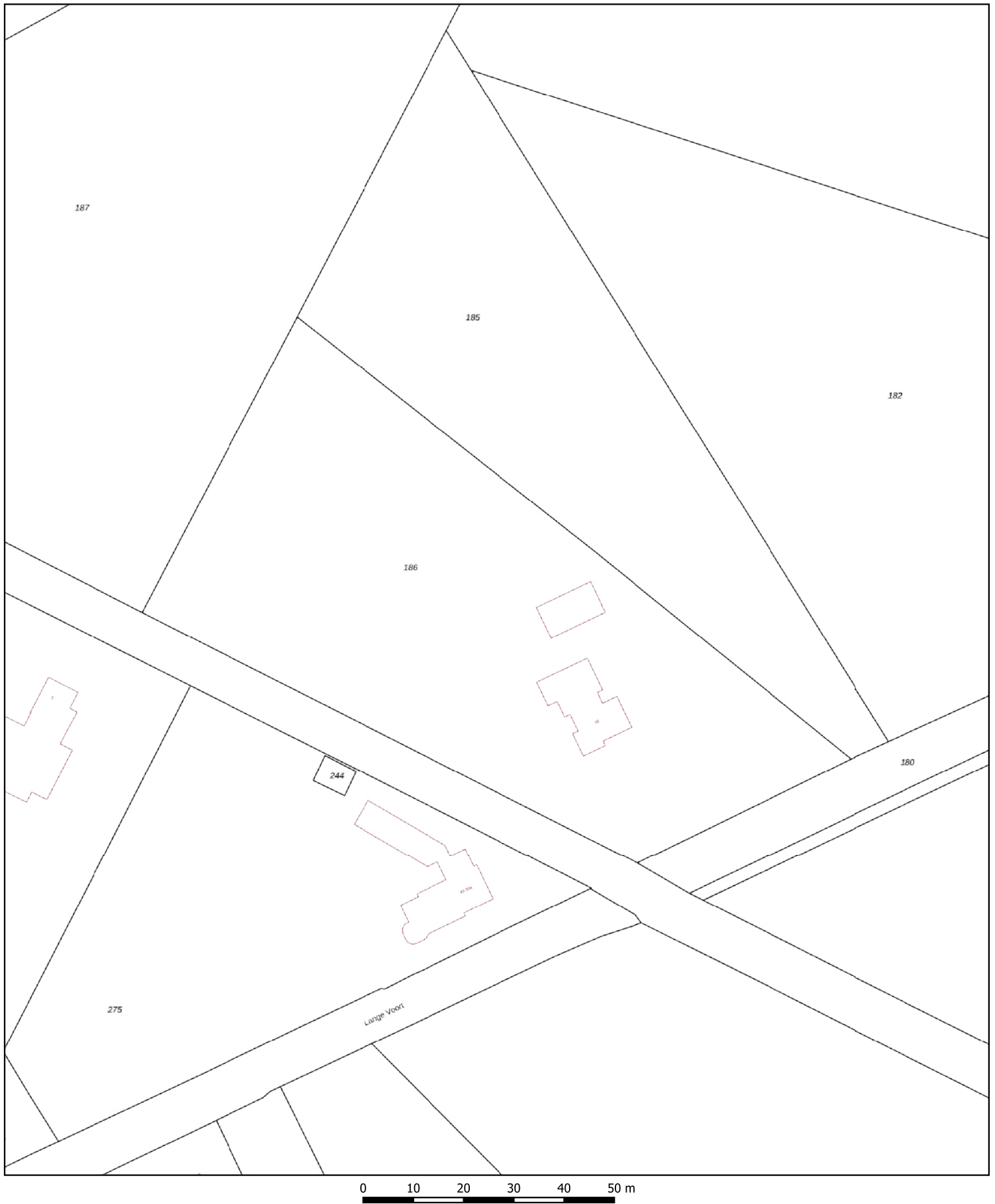
: Hier bevindt zich de onderzoekslocatie

dumea
ONDERZOEK & ADVIES



Bijlage II

Situering van de locatie



0 10 20 30 40 50 m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente Ambt-Almelo

Sectie O

Perceel 186

dumea
ONDERZOEK & ADVIES

Bijlage III

Overzichtstekening boorpunten





Bornsestraat 24
7597 NE
Saasveld
T. 0541-200100
E. info@metdumea.nl

Projectnummer	2025-220
Datum	16/07/2025
Schaal	1:300

873 Kadastraal nummer
Kadastraal perceel
Bebouwing

 Peilbuis

 Boring tot 0.5 m-mv

 Boring tot 2.0 m-mv

 Onderzoekslocatie

 Nieuw te bouwen

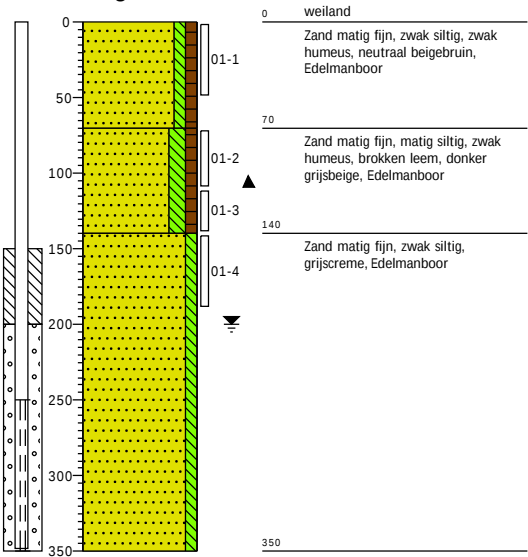
 Damping

Bijalge IV

Boorstaten

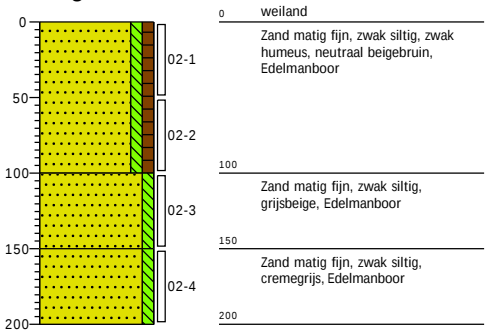
Datum: 27-6-2025
GWS: 200

Boring: 01



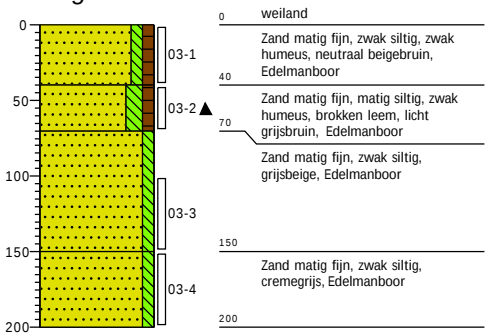
Datum: 27-6-2025

Boring: 02



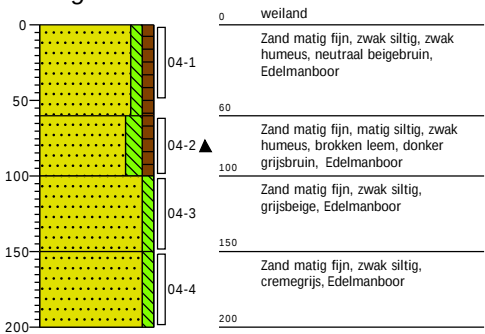
Datum: 27-6-2025

Boring: 03

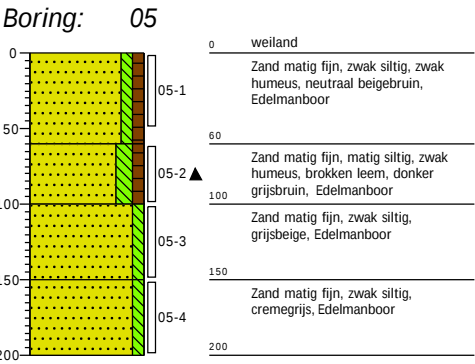


Datum: 27-6-2025

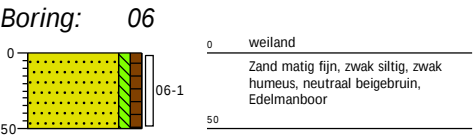
Boring: 04



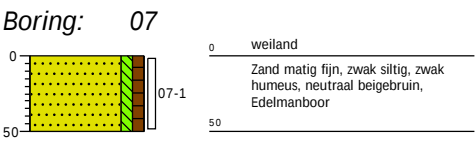
Datum: 27-6-2025



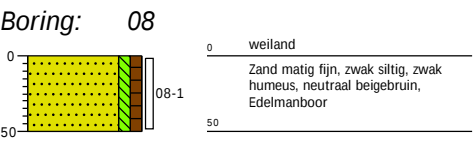
Datum: 27-6-2025



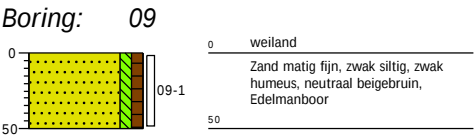
Datum: 27-6-2025



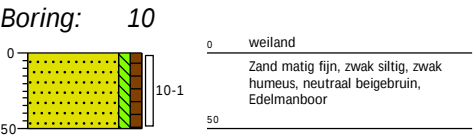
Datum: 27-6-2025



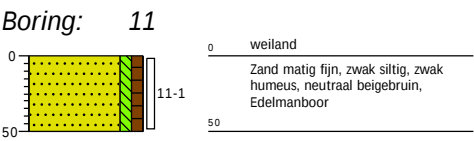
Datum: 27-6-2025



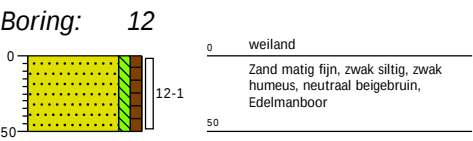
Datum: 27-6-2025



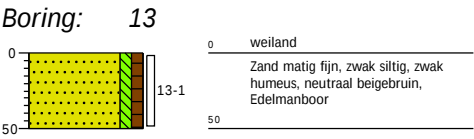
Datum: 27-6-2025



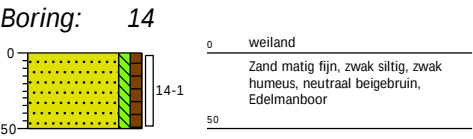
Datum: 27-6-2025



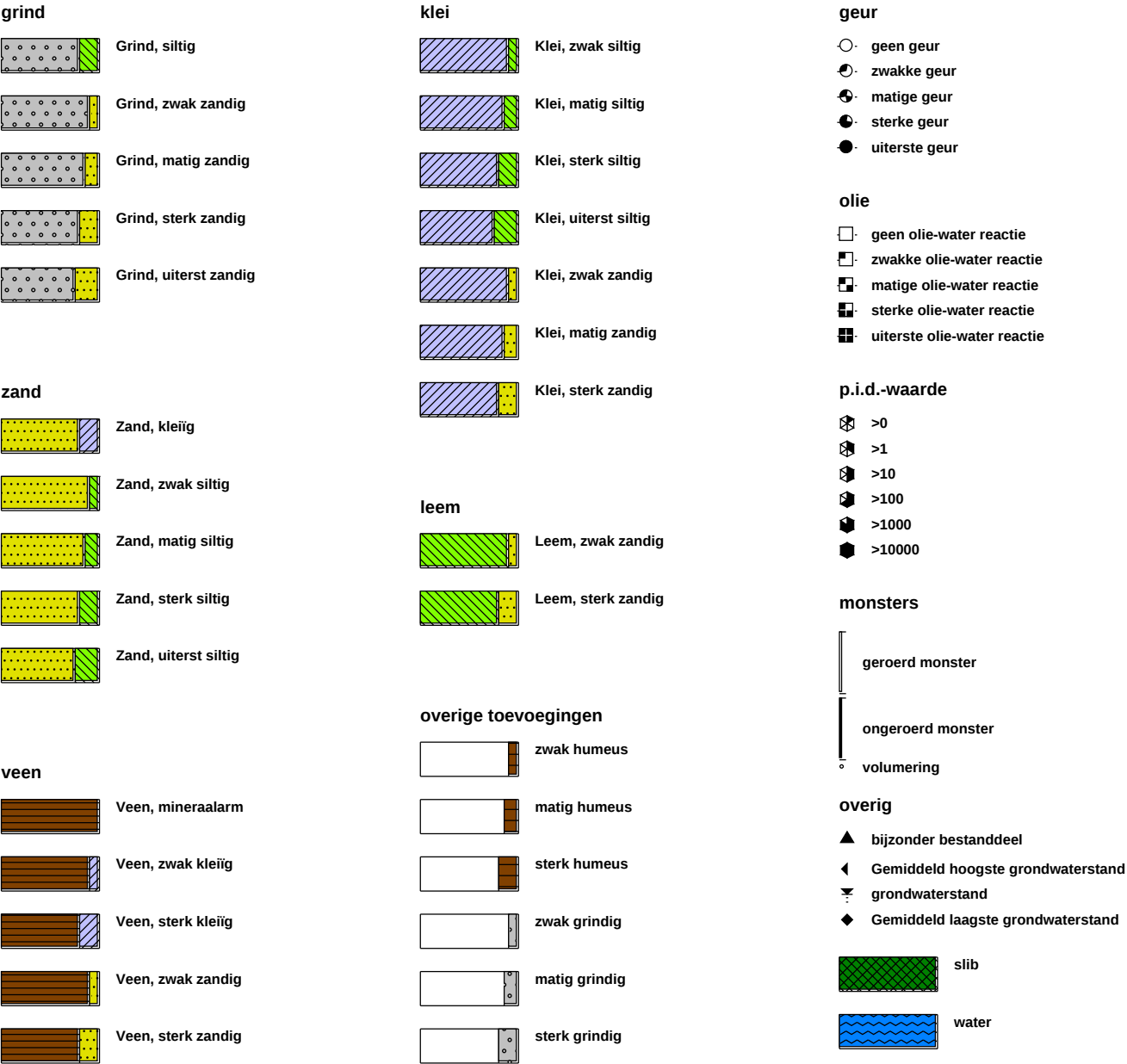
Datum: 27-6-2025



Datum: 27-6-2025



Legenda (conform NEN 5104)



Bijlage V

Analysecertificaten en overschrijdingstabellen

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



Dumea AM
Bornsestraat 24
7597 NE SAASVELD

Klantnr: 35008640

Analyserapport 1576211 2025-220 NL Lange Voort 18 Bornerbroek

Datum: 04.07.2025

Opdracht	1576211 Bodem / Eluaat
Opdrachtgever	35008640 Dumea AM
Opdrachtacceptatie	27.06.2025
Project	146570 NL Lange Voort 18 Bornerbroek

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Let op: alleen de algemene voorwaarden van AL-West gedeponeerd bij de KvK te Deventer, zijn van toepassing.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen erop u met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Dit analyserapport met opdrachtnummer 1576211 en analyserapportversie 1 bevat de analyse(s) van monsternummer(s) 181552-181554.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. (AGROLAB GROUP), Amedeo Manca, Tel. 31570788122

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool *).

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer



AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Analyserapport 1576211 2025-220 NL Lange Voort 18 Bornerbroek

Datum: 04.07.2025

Monster informatie

Monsternummer	Datum monstername	Monster beschrijving
181552	27.06.2025 00:00	BM1
181553	27.06.2025 00:00	BM2
181554	27.06.2025 00:00	OM1

Algemene monstervoorbehandeling

	Parameter	Eenheid	181552 BM1	181553 BM2	181554 OM1
S	Voorbehandeling conform AS3000		++ ^{1),2)}	++ ^{1),2)}	++ ^{1),2)}
S	Droge stof	%	94,1 ¹⁾	93,7 ¹⁾	85,7 ¹⁾

Fracties (sedigraaf)

	Parameter	Eenheid	181552 BM1	181553 BM2	181554 OM1
S	Fractie < 2 µm	% Ds	2,5	4,7	6,3

Klassiek Chemische Analyses

	Parameter	Eenheid	181552 BM1	181553 BM2	181554 OM1
S	Organische stof ⁵⁾	% Ds	2,8	2,7	2,6

Voorbehandeling metalen analyse

	Parameter	Eenheid	181552 BM1	181553 BM2	181554 OM1
S	Koningswater ontsluiting		++ ^{1),2)}	++ ^{1),2)}	++ ^{1),2)}

Metalen (AS3000)

	Parameter	Eenheid	181552 BM1	181553 BM2	181554 OM1
S	Barium (Ba)	mg/kg Ds	<20 ⁴⁾	32	36
S	Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	<0,20 ⁴⁾	<0,20 ⁴⁾	<0,20 ⁴⁾
S	Kobalt (Co)	mg/kg Ds	<3,0 ⁴⁾	<3,0 ⁴⁾	<3,0 ⁴⁾
S	Koper (Cu)	mg/kg Ds	7,0	7,8	7,5
S	Kwik (Hg)	mg/kg Ds	<0,05 ⁴⁾	<0,05 ⁴⁾	<0,05 ⁴⁾
S	Lood (Pb)	mg/kg Ds	12	10	12
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	<1,5 ⁴⁾	<1,5 ⁴⁾	<1,5 ⁴⁾
S	Nikkel (Ni)	mg/kg Ds	<4,0 ⁴⁾	<4,0 ⁴⁾	5,6
S	Zink (Zn)	mg/kg Ds	26	26	25

PAK (AS3000)

	Parameter	Eenheid	181552 BM1	181553 BM2	181554 OM1
S	Anthraceen	mg/kg Ds	<0,050 ⁴⁾	<0,050 ⁴⁾	<0,050 ⁴⁾
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg Ds	0,057	<0,050 ⁴⁾	<0,050 ⁴⁾
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg Ds	<0,050 ⁴⁾	<0,050 ⁴⁾	<0,050 ⁴⁾
S	Benzo(k)fluoranthreen	mg/kg Ds	<0,050 ⁴⁾	<0,050 ⁴⁾	<0,050 ⁴⁾
S	Benzo-(a)-Pyreen	mg/kg Ds	0,056	<0,050 ⁴⁾	<0,050 ⁴⁾
S	Chryseen	mg/kg Ds	<0,050 ⁴⁾	<0,050 ⁴⁾	<0,050 ⁴⁾
S	Fenanthreen	mg/kg Ds	<0,050 ⁴⁾	0,061	<0,050 ⁴⁾

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool *).

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Analysrapport 1576211 2025-220 NL Lange Voort 18 Bornerbroek

Datum: 04.07.2025

Monster informatie

Monsternummer	Datum monstername	Monster beschrijving
181552	27.06.2025 00:00	BM1
181553	27.06.2025 00:00	BM2
181554	27.06.2025 00:00	OM1

	Parameter	Eenheid	181552 BM1	181553 BM2	181554 OM1
S	Fluorantheen	mg/kg Ds	0,11	0,070	<0,050 ⁴⁾
S	Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg Ds	<0,050 ⁴⁾	<0,050 ⁴⁾	<0,050 ⁴⁾
S	Naftaleen	mg/kg Ds	<0,050 ⁴⁾	<0,050 ⁴⁾	<0,050 ⁴⁾
S	Som PAK (VROM) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,47 ³⁾	0,41 ³⁾	0,35 ³⁾

Minerale olie (AS3000/AS3200)

	Parameter	Eenheid	181552 BM1	181553 BM2	181554 OM1
S	Koolwaterstof fractie C10-C40	mg/kg Ds	<35 ⁴⁾	<35 ⁴⁾	<35 ⁴⁾
	Koolwaterstof fractie C10-C12*)	mg/kg Ds	<3 ⁴⁾	<3 ⁴⁾	<3 ⁴⁾
	Koolwaterstof fractie C12-C16*)	mg/kg Ds	<3 ⁴⁾	<3 ⁴⁾	<3 ⁴⁾
	Koolwaterstof fractie C16-C20*)	mg/kg Ds	<4 ⁴⁾	<4 ⁴⁾	<4 ⁴⁾
	Koolwaterstof fractie C20-C24*)	mg/kg Ds	<5 ⁴⁾	<5 ⁴⁾	<5 ⁴⁾
	Koolwaterstof fractie C24-C28*)	mg/kg Ds	<5 ⁴⁾	<5 ⁴⁾	<5 ⁴⁾
	Koolwaterstof fractie C28-C32*)	mg/kg Ds	<5 ⁴⁾	<5 ⁴⁾	<5 ⁴⁾
	Koolwaterstof fractie C32-C36*)	mg/kg Ds	<5 ⁴⁾	<5 ⁴⁾	<5 ⁴⁾
	Koolwaterstof fractie C36-C40*)	mg/kg Ds	<5 ⁴⁾	<5 ⁴⁾	<5 ⁴⁾

Polychloorbifenylen (AS3000)

	Parameter	Eenheid	181552 BM1	181553 BM2	181554 OM1
S	PCB 28	mg/kg Ds	<0,0010 ⁴⁾	<0,0010 ⁴⁾	<0,0010 ⁴⁾
S	PCB 52	mg/kg Ds	<0,0010 ⁴⁾	<0,0010 ⁴⁾	<0,0010 ⁴⁾
S	PCB 101	mg/kg Ds	<0,0010 ⁴⁾	<0,0010 ⁴⁾	<0,0010 ⁴⁾
S	PCB 118	mg/kg Ds	<0,0010 ⁴⁾	<0,0010 ⁴⁾	<0,0010 ⁴⁾
S	PCB 138 ⁶⁾	mg/kg Ds	<0,0010 ⁴⁾	<0,0010 ⁴⁾	<0,0010 ⁴⁾
S	PCB 153	mg/kg Ds	<0,0010 ⁴⁾	<0,0010 ⁴⁾	<0,0010 ⁴⁾
S	PCB 180	mg/kg Ds	<0,0010 ⁴⁾	<0,0010 ⁴⁾	<0,0010 ⁴⁾
S	Som PCB (7 Ballschmitter) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,0049 ³⁾	0,0049 ³⁾	0,0049 ³⁾

¹⁾ Alle resultaten van de vaste parameters zijn gebaseerd op de droge stof (DS), behalve de analyten die zijn gemarkeerd met het teken ¹⁾ die zijn gebaseerd op de oorspronkelijke stof (OS).

²⁾ "++" Geeft aan dat de noodzakelijke behandeling in het laboratorium is uitgevoerd.

³⁾ Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.

⁴⁾ Verklaring: "<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool *).

Blad 3 van 4

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



Analysrapport 1576211 2025-220 NL Lange Voort 18 Bornerbroek

Datum: 04.07.2025

⁵⁾ Het organische stof gehalte is gecorrigeerd met het lutum gehalte, indien geen lutum is bepaald dan is gecorrigeerd met een lutum gehalte van 5,4%. Het organische stof gehalte is niet gecorrigeerd voor het vrij ijzer gehalte, tenzij dit bepaald is.

⁶⁾ Het analyseresultaat van PCB 138 is mogelijk overschat vanwege co-elutie met PCB 163

S Erkend volgens AS SIKB 3000

Start van de test: 27.06.2025

Einde van de test: 03.07.2025

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste items. In gevallen waarin het laboratorium niet verantwoordelijk was voor de bemonstering, gelden de gerapporteerde resultaten voor de monsters zoals deze zijn ontvangen. Het laboratorium is niet verantwoordelijk voor de door de klant verstrekte informatie. Eventuele klantinformatie in dit analysrapport valt niet onder de accreditatie van het laboratorium en kan de geldigheid van de resultaten beïnvloeden. Gedeeltelijke reproductie van het rapport zonder onze schriftelijke toestemming is niet toegestaan. In het geval van een conformiteitsverklaring wordt de discrete benadering gebruikt als beslissing. Dit betekent dat de meetonzekerheid niet wordt meegenomen in de conformiteitsverklaring met een specificatie of norm.

AL-West B.V. (AGROLAB GROUP), Amedeo Manca, Tel. 31570788122

Lijst van methoden

conform Protocollen AS 3000	Voorbehandeling conform AS3000 • Organische stof ⁵⁾ • Barium (Ba) • Cadmium (Cd) • Kobalt (Co) • Koper (Cu) • Kwik (Hg) • Lood (Pb) • Molybdeen (Mo) • Nikkel (Ni) • Zink (Zn) • Anthraceen • Benzo(a)anthraceen • Benzo(ghi)peryleen • Benzo(k)fluorantheen • Benzo-(a)-Pyreen • Chryseen • Fenanthreen • Fluorantheen • Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen • Naftaleen • Som PAK (VROM) (Factor 0,7) • Koolwaterstof fractie C10-C40 • PCB 28 • PCB 52 • PCB 101 • PCB 118 • PCB 138 ⁶⁾ • PCB 153 • PCB 180 • Som PCB (7 Ballschmitter) (Factor 0,7)
conform NEN-EN12880; AS3000, AS3200; NEN-EN15934	Droge stof
eigen methode*)	Koolwaterstof fractie C10-C12*) • Koolwaterstof fractie C12-C16*) • Koolwaterstof fractie C16-C20*) • Koolwaterstof fractie C20-C24*) • Koolwaterstof fractie C24-C28*) • Koolwaterstof fractie C28-C32*) • Koolwaterstof fractie C32-C36*) • Koolwaterstof fractie C36-C40*)
Protocollen AS 3000 / Protocollen AS 3200	Fractie < 2 µm • Koningswater ontsluiting

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool *).

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer



Blad 4 van 4

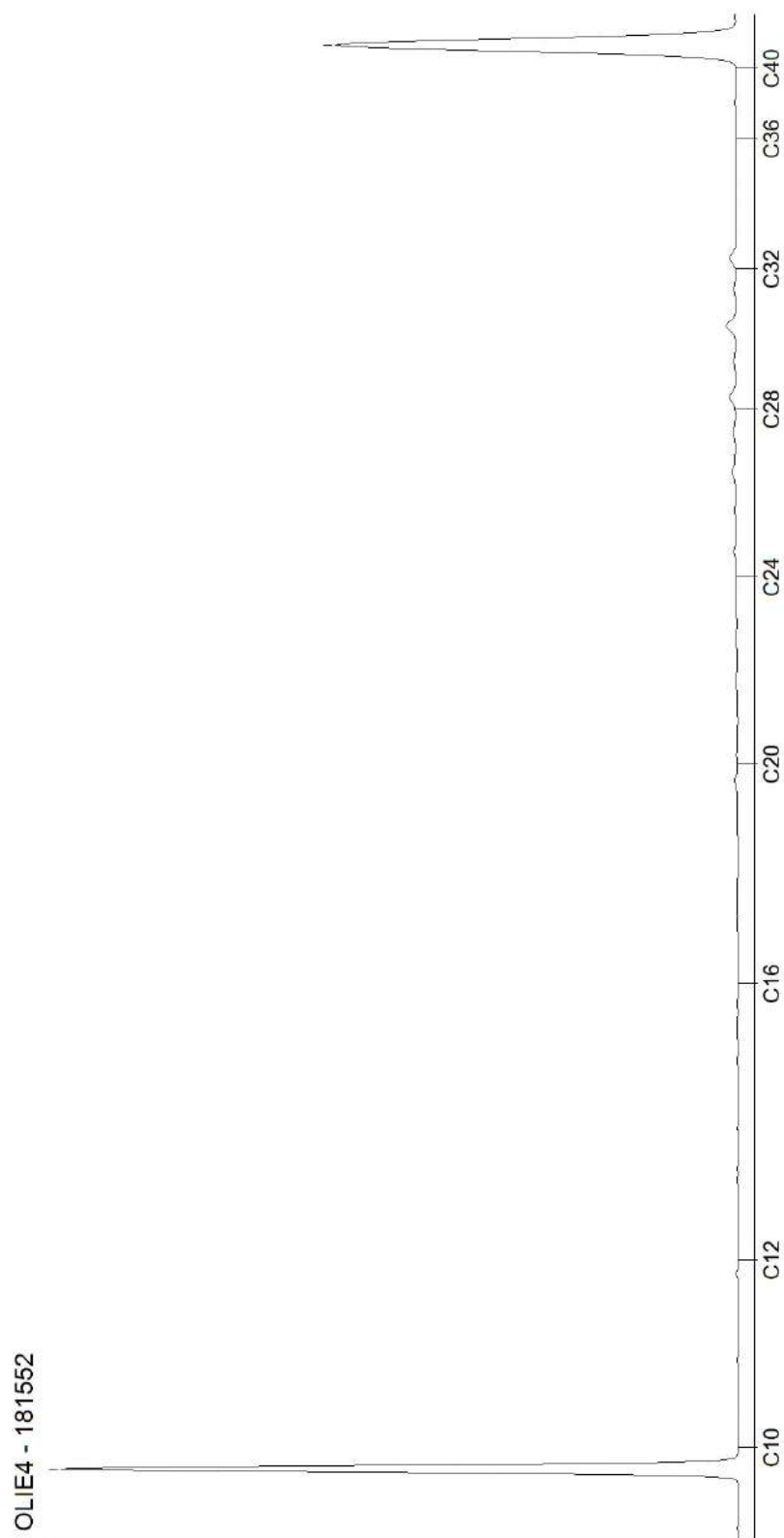


AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1576211, Analysis No. 181552, created at 04.07.2025 06:18:05

Monster beschrijving: BM1

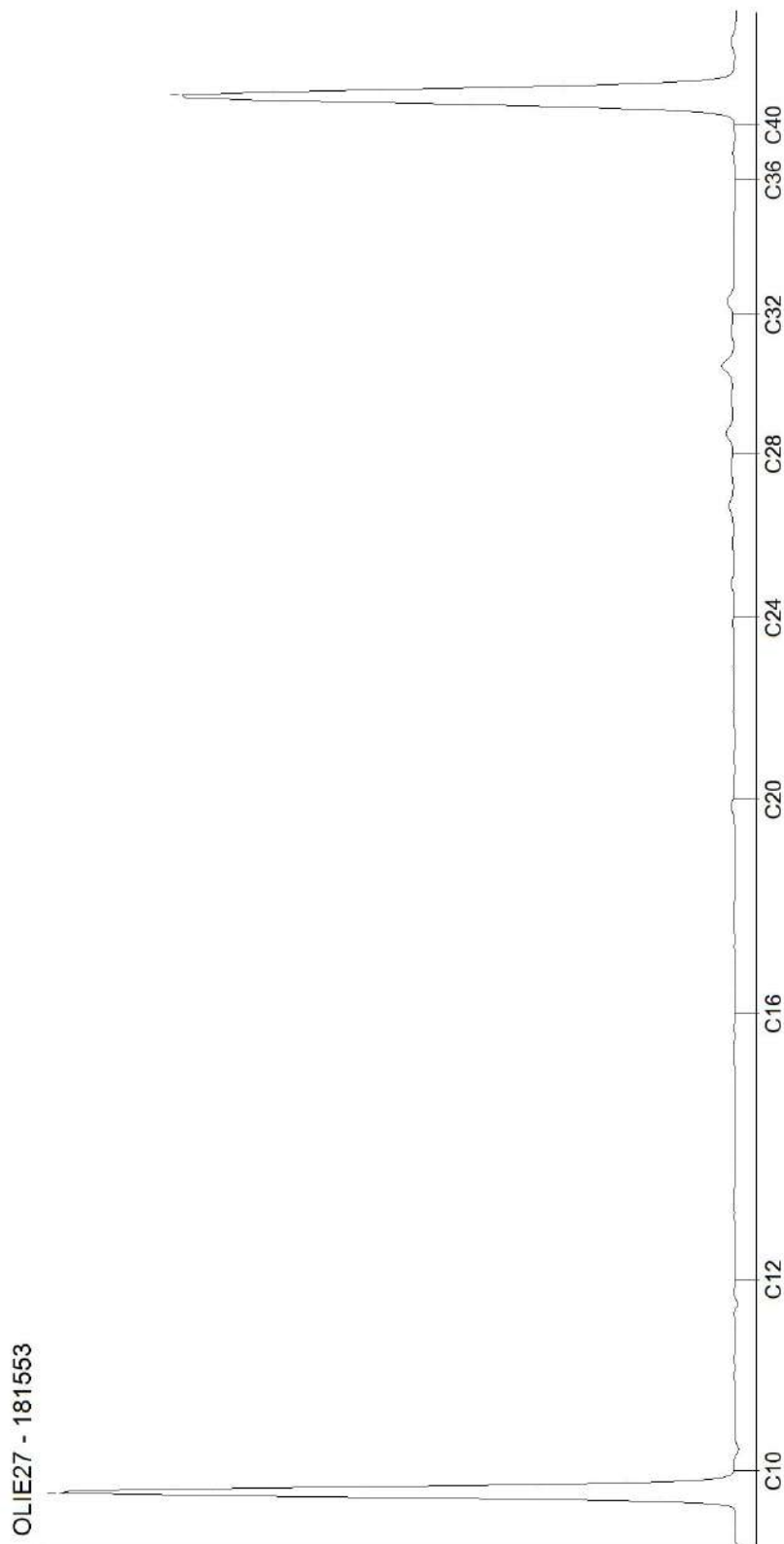


AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1576211, Analysis No. 181553, created at 04.07.2025 05:05:50

Monster beschrijving: BM2



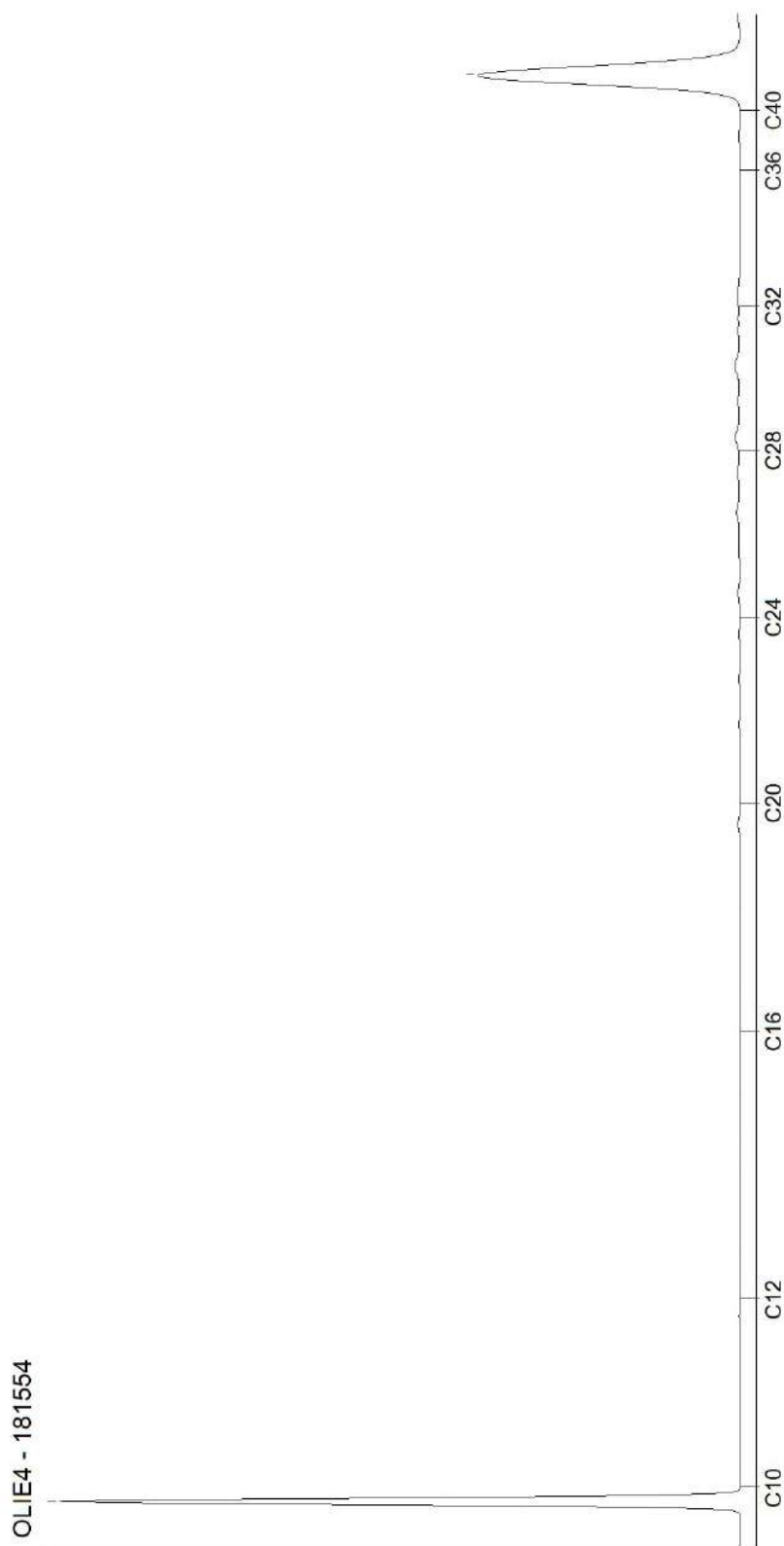
Blad 2 van 3

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1576211, Analysis No. 181554, created at 04.07.2025 06:11:40

Monster beschrijving: OM1



Blad 3 van 3

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



Dumea AM
Bornsestraat 24
7597 NE SAASVELD

Klantnr: 35008640

Analyserapport 1580463 - 205035 2025-220 NL Lange Voort 18 Bornerbroek

Datum: 11.07.2025

Opdracht	1580463 Water
Opdrachtgever	35008640 Dumea AM
Opdrachtacceptatie	08.07.2025
Project	146570 NL Lange Voort 18 Bornerbroek

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Let op: alleen de algemene voorwaarden van AL-West gedeponeerd bij de KvK te Deventer, zijn van toepassing.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen erop u met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Dit analyserapport met opdrachtnummer 1580463 en analyserapportversie 1 bevat de analyse(s) van monster(s) 205035.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. (AGROLAB GROUP), Amedeo Manca, Tel. 31570788122

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool *).

Kamer van Koophandel	Directeur
Nr. 08110898	ppa. Marc van Gelder
VAT/BTW-ID-Nr.:	Dr. Paul Wimmer
NL 811132559 B01	



Blad 1 van 3



AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Analyserapport 1580463 - 205035 2025-220 NL Lange Voort 18 Bornerbroek

Datum: 11.07.2025

Monster informatie

Monsternummer	Monster beschrijving	Datum monstername
205035	Pb01wm1	08.07.2025 00:00

Metalen (AS3000)

	Parameter	Eenheid	205035 Pb01wm1
S	Barium (Ba)	µg/l	260
S	Cadmium (Cd)	µg/l	<0,20 ²⁾
S	Kobalt (Co)	µg/l	4,1
S	Koper (Cu)	µg/l	<2,0 ²⁾
S	Kwik (Hg)	µg/l	<0,050 ²⁾
S	Lood (Pb)	µg/l	<2,0 ²⁾
S	Molybdeen (Mo)	µg/l	<2,0 ²⁾
S	Nikkel (Ni)	µg/l	6,3
S	Zink (Zn)	µg/l	<10 ²⁾

Aromaten (AS3000)

	Parameter	Eenheid	205035 Pb01wm1
S	Benzeen	µg/l	<0,20 ²⁾
S	Tolueen	µg/l	<0,20 ²⁾
S	Ethylbenzeen	µg/l	<0,20 ²⁾
S	m,p-Xyleen	µg/l	<0,20 ²⁾
S	ortho-Xyleen	µg/l	<0,10 ²⁾
S	Som Xylenen (Factor 0,7)	µg/l	0,21¹⁾
S	Naftaleen	µg/l	<0,020 ²⁾
S	Styreen	µg/l	<0,20 ²⁾

Chloorhoudende koolwaterstoffen (AS3000)

	Parameter	Eenheid	205035 Pb01wm1
S	Dichloormethaan	µg/l	<0,20 ²⁾
S	Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,20 ²⁾
S	Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,10 ²⁾
S	1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,20 ²⁾
S	1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0,20 ²⁾
S	1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,10 ²⁾
S	1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0,10 ²⁾
S	Vinylchloride	µg/l	<0,20 ²⁾
S	1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0,10 ²⁾
S	Cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10 ²⁾
S	trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10 ²⁾
S	Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7)	µg/l	0,14¹⁾
S	Som Dichlooretheen (Factor 0,7)	µg/l	0,21¹⁾
S	Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,20 ²⁾
S	Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,10 ²⁾
S	1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20 ²⁾
S	1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20 ²⁾
S	1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20 ²⁾

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool *).

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Analyserapport 1580463 - 205035 2025-220 NL Lange Voort 18 Bornerbroek

Datum: 11.07.2025

Monster informatie

Monsternummer	Monster beschrijving	Datum monstername
205035	Pb01wm1	08.07.2025 00:00

Parameter	Eenheid	205035 Pb01wm1
S Som Dichloorpropanen (Factor 0,7)	µg/l	0,42 ¹⁾

Broomhoudende koolwaterstoffen

Parameter	Eenheid	205035 Pb01wm1
S Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	<0,20 ²⁾

Minerale olie (AS3000)

Parameter	Eenheid	205035 Pb01wm1
S Koolwaterstoffractie C10-C40	µg/l	<50 ²⁾
Koolwaterstoffractie C10-C12 ^{*)}	µg/l	<10 ²⁾
Koolwaterstoffractie C12-C16 ^{*)}	µg/l	<10 ²⁾
Koolwaterstoffractie C16-C20 ^{*)}	µg/l	7,3
Koolwaterstoffractie C20-C24 ^{*)}	µg/l	5,4
Koolwaterstoffractie C24-C28 ^{*)}	µg/l	<5,0 ²⁾
Koolwaterstoffractie C28-C32 ^{*)}	µg/l	<5,0 ²⁾
Koolwaterstoffractie C32-C36 ^{*)}	µg/l	<5,0 ²⁾
Koolwaterstoffractie C36-C40 ^{*)}	µg/l	<5,0 ²⁾

¹⁾ Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.

²⁾ Verklaring: "<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.

S Erkend volgens AS SIKB 3000

Start van de test: 08.07.2025

Einde van de test: 10.07.2025

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste items. In gevallen waarin het laboratorium niet verantwoordelijk was voor de bemonstering, gelden de gerapporteerde resultaten voor de monsters zoals deze zijn ontvangen. Het laboratorium is niet verantwoordelijk voor de door de klant verstrekte informatie. Eventuele klantinformatie in dit analyserapport valt niet onder de accreditatie van het laboratorium en kan de geldigheid van de resultaten beïnvloeden. Gedeeltelijke reproductie van het rapport zonder onze schriftelijke toestemming is niet toegestaan. In het geval van een conformiteitsverklaring wordt de discrete benadering gebruikt als beslisregel. Dit betekent dat de meetonzekerheid niet wordt meegenomen in de conformiteitsverklaring met een specificatie of norm.

AL-West B.V. (AGROLAB GROUP), Amedeo Manca, Tel. 31570788122

Lijst van methoden

eigen methode^{*)}

Protocolen AS 3100

Koolwaterstoffractie C10-C12^{*)} • Koolwaterstoffractie C12-C16^{*)} • Koolwaterstoffractie C16-C20^{*)} • Koolwaterstoffractie C20-C24^{*)} • Koolwaterstoffractie C24-C28^{*)} • Koolwaterstoffractie C28-C32^{*)} • Koolwaterstoffractie C32-C36^{*)} • Koolwaterstoffractie C36-C40^{*)}
Barium (Ba) • Cadmium (Cd) • Kobalt (Co) • Koper (Cu) • Kwik (Hg) • Lood (Pb) • Molybdeen (Mo) • Nikkel (Ni) • Zink (Zn) • Benzeen • Tolueen • Ethylbenzeen • m,p-Xyleen • ortho-Xyleen • Som Xylenen (Factor 0,7) • Naftaleen • Styreen • Dichloormethaan • Trichloormethaan (Chloroform) • Tetrachloormethaan (Tetra) • 1,1-Dichloorethaan • 1,2-Dichloorethaan • 1,1,1-Trichloorethaan • 1,1,2-Trichloorethaan • Vinylchloride • 1,1-Dichlooretheen • Cis-1,2-Dichlooretheen • trans-1,2-Dichlooretheen • Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7) • Som Dichlooretheen (Factor 0,7) • Trichlooretheen (Tri) • Tetrachlooretheen (Per) • 1,1-Dichloorpropaan • 1,2-Dichloorpropaan • 1,3-Dichloorpropaan • Som Dichloorpropanen (Factor 0,7) • Tribroommethaan (bromoform) • Koolwaterstoffractie C10-C40

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool *).

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer



Blad 3 van 3

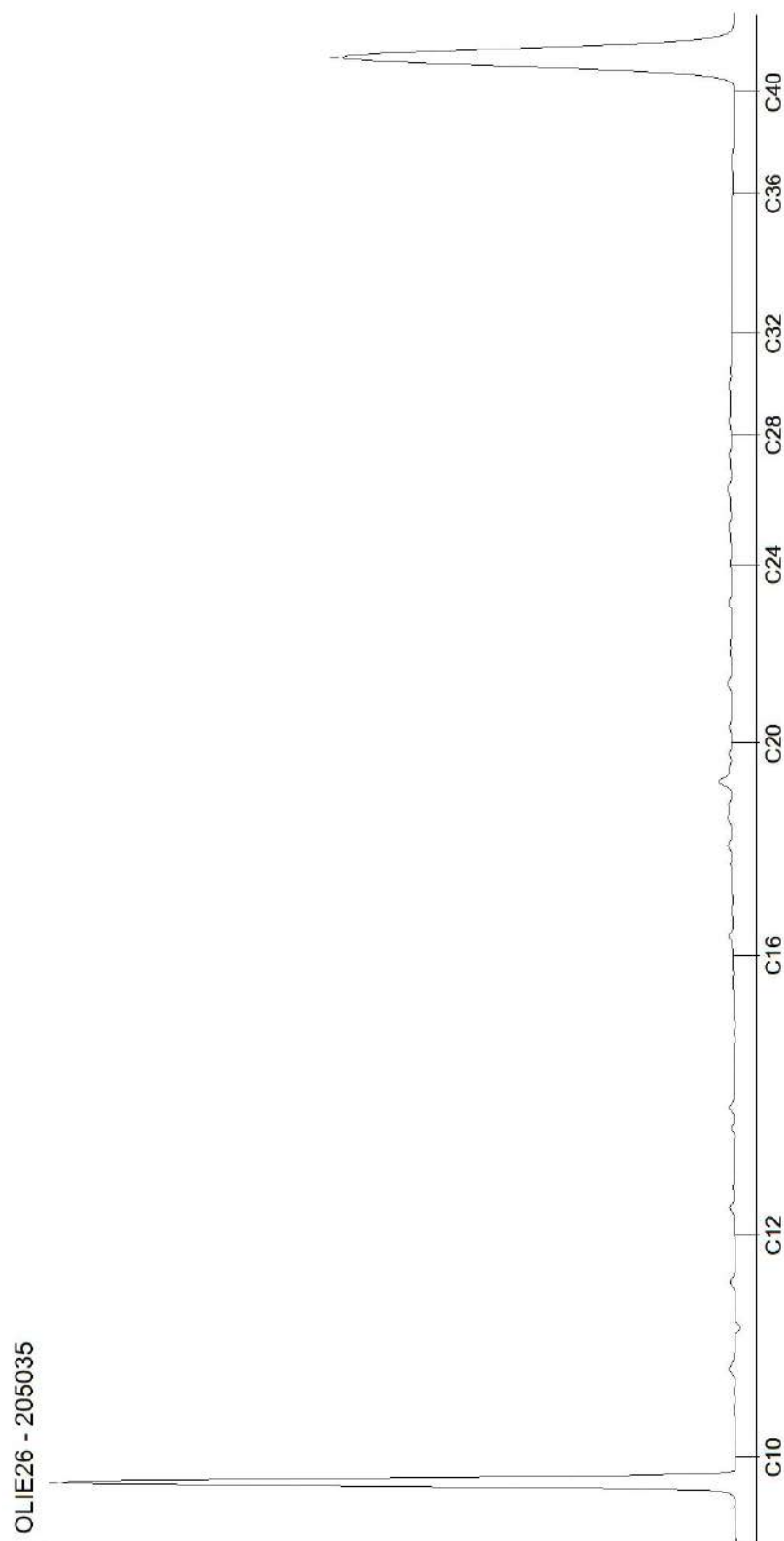


AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1580463, Analysis No. 205035, created at 10.07.2025 14:06:25

Monster beschrijving: Pb01wm1



Tabel 1: Samenstelling en toetsing Beoordeling aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (landbodem) (T.130)

Analysemonster	BM1			
Certificaatcode	1576211			
Datum	27-6-2025			
Traject (cm-mv)	0-50			
Humus (% ds)	2,8			
Lutum (% ds)	2,5			
Datum van toetsing	9-7-2025			
Bodemklasse monster				Voldoet aan Interventiewaarde
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T130
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0	<0,0	mg/kg ds	<=IW
PCB 28	< 0,0010	<0,0025	mg/kg ds	
PCB 52	< 0,0010	<0,0025	mg/kg ds	
PCB 101	< 0,0010	<0,0025	mg/kg ds	
PCB 118	< 0,0010	<0,0025	mg/kg ds	
PCB 138	< 0,0010	<0,0025	mg/kg ds	
PCB 153	< 0,0010	<0,0025	mg/kg ds	
PCB 180	< 0,0010	<0,0025	mg/kg ds	
METALEN				
Kobalt	< 3,00	<7,00	mg/kg ds	<=IW
Nikkel	< 4,00	<7,84	mg/kg ds	<=IW
Koper	7,00	13,86	mg/kg ds	<=IW
Zink	26,0	59,0	mg/kg ds	<=IW
Molybdeen	< 1,50	<1,05	mg/kg ds	<=IW
Cadmium	< 0,20	<0,23	mg/kg ds	<=IW
Barium	< 20,0	<51,1	mg/kg ds	----- (5)
Kwik	< 0,050	<0,050	mg/kg ds	<=IW
Lood	12,00	18,44	mg/kg ds	<=IW
OVERIG				
Droge stof	94,1	94,1	% ds	----- (5)
Lutum	2,50		%	
Organische stof (humus)	2,80		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3,00	7,50	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C10 - C40	< 35,0	<87,5	mg/kg ds	<=IW
Minerale olie C12 - C16	< 3,00	7,50	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C16 - C20	< 4,00	10,00	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C20 - C24	< 5,00	12,50	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C24 - C28	< 5,00	12,50	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C28 - C32	< 5,00	12,50	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C32 - C36	< 5,00	12,50	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C36 - C40	< 5,00	12,50	mg/kg ds	----- (5)
PAK				
Naftaleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fenanthreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fluorantheen	0,11	0,11	mg/kg ds	
Chryseen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	0,057	0,057	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	0,056	0,056	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	0,468	0,468	mg/kg ds	<=IW

Tabel 2: Samenstelling en toetsing Beoordeling aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (landbodem) (T.130)

Analysemonster	BM2			
Certificaatcode	1576211			
Datum	27-6-2025			
Traject (cm-mv)	0-50			
Humus (% ds)	2,7			
Lutum (% ds)	4,7			
Datum van toetsing	9-7-2025			
Bodemklasse monster				Voldoet aan Interventiewaarde
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T130
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0	<0,0	mg/kg ds	<=IW
PCB 28	< 0,0010	<0,0026	mg/kg ds	
PCB 52	< 0,0010	<0,0026	mg/kg ds	
PCB 101	< 0,0010	<0,0026	mg/kg ds	
PCB 118	< 0,0010	<0,0026	mg/kg ds	
PCB 138	< 0,0010	<0,0026	mg/kg ds	
PCB 153	< 0,0010	<0,0026	mg/kg ds	
PCB 180	< 0,0010	<0,0026	mg/kg ds	
METALEN				
Kobalt	< 3,00	<5,70	mg/kg ds	<=IW
Nikkel	< 4,00	<6,67	mg/kg ds	<=IW
Koper	7,80	14,44	mg/kg ds	<=IW
Zink	26,0	53,4	mg/kg ds	<=IW
Molybdeen	< 1,50	<1,05	mg/kg ds	<=IW
Cadmium	< 0,20	<0,22	mg/kg ds	<=IW
Barium	32,0	92,7	mg/kg ds	----- (5)
Kwik	< 0,050	<0,048	mg/kg ds	<=IW
Lood	10,00	14,81	mg/kg ds	<=IW
OVERIG				
Droge stof	93,7	93,7	% ds	----- (5)
Lutum	4,70		%	
Organische stof (humus)	2,70		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3,00	7,78	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C10 - C40	< 35,0	<90,7	mg/kg ds	<=IW
Minerale olie C12 - C16	< 3,00	7,78	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C16 - C20	< 4,00	10,37	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C20 - C24	< 5,00	12,96	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C24 - C28	< 5,00	12,96	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C28 - C32	< 5,00	12,96	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C32 - C36	< 5,00	12,96	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C36 - C40	< 5,00	12,96	mg/kg ds	----- (5)
PAK				
Naftaleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fenanthreen	0,061	0,061	mg/kg ds	
Fluorantheen	0,070	0,070	mg/kg ds	
Chryseen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	0,411	0,411	mg/kg ds	<=IW

Tabel 3: Samenstelling en toetsing Beoordeling aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (landbodem) (T.130)

Analysemonster	OM1			
Certificaatcode	1576211			
Datum	27-6-2025			
Traject (cm-mv)	40-140			
Humus (% ds)	2,6			
Lutum (% ds)	6,3			
Datum van toetsing	9-7-2025			
Bodemklasse monster				Voldoet aan Interventiewaarde
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T130
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0	<0,0	mg/kg ds	<=IW
PCB 28	< 0,0010	<0,0027	mg/kg ds	
PCB 52	< 0,0010	<0,0027	mg/kg ds	
PCB 101	< 0,0010	<0,0027	mg/kg ds	
PCB 118	< 0,0010	<0,0027	mg/kg ds	
PCB 138	< 0,0010	<0,0027	mg/kg ds	
PCB 153	< 0,0010	<0,0027	mg/kg ds	
PCB 180	< 0,0010	<0,0027	mg/kg ds	
METALEN				
Kobalt	< 3,00	<5,02	mg/kg ds	<=IW
Nikkel	5,60	12,02	mg/kg ds	<=IW
Koper	7,50	13,27	mg/kg ds	<=IW
Zink	25,0	48,1	mg/kg ds	<=IW
Molybdeen	< 1,50	<1,05	mg/kg ds	<=IW
Cadmium	< 0,20	<0,22	mg/kg ds	<=IW
Barium	36,0	90,7	mg/kg ds	----- (5)
Kwik	< 0,050	<0,047	mg/kg ds	<=IW
Lood	12,00	17,32	mg/kg ds	<=IW
OVERIG				
Droge stof	85,7	85,7	% ds	----- (5)
Lutum	6,30		%	
Organische stof (humus)	2,60		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3,00	8,08	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C10 - C40	< 35,0	<94,2	mg/kg ds	<=IW
Minerale olie C12 - C16	< 3,00	8,08	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C16 - C20	< 4,00	10,77	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C20 - C24	< 5,00	13,46	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C24 - C28	< 5,00	13,46	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C28 - C32	< 5,00	13,46	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C32 - C36	< 5,00	13,46	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C36 - C40	< 5,00	13,46	mg/kg ds	----- (5)
PAK				
Naftaleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fenanthreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fluorantheen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Chryseen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)perylene	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	< 0,35	<0,35	mg/kg ds	<=IW

----- : Geen toetsnorm aanwezig
 < : kleiner dan de detectielimiet
 <=IW : Kleiner of gelijk aan Interventiewaarde
 >IW : Groter dan Interventiewaarde
 5 : IW ontbreekt: zorgplicht van toepassing
 # : verhoogde rapportagegrens
 GSSD : Gestandaardiseerde meetwaarde

Normentabel T.130 Beoordeling IW bodemkwaliteit

		I
ANORGANISCHE VERBINDINGEN		
Cyanide (complex, pH onbelangrijk)	mg/kg	50
Cyanide (vrij)	mg/kg	20
Thiocyanaten (som)	mg/kg	20
AROMATISCHE VERBINDINGEN		
Benzeen	mg/kg	1,1
Cresolen (som)	mg/kg	13
Ethylbenzeen	mg/kg	110
Fenol	mg/kg	14
Styreen (Vinylbenzeen)	mg/kg	86
Tolueen	mg/kg	32
Xylenen (som)	mg/kg	17
BESTRIJDINGSMIDDELEN		
4-Chloor-2-methylfenoxy-azijnzuur	mg/kg	4
Aldrin	µg/kg	320
alfa-Endosulfan	µg/kg	4000
alfa-HCH	µg/kg	17000
Atrazine	µg/kg	710
beta-HCH	µg/kg	1600
Carbaryl	mg/kg	0,45
Carbofuran	µg/kg	17
Chloordaan (cis + trans)	µg/kg	1600
DDD (som)	µg/kg	34000
DDE (som)	µg/kg	2300
DDT (som)	µg/kg	1700
Drins (Aldrin+Dieldrin+Endrin)	µg/kg	4000
gamma-HCH	µg/kg	1200
Heptachloor	µg/kg	4000
Heptachloorepoxide	µg/kg	4000
Organotin, som TBT+TFT, als SN	µg/kg	2500
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN		
1,1,1-Trichloorethaan	mg/kg	15
1,1,2-Trichloorethaan	mg/kg	10
1,1-Dichloorethaan	mg/kg	15
1,1-Dichlooretheen	mg/kg	0,3
1,2-Dichloorethaan	mg/kg	6,4
Chloornaftaleen	µg/kg	23000
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	mg/kg	1
Dichloorbenzenen (som)	mg/kg	5
Dichloorfenolen (som)	mg/kg	22
Dichloormethaan	mg/kg	3,9
Dichloorpropaan	mg/kg	2
Hexachloorbenzeen (HCB)	µg/kg	2000
Monochlooranilinen (som)	mg/kg	50
Monochloorbenzeen	mg/kg	15
Monochloorfenolen (som)	µg/kg	5400
PCB (som 7)	µg/kg	1000
Pentachloorbenzeen (QCB)	µg/kg	6700
Pentachloorfenol (PCP)	µg/kg	12000
Som 29 dioxines (als TEQ)	ng/kg	180
Tetrachloorbenzenen (som)	µg/kg	2200
Tetrachlooretheen (Per)	mg/kg	8,8
Tetrachloorfenolen (som)	µg/kg	21000
Tetrachloormethaan (Tetra)	mg/kg	0,7
Tribroommethaan (bromoform)	mg/kg	75
Trichloorbenzenen (som)	µg/kg	11000
Trichlooretheen (Tri)	mg/kg	2,5
Trichloorfenolen (som)	µg/kg	22000
Trichloormethaan (Chloroform)	mg/kg	5,6
Vinylchloride	mg/kg	0,1
METALEN		
Antimoon	mg/kg	22
Arseen	mg/kg	76

		I
Cadmium	mg/kg	13
Chroom (VI)	mg/kg	78
Chroom	mg/kg	180
Kobalt	mg/kg	190
Koper	mg/kg	190
Kwik	mg/kg	36
Lood	mg/kg	530
Molybdeen	mg/kg	190
Nikkel	mg/kg	100
Zink	mg/kg	720
OVERIG		
Benzylbutylftalaat	µg/kg	48000
Dihexylftalaat	µg/kg	220000
methylkwik	mg/kg	4
som gewogen asbest	mg/kg	100
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN		
Bis(ethylhexyl)ftalaat	µg/kg	60000
Cyclohexanon	mg/kg	150
Dibutylftalaat	µg/kg	36000
Diethylftalaat	µg/kg	53000
Di-isobutylftalaat	µg/kg	17000
Dimethylftalaat	µg/kg	82000
Minerale olie (totaal)	mg/kg	5000
Pyridine	mg/kg	11
Tetrahydrofuraan	mg/kg	7
Tetrahydrothiofeen	mg/kg	8,8
PAK		
PAK 10 VROM	mg/kg	40

Tabel 1: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

Analysemonster	BM1			
Certificaatcode	1576211			
Datum	27-6-2025			
Traject (cm-mv)	0-50			
Humus (% ds)	2,8			
Lutum (% ds)	2,5			
Datum van toetsing	9-7-2025			
Bodemklasse monster				Klasse landbouw/natuur
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T101
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0	<0,0	mg/kg ds	<LN
PCB 28	< 0,0010	<0,0025	mg/kg ds	
PCB 52	< 0,0010	<0,0025	mg/kg ds	
PCB 101	< 0,0010	<0,0025	mg/kg ds	
PCB 118	< 0,0010	<0,0025	mg/kg ds	
PCB 138	< 0,0010	<0,0025	mg/kg ds	
PCB 153	< 0,0010	<0,0025	mg/kg ds	
PCB 180	< 0,0010	<0,0025	mg/kg ds	
METALEN				
Kobalt	< 3,00	<7,00	mg/kg ds	<LN
Nikkel	< 4,00	<7,84	mg/kg ds	<LN
Koper	7,00	13,86	mg/kg ds	<LN
Zink	26,0	59,0	mg/kg ds	<LN
Molybdeen	< 1,50	<1,05	mg/kg ds	<LN
Cadmium	< 0,20	<0,23	mg/kg ds	<LN
Barium	< 20,0	<51,1	mg/kg ds	----- (6)
Kwik	< 0,050	<0,050	mg/kg ds	<LN
Lood	12,00	18,44	mg/kg ds	<LN
OVERIG				
Droge stof	94,1	94,1	% ds	----- (6)
Lutum	2,50		%	
Organische stof (humus)	2,80		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3,00	7,50	mg/kg ds	----- (6)
Minerale olie C10 - C40	< 35,0	<87,5	mg/kg ds	<LN
Minerale olie C12 - C16	< 3,00	7,50	mg/kg ds	----- (6)
Minerale olie C16 - C20	< 4,00	10,00	mg/kg ds	----- (6)
Minerale olie C20 - C24	< 5,00	12,50	mg/kg ds	----- (6)
Minerale olie C24 - C28	< 5,00	12,50	mg/kg ds	----- (6)
Minerale olie C28 - C32	< 5,00	12,50	mg/kg ds	----- (6)
Minerale olie C32 - C36	< 5,00	12,50	mg/kg ds	----- (6)
Minerale olie C36 - C40	< 5,00	12,50	mg/kg ds	----- (6)
PAK				
Naftaleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fenanthreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fluorantheen	0,11	0,11	mg/kg ds	
Chryseen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	0,057	0,057	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	0,056	0,056	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	0,468	0,468	mg/kg ds	<LN

Tabel 2: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

Analysemonster	BM2			
Certificaatcode	1576211			
Datum	27-6-2025			
Traject (cm-mv)	0-50			
Humus (% ds)	2,7			
Lutum (% ds)	4,7			
Datum van toetsing	9-7-2025			
Bodemklasse monster				Klasse landbouw/natuur
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T101
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0	<0,0	mg/kg ds	<LN
PCB 28	< 0,0010	<0,0026	mg/kg ds	
PCB 52	< 0,0010	<0,0026	mg/kg ds	
PCB 101	< 0,0010	<0,0026	mg/kg ds	
PCB 118	< 0,0010	<0,0026	mg/kg ds	
PCB 138	< 0,0010	<0,0026	mg/kg ds	
PCB 153	< 0,0010	<0,0026	mg/kg ds	
PCB 180	< 0,0010	<0,0026	mg/kg ds	
METALEN				
Kobalt	< 3,00	<5,70	mg/kg ds	<LN
Nikkel	< 4,00	<6,67	mg/kg ds	<LN
Koper	7,80	14,44	mg/kg ds	<LN
Zink	26,0	53,4	mg/kg ds	<LN
Molybdeen	< 1,50	<1,05	mg/kg ds	<LN
Cadmium	< 0,20	<0,22	mg/kg ds	<LN
Barium	32,0	92,7	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Kwik	< 0,050	<0,048	mg/kg ds	<LN
Lood	10,00	14,81	mg/kg ds	<LN
OVERIG				
Droge stof	93,7	93,7	% ds	----- ⁽⁶⁾
Lutum	4,70		%	
Organische stof (humus)	2,70		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3,00	7,78	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C10 - C40	< 35,0	<90,7	mg/kg ds	<LN
Minerale olie C12 - C16	< 3,00	7,78	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C16 - C20	< 4,00	10,37	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C20 - C24	< 5,00	12,96	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C24 - C28	< 5,00	12,96	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C28 - C32	< 5,00	12,96	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C32 - C36	< 5,00	12,96	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C36 - C40	< 5,00	12,96	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
PAK				
Naftaleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fenanthreen	0,061	0,061	mg/kg ds	
Fluorantheen	0,070	0,070	mg/kg ds	
Chryseen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	0,411	0,411	mg/kg ds	<LN

Tabel 3: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

Analysemonster	OM1			
Certificaatcode	1576211			
Datum	27-6-2025			
Traject (cm-mv)	40-140			
Humus (% ds)	2,6			
Lutum (% ds)	6,3			
Datum van toetsing	9-7-2025			
Bodemklasse monster				Klasse landbouw/natuur
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T101
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0	<0,0	mg/kg ds	<LN
PCB 28	< 0,0010	<0,0027	mg/kg ds	
PCB 52	< 0,0010	<0,0027	mg/kg ds	
PCB 101	< 0,0010	<0,0027	mg/kg ds	
PCB 118	< 0,0010	<0,0027	mg/kg ds	
PCB 138	< 0,0010	<0,0027	mg/kg ds	
PCB 153	< 0,0010	<0,0027	mg/kg ds	
PCB 180	< 0,0010	<0,0027	mg/kg ds	
METALEN				
Kobalt	< 3,00	<5,02	mg/kg ds	<LN
Nikkel	5,60	12,02	mg/kg ds	<LN
Koper	7,50	13,27	mg/kg ds	<LN
Zink	25,0	48,1	mg/kg ds	<LN
Molybdeen	< 1,50	<1,05	mg/kg ds	<LN
Cadmium	< 0,20	<0,22	mg/kg ds	<LN
Barium	36,0	90,7	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Kwik	< 0,050	<0,047	mg/kg ds	<LN
Lood	12,00	17,32	mg/kg ds	<LN
OVERIG				
Droge stof	85,7	85,7	% ds	----- ⁽⁶⁾
Lutum	6,30		%	
Organische stof (humus)	2,60		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3,00	8,08	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C10 - C40	< 35,0	<94,2	mg/kg ds	<LN
Minerale olie C12 - C16	< 3,00	8,08	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C16 - C20	< 4,00	10,77	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C20 - C24	< 5,00	13,46	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C24 - C28	< 5,00	13,46	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C28 - C32	< 5,00	13,46	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C32 - C36	< 5,00	13,46	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C36 - C40	< 5,00	13,46	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
PAK				
Naftaleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fenanthreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fluorantheen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Chryseen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	< 0,35	<0,35	mg/kg ds	<LN

-----	: Geen toetsnorm aanwezig
<	: kleiner dan de detectielimiet
<LN	: Landbouw/natuur
WO	: Wonen
IND	: Industrie
MV	: Matig verontreinigd
SV	: Sterk verontreinigd
6	: Heeft geen normwaarde
#	: verhoogde rapportagegrens
GSSD	: Gestandaardiseerde meetwaarde

Normentabel T.101 Kwaliteit grond en bagger

		LN	WO	IND	I
ANORGANISCHE VERBINDINGEN					
Cyanide (complex, pH onbelangrijk)	mg/kg	5,5	5,5	50	50
Cyanide (vrij)	mg/kg	3	3	20	20
Thiocyanaten (som)	mg/kg	6	6	20	20
AROMATISCHE VERBINDINGEN					
1,2,3-Trimethylbenzeen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
1,2,4-Trimethylbenzeen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
3-Ethyltolueen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
Benzeen	mg/kg	0,2	0,2	1	1,1
Cresolen (som)	mg/kg	0,3	0,3	5	13
Dodecylbenzeen	mg/kg	0,35	0,35	0,35	
Ethylbenzeen	mg/kg	0,2	0,2	1,25	110
Fenol	mg/kg	0,25	0,25	1,25	14
iso-Propylbenzeen (Cumeen)	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
Propylbenzeen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	mg/kg	2,5	2,5	2,5	
Styreen (Vinylbenzeen)	mg/kg	0,25	0,25	25	86
Tolueen	mg/kg	0,2	0,2	1,25	32
Xylenen (som)	mg/kg	0,45	0,45	1,25	17
BESTRIJDINGSMIDDELEN					
4-Chloor-2-methylfenoxy-azijnzuur	mg/kg	0,55	0,55	0,55	4
Aldrin	µg/kg				320
alfa-Endosulfan	µg/kg	0,9	0,9	100	4000
alfa-HCH	µg/kg	1	1	500	17000
Atrazine	µg/kg	35	35	500	710
Azinphos-methyl	µg/kg	7,5	7,5	7,5	
beta-HCH	µg/kg	2	2	500	1600
Carbaryl	mg/kg	0,15	0,15	0,45	0,45
Carbofuran	µg/kg	17	17	17	17
Chloordaan (cis + trans)	µg/kg	2	2	500	1600
DDD (som)	µg/kg	20	840	34000	34000
DDE (som)	µg/kg	100	130	1300	2300
DDT (som)	µg/kg	200	200	1000	1700
Drins (Aldrin+Dieldrin+Endrin)	µg/kg	15	40	140	4000
gamma-HCH	µg/kg	3	40	500	1200
Heptachloor	µg/kg	0,7	0,7	100	4000
Heptachloorepoxide	µg/kg	2	2	100	4000
Hexachloorbutadieen	µg/kg	3			
Organotin, som TBT+TFT, als SN	µg/kg	150	500	2500	2500
Som 21 Organochloorhoud. bestrijdingsm	µg/kg	400			
Som niet chloorhoudende bestrijding	µg/kg	90	90	500	
Tributyltin (als Sn)	µg/kg	65	65	65	
GECHLOOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
1,1,1-Trichloorethaan	mg/kg	0,25	0,25	0,25	15
1,1,2-Trichloorethaan	mg/kg	0,3	0,3	0,3	10
1,1-Dichloorethaan	mg/kg	0,2	0,2	0,2	15
1,1-Dichlooretheen	mg/kg	0,3	0,3	0,3	0,3
1,2-Dichloorethaan	mg/kg	0,2	0,2	4	6,4
2-Ethyltolueen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
4-chloormethylfenolen (som)	mg/kg	0,6	0,6	0,6	
4-Ethyltolueen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
Chloornaftaleen	µg/kg	70	70	10000	23000
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	mg/kg	0,3	0,3	0,3	1
Dichloorbenzenen (som)	mg/kg	2	2	2	5
Dichloorfenolen (som)	mg/kg	0,2	0,2	6	22
Dichloormethaan	mg/kg	0,1	0,1	3,9	3,9
Dichloorpropaan	mg/kg	0,8	0,8	0,8	2
Hexachloorbenzeen (HCB)	µg/kg	8,5	27	1400	2000
Monochlooranilinen (som)	mg/kg	0,2	0,2	0,2	50
Monochloorbenzeen	mg/kg	0,2	0,2	5	15
Monochloorfenolen (som)	µg/kg	45	45	5400	5400
PCB (som 7)	µg/kg	20	40	500	1000
Pentachlooraniline	mg/kg	0,15	0,15	0,15	
Pentachloorbenzeen (QCB)	µg/kg	2,5	2,5	5000	6700

		LN	WO	IND	I
Pentachloorfenol (PCP)	µg/kg	3	1400	5000	12000
Som 29 dioxines (als TEQ)	ng/kg	55	55	55	180
Tetrachloorbenzenen (som)	µg/kg	9	9	2200	2200
Tetrachlooretheen (Per)	mg/kg	0,15	0,15	4	8,8
Tetrachloorfenolen (som)	µg/kg	15	1000	600	21000
Tetrachloormethaan (Tetra)	mg/kg	0,3	0,3	0,7	0,7
Tribroommethaan (bromoform)	mg/kg	0,2	0,2	0,2	75
Trichloorbenzenen (som)	µg/kg	15	15	5000	11000
Trichlooretheen (Tri)	mg/kg	0,25	0,25	2,5	2,5
Trichloorfenolen (som)	µg/kg	3	3	6000	22000
Trichloormethaan (Chloroform)	mg/kg	0,25	0,25	3	5,6
Vinylchloride	mg/kg	0,1	0,1	0,1	0,1
METALEN					
Antimoon	mg/kg	4	15	22	22
Arseen	mg/kg	20	27	76	76
Cadmium	mg/kg	0,6	1,2	4,3	13
Chroom (VI)	mg/kg				78
Chroom	mg/kg	55	64	180	180
Kobalt	mg/kg	15	35	190	190
Koper	mg/kg	40	54	190	190
Kwik	mg/kg	0,15	0,83	4,8	36
Lood	mg/kg	50	210	530	530
Molybdeen	mg/kg	1,5	88	190	190
Nikkel	mg/kg	35	39	100	100
Tin	mg/kg	6,5	180	900	
Vanadium	mg/kg	80	97	250	
Zink	mg/kg	140	200	720	720
OVERIG					
Benzylbutylftalaat	µg/kg	70	2600	48000	48000
Dihexylftalaat	µg/kg	70	18000	60000	220000
methylkwik	mg/kg				4
som gewogen asbest	mg/kg		100	100	100
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
1,3,5-Trimethylbenzeen (Mesityleen)	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
2-Propanol	mg/kg	0,75	0,75	0,75	
Acrylonitril	mg/kg	0,1	0,1	0,1	
Bis(ethylhexyl)ftalaat	µg/kg	45	8300	60000	60000
Butanol	mg/kg	2	2	2	
Butylacetaat	mg/kg	2	2	2	
Cyclohexanon	mg/kg	2	2	150	150
Dibutylftalaat	µg/kg	70	5000	36000	36000
Diethyleenglycol	mg/kg	8	8	8	
Diethylftalaat	µg/kg	45	5300	53000	53000
Di-isobutylftalaat	µg/kg	45	1300	17000	17000
Dimethylftalaat	µg/kg	45	9200	60000	82000
Ethylacetaat	mg/kg	2	2	2	
Ethyleenglycol	mg/kg	5	5	5	
Formaldehyde	mg/kg	0,1	0,1	0,1	
Methanol	mg/kg	3	3	3	
Methylethylketon (MEK)	mg/kg	2	2	2	
Methyl-tert-butylether (MTBE)	mg/kg	0,2	0,2	0,2	
Minerale olie (totaal)	mg/kg	190	190	500	5000
Pyridine	mg/kg	0,25	0,25	1	11
Tetrahydrofuraan	mg/kg	0,45	0,45	2	7
Tetrahydrothiofeen	mg/kg	1,5	1,5	8,8	8,8
PAK					
PAK 10 VROM	mg/kg	1,5	6,8	40	40

Tabel 1: Gemeten concentraties in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Watermonsternaam		Pb01wm1		
Datum		8-7-2025		
Filterdiepte (m -mv)		2,50 - 3,50		
Datum van toetsing		16-7-2025		
Monsterconclusie		Overschrijding Streefwaarde		
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
		Meetw	GSSD	Index
AROMATISCHE VERBINDINGEN				
Benzeen	µg/l	<0,20	<0,14	-0
Ethylbenzeen	µg/l	<0,20	<0,14	-0,03
Tolueen	µg/l	<0,20	<0,14	-0,01
Xylenen (som)	µg/l	0,21	<0,21	0
meta-/para-Xyleen (som)	µg/l	<0,20	<0,14	
ortho-Xyleen	µg/l	<0,10	<0,070	
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	<0,20	<0,14	-0,02
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l		<0,77 ^(2,14)	
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20	<0,14	
1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20	<0,14	
Dichloorpropaan	µg/l		<0,42	-0
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	0,21	<0,14	0,01
1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0,10	<0,070	0,01
cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10	<0,070	
trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10	<0,070	
Dichloormethaan	µg/l	<0,20	<0,14	0
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,20	<0,14	-0,01
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	<0,20	<0,14 ⁽¹⁴⁾	
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,10	<0,070	0,01
1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,20	<0,14	-0,01
1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0,20	<0,14	-0,02
1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20	<0,14	
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,10	<0,070	0
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0,10	<0,070	0
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,20	<0,14	-0,05
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,10	<0,070	0
Vinylchloride	µg/l	<0,20	<0,14	0,03
METALEN				
Kobalt	µg/l	4,10	4,10	-0,2
Nikkel	µg/l	6,30	6,30	-0,14
Koper	µg/l	<2,00	<1,40	-0,23
Zink	µg/l	<10,00	<7,00	-0,08
Molybdeen	µg/l	<2,00	<1,40	-0,01
Cadmium	µg/l	<0,20	<0,14	-0,05
Barium	µg/l	260	260	0,37
Kwik	µg/l	<0,050	<0,035	-0,06
Lood	µg/l	<2,00	<1,40	-0,23
OVERIG				
som dichloorpropaan-isomeren	µg/l	0,42		

Watermonsternaam		Pb01wm1
Datum		8-7-2025
Filterdiepte (m -mv)		2,50 - 3,50
Datum van toetsing		16-7-2025
Monsterconclusie		Overschrijding Streefwaarde
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN		
Minerale olie C10 - C12	µg/l	<10,00 7,00 ⁽⁶⁾
Minerale olie C10 - C40	µg/l	<50,0 <35,0 -0,03
Minerale olie C12 - C16	µg/l	<10,00 7,00 ⁽⁶⁾
Minerale olie C16 - C20	µg/l	7,30 7,30 ⁽⁶⁾
Minerale olie C20 - C24	µg/l	5,40 5,40 ⁽⁶⁾
Minerale olie C24 - C28	µg/l	<5,00 3,50 ⁽⁶⁾
Minerale olie C28 - C32	µg/l	<5,00 3,50 ⁽⁶⁾
Minerale olie C32 - C36	µg/l	<5,00 3,50 ⁽⁶⁾
Minerale olie C36 - C40	µg/l	<5,00 3,50 ⁽⁶⁾
PAK		
PAK 10 VROM (som, interventiefactor)	-	<0,00020 ⁽¹¹⁾
Naftaleen	µg/l	<0,020 <0,014 0

----- : Geen toetsnorm aanwezig
 < : kleiner dan de detectielimiet
 8,88 : <= Streefwaarde
 8,88 : > Streefwaarde
 8,88 : > Interventiewaarde
 >T : Groter dan Tussenwaarde
 11 : Enkele parameters ontbreken in de berekening van de somfractie
 14 : Streefwaarde ontbreekt zorgplicht van toepassing
 2 : Enkele parameters ontbreken in de som
 6 : Heeft geen normwaarde
 # : verhoogde rapportagegrens
 GSSD : Gestandaardiseerde meetwaarde
 Index : (GSSD - S) / (I - S)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 3.2.0 -

Tabel 2: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		S	S Diep	Indicatief	I
AROMATISCHE VERBINDINGEN					
Benzeen	µg/l	0,2			30
Ethylbenzeen	µg/l	4			150
Tolueen	µg/l	7			1000
Xylenen (som)	µg/l	0,2			70
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	6			300
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l			150	
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
Dichloorpropaan	µg/l	0,8			80
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	0,01			20
1,1-Dichlooretheen	µg/l	0,01			10
Dichloormethaan	µg/l	0,01			1000
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	6			400
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l				630
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	0,01			10
1,1-Dichloorethaan	µg/l	7			900
1,2-Dichloorethaan	µg/l	7			400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	0,01			300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	0,01			130
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	24			500

		S	S Diep	Indicatief	I
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	0,01			40
Vinylchloride	µg/l	0,01			5
METALEN					
Kobalt	µg/l	20	0,7		100
Nikkel	µg/l	15	2,1		75
Koper	µg/l	15	1,3		75
Zink	µg/l	65	24		800
Molybdeen	µg/l	5	3,6		300
Cadmium	µg/l	0,4	0,06		6
Barium	µg/l	50	200		625
Kwik	µg/l	0,05	0,01		0,3
Lood	µg/l	15	1,7		75
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie C10 - C40	µg/l	50			600
PAK					
Naftaleen	µg/l	0,01			70

Bijlage VI

Foto's



Bijlage 3 Geluidsonderzoek Lange Voort

N+L Landschapontwerpers
Mevrouw K. Mulder
Oldenzaalseweg 38
7651 KC TUBBERGEN

Aanslagweg 22
7622 LD Borne

telefoon 06 10556500
e-mail info@munsterhuisgeluidsadvies.nl
internet www.munsterhuisgeluidsadvies.nl

datum 21 augustus 2025 Ons kenmerk B02.25.179-RM projectnummer 25.179
project Plan Lange Voort 18, Bornerbroek
Onderwerp Akoestisch onderzoek wegverkeer

Geachte mevrouw Mulder,

Hierbij zend ik u de resultaten van het akoestisch onderzoek betreffende het bepalen van het geluid op de gevel ter plaatse van de te bouwen woning gelegen aan de Lange Voort 18 te Bornerbroek, gemeente Almelo. Het onderzoek is noodzakelijk inzake de ruimtelijke procedure.

1 Inleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de Lange Voort 18 te Bornerbroek een woning te realiseren. Het onderzoek richt zich op de bepaling van het geluid op de gevel ten gevolge van de Entersestraat, Lange Voort, Pepershaar en de Weersweg. Het geluid op de gevel is vastgesteld door middel van het meet-en rekenvoorschrift, zoals beschreven in de Omgevingsregeling.

2 Wetgeving Wegverkeer

Gemeentelijk Geluidbeleid

De gemeente Almelo heeft onder de Omgevingswet nog geen geluidbeleid vastgesteld. Totdat de gemeente eigen regels heeft gesteld voor geluid geldt de wetgeving zoals in de Bruidsschat (regels overgedragen van het Rijk naar gemeenten) is opgenomen. Daarom wordt aangesloten bij het gebiedsgericht geluidbeleid zoals dat gold onder de oude wetgeving.

Geluidaandachtsgebieden

Voor (lokale) wegen waarbij de verkeersintensiteit hoger is dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal, worden contouren bepaald met de volgende afstanden van de rand van de contour tot de weg:

- Voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximum snelheid van 30 km/u of minder: ten minste 100 m;
- Voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een onbekende maximumsnelheid of een maximum snelheid van meer dan 30 km/u: ten minste 200 m; en
- Voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: ten minste 350 m.

Standaardwaarden geluid Omgevingswet

Indien binnen het geluidaandachtsgebied van een weg geluidgevoelige bestemmingen worden gebouwd, dan moeten standaardwaarden in acht worden genomen. Als er niet aan de standaardwaarden wordt voldaan, dan kan er bij uitzondering en/of met geluid-reducerende maatregelen medewerking worden verleend, tot aan de geldende grenswaarde. De wettelijke standaardwaarde en grenswaarde is afhankelijk van het type weg (geluidbronsoort). In onderstaande tabel zijn de standaardwaarden en grenswaarden per geluidbronsoort weergegeven.

Tabel 1: standaardwaarden en grenswaarden

Geluidbronsoorten	Standaardwaarden	Grenswaarden (Lden)	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of wijziging bron
Rijkswegen en Provinciale wegen	50	60	65
Gemeentelijke wegen	53	70	70
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55	65	70

In nieuwe situaties moet zo veel mogelijk worden voldaan aan de standaardwaarde. Indien hieraan niet kan worden voldaan moet met duidelijke redenen worden aangetoond op welke gronden hieraan niet kan worden voldaan.

Indien de grenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt overschreden is bebouwing met een geluidgevoelige bestemming op die plek in principe niet toegestaan. Tenzij de gevel als 'niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen' wordt uitgevoerd of dusdanige maatregelen worden getroffen opdat het geluid op de gevel lager wordt dan de grenswaarde.

In het onderhavig onderzoek is de te realiseren woning gelegen in het geluidaandachtsgebied van de Entersestraat, Lange Voort, Pepershaar en de Weersweg. Deze wegen behoren tot de geluidbronsoort gemeentelijke wegen. Derhalve is een grenswaarde van 70 dB van toepassing. De standaardwaarde voor deze geluidbronsoort bedraagt 53 dB.

Grenswaarden

Het toestaan van een hogere waarde dan de standaardwaarde door B&W is mogelijk indien maatregelen om het geluid op de gevel te reduceren aan de bron of tussen bron en ontvanger niet doelmatig zijn of bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerkundige, landschappelijke of financiële aard ondervinden. Daarnaast moet de binnenwaarde niet overschreden worden. De gemeente heeft onder de Omgevingswet beleidsvrijheid om haar eigen bestuurlijke afweging te maken.

Indien een hogere waarde dan de standaardwaarde wordt toegestaan, dienen met betrekking tot de geluidwering van de gevels zo nodig geluidwerende voorzieningen te worden aangebracht die ervoor zorg dragen dat het geluid op de gevel binnen de woning in de geluidgevoelige ruimten bij gesloten ramen niet meer bedragen dan 33 dB bij woningen.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Conform artikel 4.3, eerste lid en artikel 4.102 en 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving dient de overeenkomstig NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied tenminste gelijk te zijn aan het verschil tussen het geluid op de gevel van die constructie en de volgens tabel 2 genoemde waarde, met een minimum van 20 dB.

Tabel 2: Overzicht grenswaarden Besluit bouwwerken leefomgeving conform afdeling 4.3.

Gebruiksfunctie	Grenswaarde
Woonfunctie	33 dB
2 ander verblijfsgebied	33 dB

3 Bepaling geluid op de gevel wegverkeerslawaa

Wegverkeergegevens

De verkeersgegevens van de relevante wegen zijn afkomstig van de gemeente Almelo. Voor de Entersestraat is voor 2035 gerekend met een autonoom groeipercantage van 1% per jaar. Van de overige wegen heeft de gemeente Almelo geen gegevens beschikbaar. Uitgegaan is van een worst-case-scenario van 500 motorvoertuigen per dag, met een standaardverdeling voor erftoegangswegen buiten de bebouwde kom. Voor de Entersestraat is gerekend met een standaardverdeling voor gebiedsontsluitingwegen buiten de bebouwde kom. De gehanteerde verkeersgegevens voor het jaar 2035 zijn in onderstaande tabellen samengevat. De verkeersverdelingen zijn in tabel 2 opgenomen. In tabel 3 zijn de overige situatie- en verkeersgegevens gegeven.

Tabel 3: Verkeersintensiteiten en verdelingen voor het jaar 2035

Wegen	Procentuele verdeling aantal motorvoertuigen						Etmaalintensiteit [mvt/dag]
	Dag,- avond- en nachtuur			Lichte Voertuigen	Middelzware Voertuigen	Zware voertuigen	
	d	a	n	d - a - n	d - a - n	d - a - n	
Lange Voort	6,7	3,7	0,6	94,6-96,05-97,5	4,4 - 3,25 - 2,1	1,0 - 0,7 - 0,4	500
Pepershaar	6,7	3,7	0,6	94,6-96,05-97,5	4,4 - 3,25 - 2,1	1,0 - 0,7 - 0,4	500
Weersweg	6,7	3,7	0,6	94,6-96,05-97,5	4,4 - 3,25 - 2,1	1,0 - 0,7 - 0,4	500
Entersestraat	6,6	3,6	0,8	92,5-94,25-96,0	5,5 - 4,0 - 2,5	2,0 - 1,75 - 1,5	4.415

Tabel 4: Situatie- en verkeersgegevens

	Entersestraat	Overige wegen
Snelheid	50-80 [km/uur]	60 [km/uur]
Wegdekhoogte maaiveld	0	0
Wegdektype	DAB / elementen in keperverband	DAB
Beoordelingshoogte (m)	2,0 - 5,0 meter	2,0 - 5,0 meter

4 Resultaten

Voor de te realiseren woning zijn ter plaatse van de gevels beoordelingspunten ingevoerd op verschillende beoordelingshoogten (2 m en 5 m). Er is voor het wegverkeersmodel gerekend met een bodemfactor van 0,7. Voor de overige ingevoerde bodemgebieden is een bodemfactor gehanteerd van 0,0 (akoestisch hard). De invoergegevens zijn gegeven in bijlage 2. De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage 3. In onderstaande tabel 5 zijn de resultaten weergegeven.

 Tabel 5: Geluid op de gevel per beoordelingspunt in L_{den}

Beoordelingspunt	Geluid op de gevel L_{den} [dB]	
	Gemeentelijke wegen	
	2 m	5 m
01 - zuidwestgevel	48	49
02 - noordwestgevel	48	48
03 - noordoostgevel	47	47
04 - noordwestgevel	48	48
05 - noordoostgevel	47	46
06 - zuidoostgevel	44	43
07 - zuidoostgevel	46	46

■ Overschrijding van de standaardwaarde 53 dB

Uit de resultaten blijkt dat de standaardwaarde van 53 dB ten gevolge van de geluidbronsort gemeentelijke wegen niet wordt overschreden ter plaatse van de woning. Het hoogste geluid op de gevel bedraagt 49 dB.

Resultaten gezamenlijk geluid op de gevel wegverkeerslawaai

Ten behoeve van de bepaling van eventuele geluidwerende voorzieningen, dient gerekend te worden met het gezamenlijke geluid van alle wegen. Extra geluidwerende voorzieningen kunnen noodzakelijk zijn om het maximale binnenniveau niet te overschrijden.

Het maximaal toelaatbare binnenniveau bedraagt 33 dB in de woning. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt als uitgangspunt genomen dat een gevel van een gebouw een minimale gevelwering heeft van 20 dB. Derhalve dient bij een geluid op de gevel vanaf 53 dB geluidwerende voorzieningen bepaald te worden. In onderstaande tabel 5 zijn rekenresultaten weergegeven waarbij er sprake is van een overschrijding van de 53 dB.

Tabel 6: Gezamenlijk geluid op de gevel t.b.v. bepaling binnenniveau conform Bbl

Beoordelingspunt	Gezamenlijk geluid op de gevel L_{den} [dB]	
	2 m	5 m
01 - zuidwestgevel	48	49
02 - noordwestgevel	48	48
03 - noordoostgevel	47	47
04 - noordwestgevel	48	48
05 - noordoostgevel	47	46
06 - zuidoostgevel	44	43
07 - zuidoostgevel	46	46

■ Overschrijding van de maximale waarde van 53 dB conform Bbl.

Uit de berekeningen blijkt dat het gezamenlijke geluid op de gevel de 53 dB niet overschrijdt ter plaatse van de woning. Daarmee wordt voor de geplande woning voldaan aan het maximaal toelaatbare binnenniveau uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Extra geluidwerende voorzieningen zijn niet noodzakelijk.

5 Conclusie

Door Munsterhuis Geluidsadvies is een akoestisch onderzoek betreffende het bepalen van het geluid op de gevel ter plaatse van de te bouwen woning gelegen aan de Lange Voort 18 te Bornerbroek, gemeente Almelo. Het onderzoek is noodzakelijk inzake de ruimtelijke procedure.

Initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de Lange Voort 18 te Bornerbroek een woning te realiseren. Het onderzoek richt zich op de bepaling van het geluid op de gevel ten gevolge van de Enterseweg, Lange Voort, Pepershaar en de Weersweg. Het geluid op de gevel is vastgesteld door middel van het meet-en rekenvoorschrift, zoals beschreven in de Omgevingsregeling.

Uit het onderhavig onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- Uit de resultaten blijkt dat de standaardwaarde van 53 dB ten gevolge van de geluidbronsoort gemeentelijke wegen niet wordt overschreden ter plaatse van de woning. Het hoogste geluid op de gevel bedraagt 49 dB;
- Uit de berekeningen blijkt dat het gezamenlijke geluid op de gevel de 53 dB niet overschrijdt ter plaatse van de woning. Daarmee wordt voor de geplande woning voldaan aan het maximaal toelaatbare binnenniveau uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Extra geluidwerende voorzieningen zijn niet noodzakelijk.

Ik verwacht u hiermee van dienst te zijn geweest.

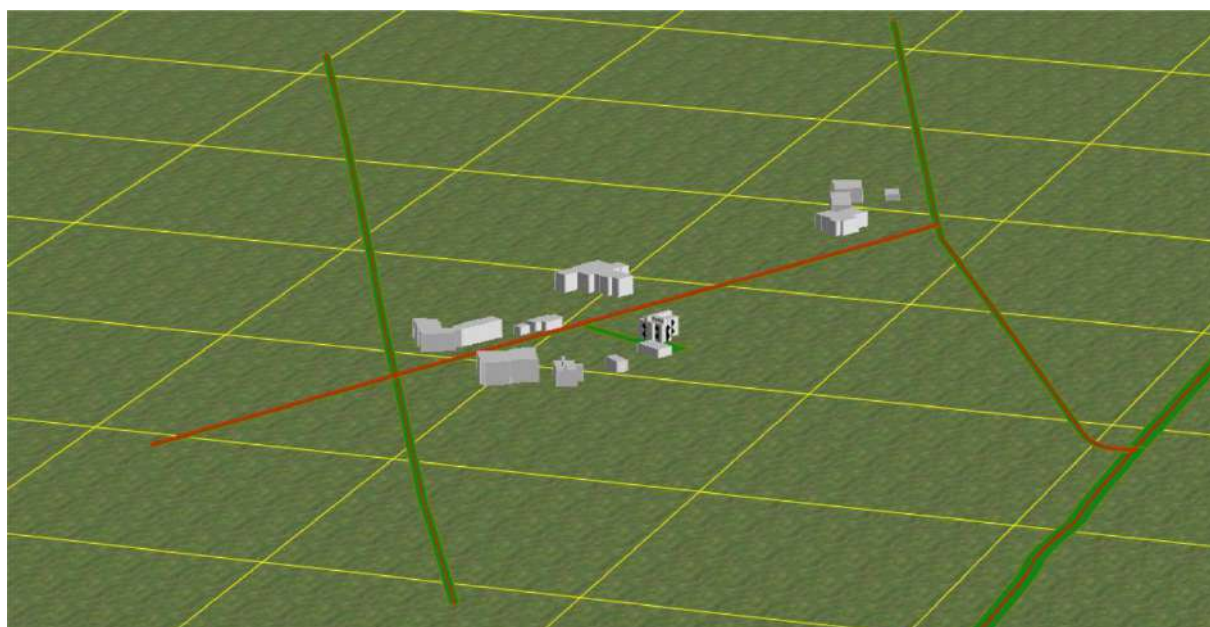
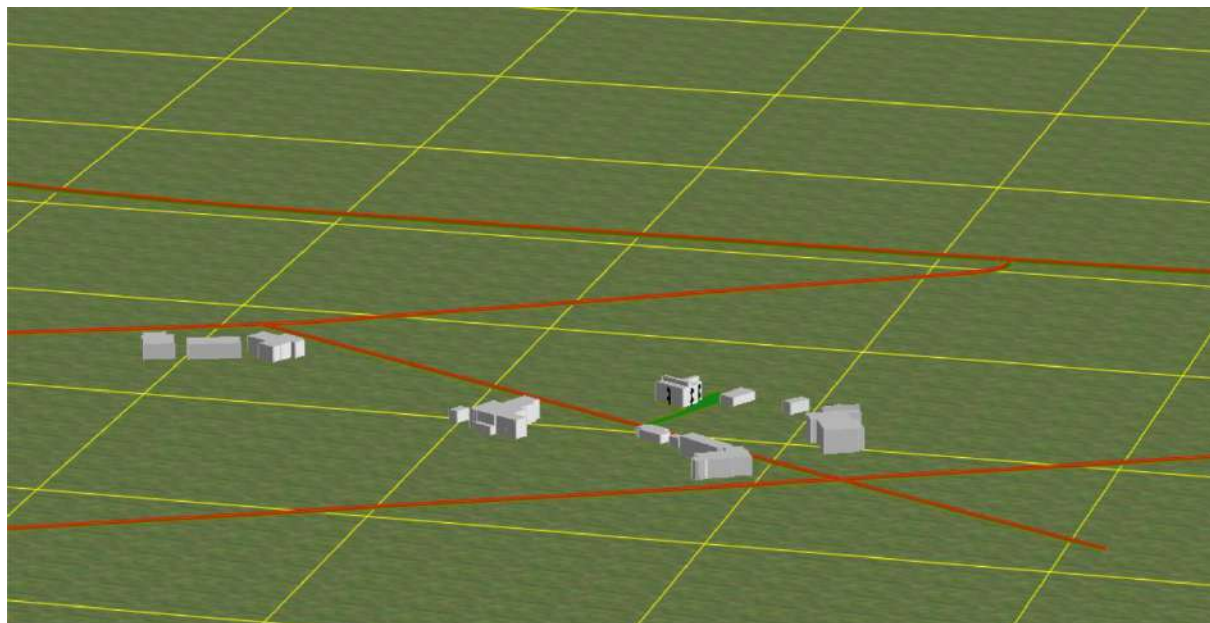
Met vriendelijke groet,

Ing. R.P.M. Munsterhuis
Munsterhuis Geluidsadvies
Bijlagen: 1 tot en met 3

Bijlage 1 Situatie + 3D overzicht



Situatie

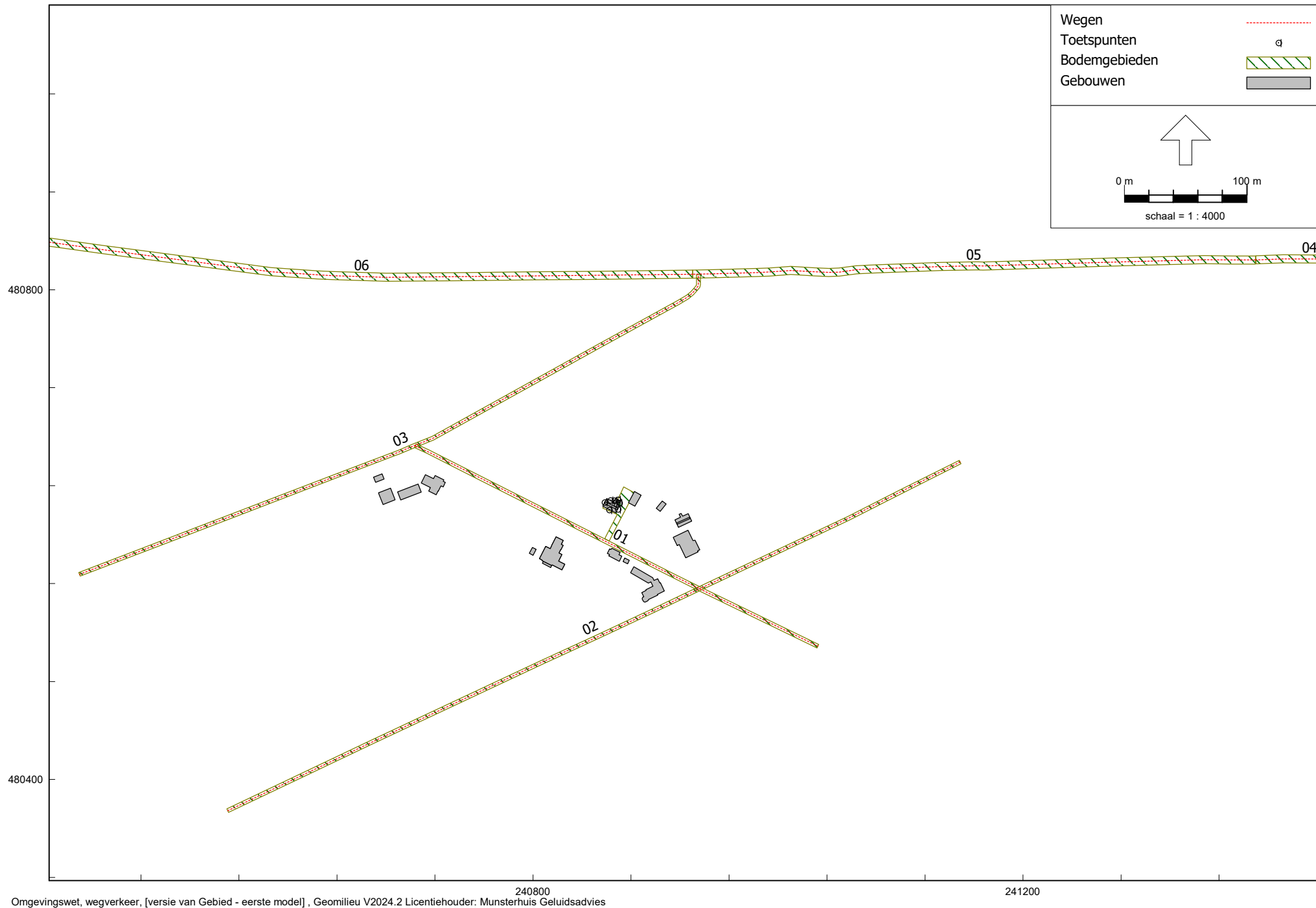


3D – wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Invoergegevens rekenmodel wegverkeerslawaa

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: eerste model

Model eigenschap	
Omschrijving	eerste model
Verantwoordelijke	Gebruiker
Rekenmethode	#2 Wegverkeerslawaaï Omgevingswet, wegverkeer
Aangemaakt door	Gebruiker op 19-8-2025
Laatst ingezien door	Gebruiker op 21-8-2025
Model aangemaakt met	Geomilieu V2024.2
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Lden
Waarde	Gem(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Groepsresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Rekenoptimalisatie aan	Ja
Zoekafstand [m]	5000
Aandachtsgebied	5000
Max.refl.afstand	--
Standaard bodemfactor	0,70
Openingshoek	2
Max.refl.diepte	1
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00
Meteorologische correctie	Ja
Gebruik vereenvoudigde absorptiewaarde	Nee
Geen reflectie als scherm meer dan 5° helt	Nee



Figuur 1

Plan woning Lange Voort 18, Bornerbroek
25.179

Bijlage 2
Invoergegevens, wegen

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	Groep	Wegdek	V (MR (D))	V (MR (A))	V (MR (N))	V (MR (P4))	V (LV (D))	V (LV (A))	V (LV (N))	V (LV (P4))	V (MV (D))	V (MV (A))	V (MV (N))	V (MV (P4))
01	Pepershaar	Gemeentelijke wegen	W1	--	--	--	--	60	60	60	--	60	60	60	--
02	Lange Voort	Gemeentelijke wegen	W1	--	--	--	--	60	60	60	--	60	60	60	--
03	Weersweg	Gemeentelijke wegen	W1	--	--	--	--	60	60	60	--	60	60	60	--
04	Entersestraat	Gemeentelijke wegen	W13	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--
05	Entersestraat	Gemeentelijke wegen	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--
06	Entersestraat	Gemeentelijke wegen	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80	80	80	--

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	V (ZV (D))	V (ZV (A))	V (ZV (N))	V (ZV (P4))	Totaal aantal	%MR (D)	%MR (A)	%MR (N)	%MR (P4)	%LV (D)	%LV (A)	%LV (N)	%LV (P4)	%MV (D)	%MV (A)	%MV (N)	%MV (P4)	%ZV (D)	%ZV (A)
01	60	60	60	--	500,00	--	--	--	--	94,60	96,05	97,50	--	4,40	3,25	2,10	--	1,00	0,70
02	60	60	60	--	500,00	--	--	--	--	94,60	96,05	97,50	--	4,40	3,25	2,10	--	1,00	0,70
03	60	60	60	--	500,00	--	--	--	--	94,60	96,05	97,50	--	4,40	3,25	2,10	--	1,00	0,70
04	50	50	50	--	4415,00	--	--	--	--	92,50	94,25	96,00	--	5,50	4,00	2,50	--	2,00	1,75
05	50	50	50	--	4415,00	--	--	--	--	92,50	94,25	96,00	--	5,50	4,00	2,50	--	2,00	1,75
06	80	80	80	--	4415,00	--	--	--	--	92,50	94,25	96,00	--	5,50	4,00	2,50	--	2,00	1,75

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawai - Omgevingswet, wegverkeer

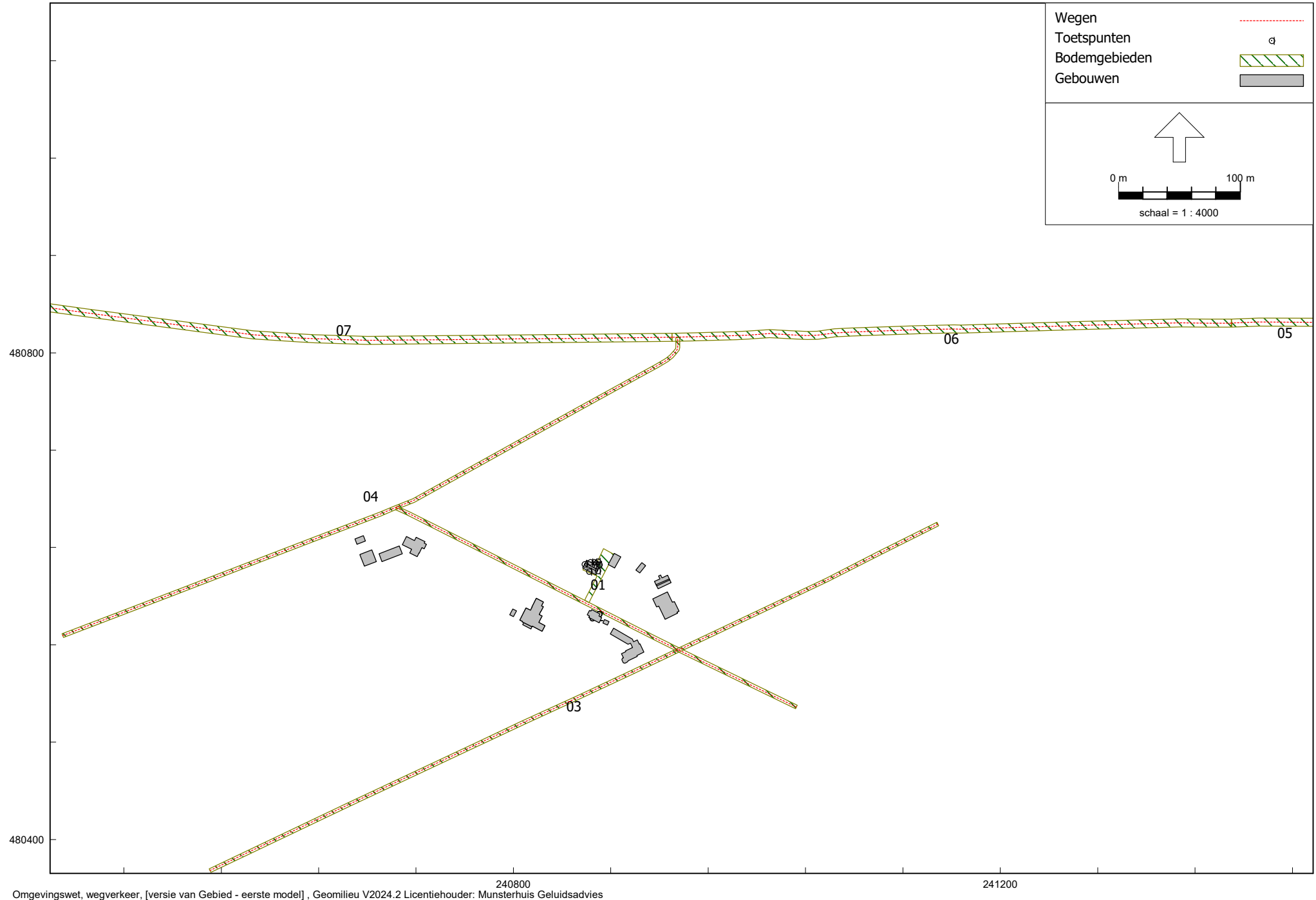
Naam	%ZV (N)	%ZV (P4)	%Int (D)	%Int (A)	%Int (N)
01	0,40	--	6,70	3,70	0,60
02	0,40	--	6,70	3,70	0,60
03	0,40	--	6,70	3,70	0,60
04	1,50	--	6,60	3,60	0,80
05	1,50	--	6,60	3,60	0,80
06	1,50	--	6,60	3,60	0,80



Figuur 2

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
01	zuidwestgevel	Relatief	2,00	5,00	--	--	--	--	Ja
02	noordwestgevel	Relatief	2,00	5,00	--	--	--	--	Ja
03	noordoostgevel	Relatief	2,00	5,00	--	--	--	--	Ja
04	noordwestgevel	Relatief	2,00	5,00	--	--	--	--	Ja
05	noordoostgevel	Relatief	2,00	5,00	--	--	--	--	Ja
06	zuidoostgevel	Relatief	2,00	5,00	--	--	--	--	Ja
07	zuidoostgevel	Relatief	2,00	5,00	--	--	--	--	Ja

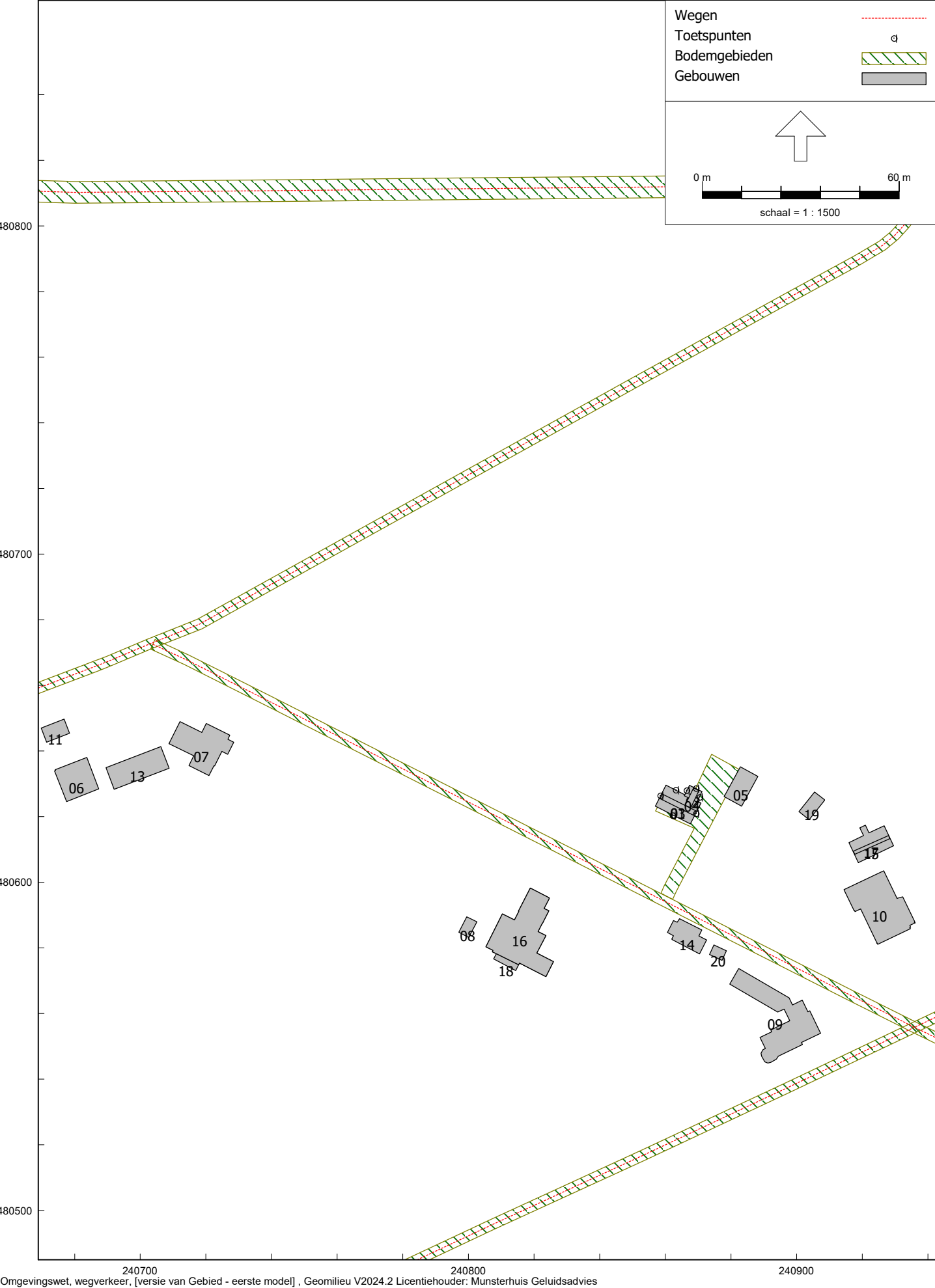


Omgevingswet, wegverkeer, [versie van Gebied - eerste model] , Geomilieu V2024.2 Licentiehouder: Munsterhuis Geluidsadvies

Figuur 3

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	Namespace	LokaalID	Versie	Bf
01	verhard gebied				0,00
02	Pepershaar				0,00
03	Lange Voort				0,00
04	Weersweg				0,00
05	Entersestraat				0,00
06	Entersestraat				0,00
07	Entersestraat				0,00



Figuur 4

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hoogte
01	nieuwe woning	0,00	6,50
02	nieuwe woning	0,00	6,50
03	nieuwe woning	0,00	8,00
04	nieuwe woning	0,00	8,00
05	nieuw bijgebouw	0,00	3,00
06	bestaand gebouw	0,00	5,50
07	bestaand gebouw	0,00	5,50
08	bestaand gebouw	0,00	4,00
09	bestaand gebouw	0,00	6,25
10	bestaand gebouw	0,00	8,00
11	bestaand gebouw	0,00	2,50
12	bestaand gebouw	0,00	2,50
13	bestaand gebouw	0,00	5,50
14	bestaand gebouw	0,00	3,00
15	bestaand gebouw	0,00	7,00
16	bestaand gebouw	0,00	6,50
17	bestaand gebouw	0,00	5,50
18	bestaand gebouw	0,00	3,00
19	bestaand gebouw	0,00	4,00
20	bestaand gebouw	0,00	3,00

Bijlage 3 Rekenresultaten rekenmodel wegverkeerslawaa

Plan woning Lange Voort 18, Bornerbroek
25.179

Bijlage 3.1
Resultaten geluidbronsoort gemeentelijke wegen

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Gemeentelijke wegen
Groepsreductie: Nee

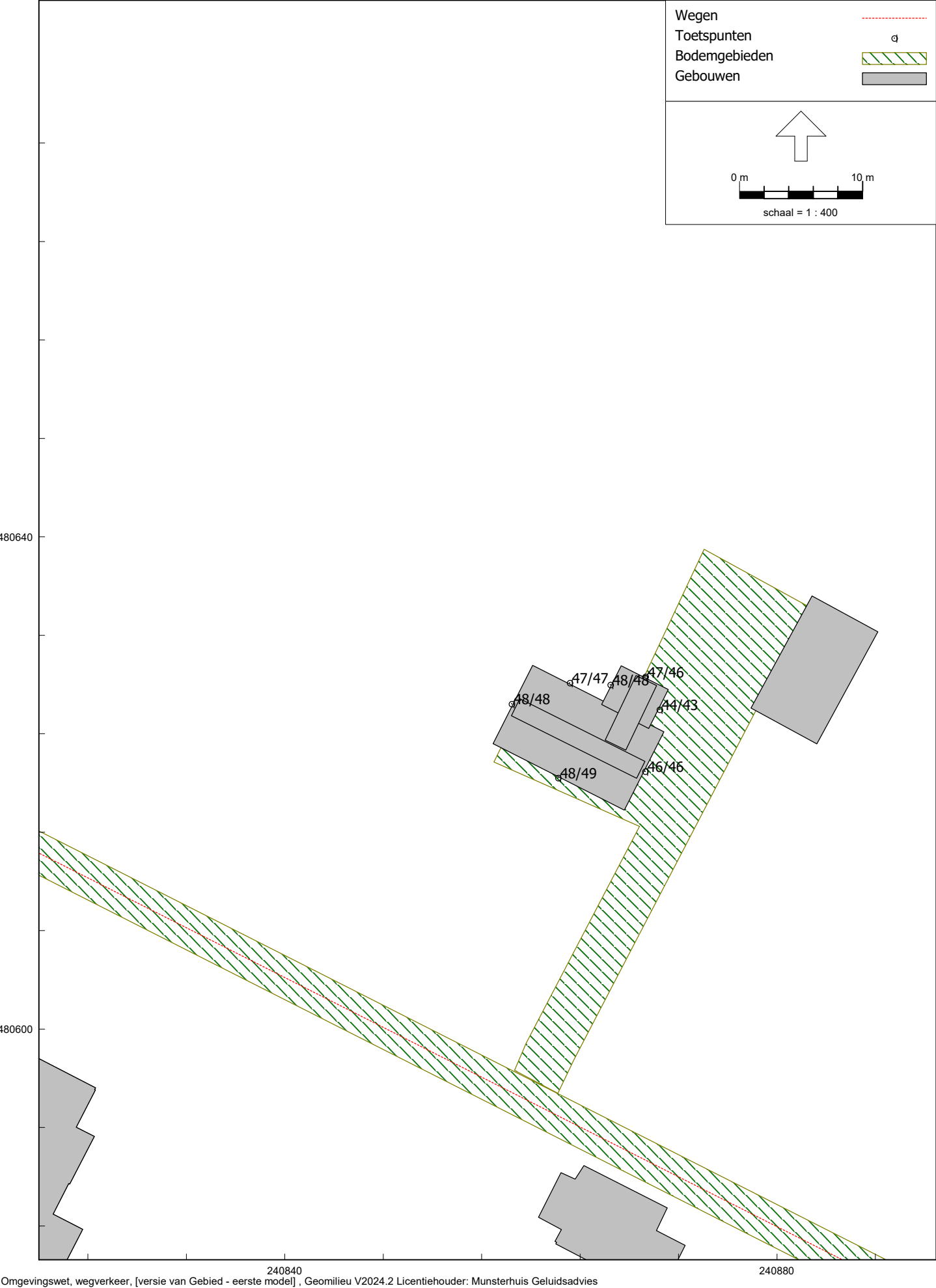
Naam										
Toetspunt	Omschrijving	Groep	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden	
01_A	zuidwestgevel	--	240862,21	480620,41	2,00	47,8	45,2	37,3	48,2	
01_B	zuidwestgevel	--	240862,21	480620,41	5,00	48,4	45,7	37,7	48,7	
02_A	noordwestgevel	--	240858,44	480626,42	2,00	47,1	44,6	37,4	47,7	
02_B	noordwestgevel	--	240858,44	480626,42	5,00	47,5	44,9	37,7	48,1	
03_A	noordoostgevel	--	240863,16	480628,14	2,00	46,3	43,9	37,1	47,1	
03_B	noordoostgevel	--	240863,16	480628,14	5,00	46,7	44,2	37,4	47,5	
04_A	noordwestgevel	--	240866,46	480627,99	2,00	46,7	44,3	37,5	47,5	
04_B	noordwestgevel	--	240866,46	480627,99	5,00	47,1	44,7	37,8	47,9	
05_A	noordoostgevel	--	240869,30	480628,65	2,00	45,9	43,4	36,7	46,7	
05_B	noordoostgevel	--	240869,30	480628,65	5,00	45,3	42,8	36,0	46,1	
06_A	zuidoostgevel	--	240870,46	480625,97	2,00	43,1	40,9	33,6	43,9	
06_B	zuidoostgevel	--	240870,46	480625,97	5,00	42,5	40,1	32,5	43,0	
07_A	zuidoostgevel	--	240869,29	480620,93	2,00	45,8	43,4	35,6	46,3	
07_B	zuidoostgevel	--	240869,29	480620,93	5,00	46,1	43,5	35,6	46,4	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
Groep: LAeq totaalresultaten voor toetspunten
(hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam										
Toetspunt	Omschrijving	Groep	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden	
01_A	zuidwestgevel	--	240862,21	480620,41	2,00	47,8	45,2	37,3	48,2	
01_B	zuidwestgevel	--	240862,21	480620,41	5,00	48,4	45,7	37,7	48,7	
02_A	noordwestgevel	--	240858,44	480626,42	2,00	47,1	44,6	37,4	47,7	
02_B	noordwestgevel	--	240858,44	480626,42	5,00	47,5	44,9	37,7	48,1	
03_A	noordoostgevel	--	240863,16	480628,14	2,00	46,3	43,9	37,1	47,1	
03_B	noordoostgevel	--	240863,16	480628,14	5,00	46,7	44,2	37,4	47,5	
04_A	noordwestgevel	--	240866,46	480627,99	2,00	46,7	44,3	37,5	47,5	
04_B	noordwestgevel	--	240866,46	480627,99	5,00	47,1	44,7	37,8	47,9	
05_A	noordoostgevel	--	240869,30	480628,65	2,00	45,9	43,4	36,7	46,7	
05_B	noordoostgevel	--	240869,30	480628,65	5,00	45,3	42,8	36,0	46,1	
06_A	zuidoostgevel	--	240870,46	480625,97	2,00	43,1	40,9	33,6	43,9	
06_B	zuidoostgevel	--	240870,46	480625,97	5,00	42,5	40,1	32,5	43,0	
07_A	zuidoostgevel	--	240869,29	480620,93	2,00	45,8	43,4	35,6	46,3	
07_B	zuidoostgevel	--	240869,29	480620,93	5,00	46,1	43,5	35,6	46,4	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



Figuur 5

Bijlage 4 Watertoets Lange Voort 18

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Korte procedure

Op basis van uw locatie en gegeven antwoorden blijkt dat u waterschapsbelangen raakt. U volgt de korte procedure.

Wat moet ik doen?

Gebruik alstublieft de knop “DIRECT AANVRAGEN” om uw aanvraag voor een wateradvies daadwerkelijk naar het waterschap te versturen. Hiervoor is een eenmalige registratie benodigd. De korte procedure houdt in dat u zelfstandig een waterparagraaf opstelt, waarin u toelicht hoe u op een goede manier omgaat met de relevante wateraspecten. U kunt hiervoor onze adviezen gebruiken en de standaardwaterparagraaf. Deze hebben we onder het kopje ‘achtergrond’ toegevoegd. Wij verzoeken u deze waterparagraaf aan te passen aan de gegevens van uw plan en de relevante wateraspecten. We vragen u deze waterparagraaf voor advies aan ons voor te leggen. Wanneer wij een positief advies verlenen kunt u de waterparagraaf invoegen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan.

Achtergrondinformatie

Aanvraagformulier

Waterparagraaf 'toekomstgericht waterbeheer'

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Het waterschap Vechtstromen zorgt voor het water in uw omgeving. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken. Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. We voeren ons beheer op een duurzame wijze uit en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij willen we in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin we onze taken klimaatneutraal uitvoeren.

Gezonde leefomgeving Als waterschap zorgen we voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Wij streven ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Ons doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met gemeenten, provincies, inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruiken we de (digitale) watertoets.

Aanvraagformulier

Relevante wateraspecten Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met m2. Daarnaast is het mogelijk om ook bestaand verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Het gaat hierbij om m2. Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. Het hemelwater wordt ter plaatse geborgen in infiltratie- of waterbergende voorzieningen met een volume van m3. De dimensioneringsberekeningen van de diverse voorzieningen zijn opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan. Op deze wijze kan regenbui T=100+10% worden opgevangen in het plangebied tot aan maaiveld of op maaiveld geborgen worden zonder dat waterschade optreedt, en vertraagd worden afgevoerd.

Bij voorkeur worden natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, regionale bergingsgebieden en overstromingsvlaktes niet bebouwd. Het plangebied beoogt geen kapitaalintensieve bouwwerken in deze gebieden. Wateroverlast voor het plangebied wordt voorkomen door <maatregelen noemen zoals ophogen, kades aanleggen oid>.

Waterkwaliteit Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden. Om de kwaliteit van het water te waarborgen, worden de volgende maatregelen getroffen: een bodempassage in een berm/wadi/ filtering d.m.v. een helofytenfilter, chemisch filter of mechanisch filter.

Riolering en Afvalwaterketen Een toename van het afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de gemalen (overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie kunnen de toename van afvalwater van verwerken zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten. Het hemelwater wordt niet aangesloten op het rioolstelsel en zal ter plaatse infiltreren/geborgen worden. Voor onderhoud aan het rioolpersleidingenstelsel is bereikbaarheid noodzakelijk, hiertoe is een zonering rondom de persleiding opgenomen in de verbeelding. Tot slot worden in de milieuzone van de RWZI of rioolgemaal geen hindergevoelige functies opgenomen, die het functioneren van de installatie nu of in de toekomst kunnen belemmeren.

Grondwaterbeheer De ontwikkeling leidt niet tot wijziging van de grondwaterstand. Er wordt niet gebouwd in een gebied met een hoge grondwaterstand of kwel. De bouwwijze is aangepast aan de grondwaterstand en zettingsgevoeligheid van de bodem door ophoging van het maaiveld, kruipruimteloos bouwen, waterdicht bouwen, passende fundering, etc. Om de bestaande grondwaterstanden op peil te houden worden maatregelen genomen om neerslag in de bodem te infiltreren of in andere voorzieningen vast te houden of te bergen.

Recreatie In het plangebied zijn de volgende (nieuwe) aan het water gekoppelde recreatieve functies opgenomen: . Voor zover van dergelijke actieve recreatieve functies een vergunning van het waterschap nodig is, zal deze worden aangevraagd. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waterobjecten aanwezig. De cultuurhistorische waarde wordt door de planontwikkeling niet aangetast.

Bijlage 5 Watertoets Oude Wierdenseweg 13

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Korte procedure

Op basis van uw locatie en gegeven antwoorden blijkt dat u waterschapsbelangen raakt. U volgt de korte procedure.

Wat moet ik doen?

Gebruik alstublieft de knop “DIRECT AANVRAGEN” om uw aanvraag voor een wateradvies daadwerkelijk naar het waterschap te versturen. Hiervoor is een eenmalige registratie benodigd. De korte procedure houdt in dat u zelfstandig een waterparagraaf opstelt, waarin u toelicht hoe u op een goede manier omgaat met de relevante wateraspecten. U kunt hiervoor onze adviezen gebruiken en de standaardwaterparagraaf. Deze hebben we onder het kopje ‘achtergrond’ toegevoegd. Wij verzoeken u deze waterparagraaf aan te passen aan de gegevens van uw plan en de relevante wateraspecten. We vragen u deze waterparagraaf voor advies aan ons voor te leggen. Wanneer wij een positief advies verlenen kunt u de waterparagraaf invoegen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan.

Achtergrondinformatie

Aanvraagformulier

Waterparagraaf 'toekomstgericht waterbeheer'

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Het waterschap Vechtstromen zorgt voor het water in uw omgeving. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken. Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. We voeren ons beheer op een duurzame wijze uit en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij willen we in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin we onze taken klimaatneutraal uitvoeren.

Gezonde leefomgeving Als waterschap zorgen we voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Wij streven ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Ons doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met gemeenten, provincies, inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruiken we de (digitale) watertoets.

Aanvraagformulier

Relevante wateraspecten Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met m2. Daarnaast is het mogelijk om ook bestaand verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Het gaat hierbij om m2. Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld. Het hemelwater wordt ter plaatse geborgen in infiltratie- of waterbergende voorzieningen met een volume van m3. De dimensioneringsberekeningen van de diverse voorzieningen zijn opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan. Op deze wijze kan regenbui T=100+10% worden opgevangen in het plangebied tot aan maaiveld of op maaiveld geborgen worden zonder dat waterschade optreedt, en vertraagd worden afgevoerd.

Bij voorkeur worden natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, regionale bergingsgebieden en overstromingsvlaktes niet bebouwd. Het plangebied beoogt geen kapitaalintensieve bouwwerken in deze gebieden. Wateroverlast voor het plangebied wordt voorkomen door <maatregelen noemen zoals ophogen, kades aanleggen oid>.

Waterkwaliteit Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden. Om de kwaliteit van het water te waarborgen, worden de volgende maatregelen getroffen: een bodempassage in een berm/wadi/ filtering d.m.v. een helofytenfilter, chemisch filter of mechanisch filter.

Riolering en Afvalwaterketen Een toename van het afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de gemalen (overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie kunnen de toename van afvalwater van verwerken zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten. Het hemelwater wordt niet aangesloten op het rioolstelsel en zal ter plaatse infiltreren/geborgen worden. Voor onderhoud aan het rioolpersleidingenstelsel is bereikbaarheid noodzakelijk, hiertoe is een zonering rondom de persleiding opgenomen in de verbeelding. Tot slot worden in de milieuzone van de RWZI of rioolgemaal geen hindergevoelige functies opgenomen, die het functioneren van de installatie nu of in de toekomst kunnen belemmeren.

Grondwaterbeheer De ontwikkeling leidt niet tot wijziging van de grondwaterstand. Er wordt niet gebouwd in een gebied met een hoge grondwaterstand of kwel. De bouwwijze is aangepast aan de grondwaterstand en zettingsgevoeligheid van de bodem door ophoging van het maaiveld, kruipruimteloos bouwen, waterdicht bouwen, passende fundering, etc. Om de bestaande grondwaterstanden op peil te houden worden maatregelen genomen om neerslag in de bodem te infiltreren of in andere voorzieningen vast te houden of te bergen.

Recreatie In het plangebied zijn de volgende (nieuwe) aan het water gekoppelde recreatieve functies opgenomen: . Voor zover van dergelijke actieve recreatieve functies een vergunning van het waterschap nodig is, zal deze worden aangevraagd. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waterobjecten aanwezig. De cultuurhistorische waarde wordt door de planontwikkeling niet aangetast.

Bijlage 6 Watertoets Bolscher Landen 30

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Korte procedure

Op basis van uw locatie en gegeven antwoorden blijkt dat u waterschapsbelangen raakt. U volgt de korte procedure.

Wat moet ik doen?

Gebruik alstublieft de knop “DIRECT AANVRAGEN” om uw aanvraag voor een wateradvies daadwerkelijk naar het waterschap te versturen. Hiervoor is een eenmalige registratie benodigd. De korte procedure houdt in dat u zelfstandig een waterparagraaf opstelt, waarin u toelicht hoe u op een goede manier omgaat met de relevante wateraspecten. U kunt hiervoor onze adviezen gebruiken en de standaardwaterparagraaf. Deze hebben we onder het kopje ‘achtergrond’ toegevoegd. Wij verzoeken u deze waterparagraaf aan te passen aan de gegevens van uw plan en de relevante wateraspecten. We vragen u deze waterparagraaf voor advies aan ons voor te leggen. Wanneer wij een positief advies verlenen kunt u de waterparagraaf invoegen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan.

Achtergrondinformatie

Aanvraagformulier

Waterparagraaf 'toekomstgericht waterbeheer'

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Het waterschap Vechtstromen zorgt voor het water in uw omgeving. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken. Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. We voeren ons beheer op een duurzame wijze uit en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij willen we in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin we onze taken klimaatneutraal uitvoeren.

Gezonde leefomgeving Als waterschap zorgen we voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Wij streven ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Ons doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met gemeenten, provincies, inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruiken we de (digitale) watertoets.

Aanvraagformulier

Relevante wateraspecten Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met m2. Daarnaast is het mogelijk om ook bestaand verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Het gaat hierbij om m2. Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. Het hemelwater wordt ter plaatse geborgen in infiltratie- of waterbergende voorzieningen met een volume van m3. De dimensioneringsberekeningen van de diverse voorzieningen zijn opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan. Op deze wijze kan regenbui T=100+10% worden opgevangen in het plangebied tot aan maaiveld of op maaiveld geborgen worden zonder dat waterschade optreedt, en vertraagd worden afgevoerd.

Bij voorkeur worden natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, regionale bergingsgebieden en overstromingsvlaktes niet bebouwd. Het plangebied beoogt geen kapitaalintensieve bouwwerken in deze gebieden. Wateroverlast voor het plangebied wordt voorkomen door <maatregelen noemen zoals ophogen, kades aanleggen oid>.

Waterkwaliteit Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden. Om de kwaliteit van het water te waarborgen, worden de volgende maatregelen getroffen: een bodempassage in een berm/wadi/ filtering d.m.v. een helofytenfilter, chemisch filter of mechanisch filter.

Riolering en Afvalwaterketen Een toename van het afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de gemalen (overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie kunnen de toename van afvalwater van verwerken zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten. Het hemelwater wordt niet aangesloten op het rioolstelsel en zal ter plaatse infiltreren/geborgen worden. Voor onderhoud aan het rioolpersleidingenstelsel is bereikbaarheid noodzakelijk, hiertoe is een zonering rondom de persleiding opgenomen in de verbeelding. Tot slot worden in de milieuzone van de RWZI of rioolgemaal geen hindergevoelige functies opgenomen, die het functioneren van de installatie nu of in de toekomst kunnen belemmeren.

Grondwaterbeheer De ontwikkeling leidt niet tot wijziging van de grondwaterstand. Er wordt niet gebouwd in een gebied met een hoge grondwaterstand of kwel. De bouwwijze is aangepast aan de grondwaterstand en zettingsgevoeligheid van de bodem door ophoging van het maaiveld, kruipruimteloos bouwen, waterdicht bouwen, passende fundering, etc. Om de bestaande grondwaterstanden op peil te houden worden maatregelen genomen om neerslag in de bodem te infiltreren of in andere voorzieningen vast te houden of te bergen.

Recreatie In het plangebied zijn de volgende (nieuwe) aan het water gekoppelde recreatieve functies opgenomen: . Voor zover van dergelijke actieve recreatieve functies een vergunning van het waterschap nodig is, zal deze worden aangevraagd. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waterobjecten aanwezig. De cultuurhistorische waarde wordt door de planontwikkeling niet aangetast.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Preamble

Dit plan beoogt een rood voor rood ontwikkeling te realiseren aan de Lange Voort in Bornerbroek.

Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Almelo.

De in dit omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als afdelingen van hoofdstuk 22h van het omgevingsplan van de gemeente Almelo.

In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer 22h gelezen worden.

In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage 22h gelezen worden.

Artikel 1 Begripsbepaling

Voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan gelden de volgende begripsbepalingen:

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage II van het omgevingsplan, bijlage I van het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, Bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

1.1 Toepassing omgevingsplan

artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn van overeenkomstige toepassing op dit omgevingsplan, **tenzij hierna daarvan is afgeweken.**

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

2.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing ter plaatse van de locatie 'Meet- en rekenbepalingen' en geldt als aanvulling op of in afwijking van het bepaalde in artikel 22.24 van het plan.

2.2 Meet- en rekenbepalingen

Voor dit TAM-omgevingsplan gelden de volgende meet- en rekenbepalingen:

2.2.1 *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;

2.2.2 *de inhoud van een bouwwerk*

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

2.2.3 *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;

2.2.4 *de oppervlakte van een bouwwerk*

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

2.2.5 *peil*

voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;

in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan.

Artikel 3 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het plan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit TAM-omgevingsplan.

Artikel 4 Toepassingsbereik

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder b, g, h, i of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Lange voort ongenummerd in Bornerbroek, Oude Wierdenseweg 13 in Almelo en Bolscher Landen 30 in Bornerbroek, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.TAM00009-BP21 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>.

Hoofdstuk 2 Functieregels

Artikel 5 Agrarisch

5.1 Functieomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bedoeld voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de uitoefening van:
 1. zelfstandige niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet is toegestaan;
- b. het bestaande aantal bedrijfswoning(en);
- c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en/of natuurwaarden ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen' hoogteverschillen;
 2. 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - houtopstanden' houtopstanden;
 3. 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid' openheid;
 4. 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - waterhuishouding' waterhuishouding;
- d. maximaal één paardenbak binnen het bouwvlak;
- e. bed & breakfast (bestaande uit maximaal vier slaapkamers en één gemeenschappelijke huiskamer met een maximale oppervlakte van 30 m² per kamer) binnen de bestaande hoofdgebouwen en/of karakteristieke bijbehorende bouwwerken;
- f. wegen en paden;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- h. extensieve dagrecreatie;
- i. teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak, met dien verstande dat boogkassen met een bouwhoogte van maximaal 1,20 meter uitsluitend zijn toegestaan in de periode van oktober tot en met april;
- j. boomteelt is niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen';

met bijbehorende gebouwen, overige bouwwerken, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en de bestaande nutsvoorzieningen.

5.2 Beoordelingsregels

5.2.1 Toepassingsbereik

- a. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in artikel 5.2 opgenomen beoordelingsregels

5.2.2 Gebouwen en overkappingen

Binnen deze functie mogen bedrijfsgebouwen, kassen en bedrijfswoningen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte van
 1. bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 6 m;
 2. bedrijfswoningen bedraagt maximaal 5 m;
- c. de bouwhoogte van
 1. bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 10 m;
 2. bedrijfswoningen bedraagt maximaal 9 m;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³;
- e. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 20°;
- f. de afstand tot de eigendomsgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen;

5.2.3 Kassen

Kassen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd.

5.2.4 *Bijbehorende bouwwerken*

Binnen deze functie mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze functie worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m², met dien verstande dat vervangende nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken maximaal 250 m² van de bestaande oppervlakte mag betreffen;;
- b. de goothoogte bedraagt:
 1. bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m;
 2. bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning +0,25 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt:
 1. bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
 2. bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal de bouwhoogte van de bedrijfswoning - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.

5.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. sleufsilos, silos, hooibergen, windmolens en mestopslagplaatsen mogen niet buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van silos, hooibergen en windmolens bedraagt maximaal 15 m;
- c. de bouwhoogte sleufsilos en mestopslagplaatsen bedraagt maximaal 4 m;
- d. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt maximaal 1.000 m² ;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van de paardenbak binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 6 m;
- f. de bouwhoogte bedraagt in overige gevallen maximaal 3 m.

5.3 **Specifieke functieregels**

5.3.1 *Bed & breakfast*

Het gebruik van ruimten ten behoeve van een bed & breakfast wordt als een gebruik overeenkomstig de functie aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie als bedoeld in artikel 5.1 onder a 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.

5.3.2 *Teeltondersteunende voorzieningen*

Teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van boogkassen mag niet meer bedragen dan 1,20 m;
- b. boogkassen zijn uitsluitend toegestaan in de periode van oktober tot en met april.

5.4 **Omgevingsplanactiviteit**

5.4.1 *Inwoning*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bedrijfswoning/plattelandswoning te gebruiken voor meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning uitsluitend ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. inwoning is toegestaan in maximaal één woning per bouwvlak;
- b. de inhoud van de woning mag worden uitgebreid tot maximaal 1.000 m³;

- c. het vloeroppervlak van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m² mag bedragen;
- d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.5.4 Teeltondersteunende voorzieningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.2 voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak uitsluitend gedurende de periode 1 september tot en met 30 april, mits:

de voorzieningen aansluitend aan het bouwvlak worden gebouwd;
de gezamenlijke oppervlakte per bedrijf maximaal 500 m² bedraagt;
de bouwhoogte maximaal 1,20 m bedraagt.

4.5.5 Nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toelaten van bij het agrarisch bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte nevenactiviteiten met bijbehorende voorzieningen, mits:

het de vestiging van een bedrijf betreft als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaken daaraan gelijk kunnen worden gesteld, met dien verstande dat het milieu niet extra mag worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het agrarische bedrijf;

er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van ter plaatse geproduceerde artikelen;

maximaal 30% van de oppervlakte van de bestaande en met vergunning gebouwde bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, hiervoor wordt gebruikt en geen nieuwbouw ten behoeve hiervan plaatsvindt;

opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend in pandig plaatsvinden;

er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Biomassavergistingsinstallaties

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van een nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf in de vorm van een biomassavergistingsinstallatie, mits:

de vergistingsinstallatie landschappelijk wordt ingepast;

gebouwen ten behoeve van de vergistingsinstallatie binnen het bouwvlak worden gebouwd;

ter voorkoming van een onevenredige verkeersaantrekkende werking aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin is opgenomen in welke mate biomassa van derden mag worden verwerkt en in welke mate het digestaat mag worden geleverd aan derden;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.5.6 Recreatieve nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van bij het agrarisch bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte recreatieve nevenactiviteiten, uitsluitend binnen het bouwvlak, in de vorm van:

vakantieappartementen, mits:

gerealiseerd in de bestaande en met vergunning gebouwde bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;

maximaal drie appartementen worden gerealiseerd met een woonoppervlak van maximaal 150 m² per woning of appartement;

er een inpassingsplan wordt overlegd;

voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

kleinschalige extensieve dagrecreatie met bijbehorende terrasvoorziening, mits:

maximaal 450 m² van de bedrijfsvloeroppervlakte van bestaande en met vergunning gebouwde bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik is geweest, wordt gebruikt;

maximaal 250 m² van de buitenruimte intensief ten behoeve van de kleinschalige extensieve dagrecreatie met bijbehorende terrasvoorziening wordt gebruikt en de overige gronden slechts extensief;

er een inpassingsplan wordt overlegd;

voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;

er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

groepsaccommodatie, mits:

maximaal 1.000 m² van de bedrijfsvloeroppervlakte van de bestaande en met vergunning gebouwde bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik is geweest, wordt gebruikt;

er een inpassingsplan wordt overlegd;

voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;

er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van

omliggende gronden;
trekkershutten, mits:
maximaal drie trekkershutten met een maximale oppervlakte van 18 m² ieder voor maximaal vijf personen per hut worden opgericht;
opgericht binnen het bouwvlak met een maximale afstand van 50 m tot overige gebouwen;
er een inpassingsplan wordt overlegd;
voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
kleinschalig kamperen, mits:
maximaal 25 kampeermiddelen per bedrijf worden opgericht;
het kampeerterrein binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak wordt gesitueerd;
buiten de periode van 1 april tot en met 30 september geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
maximaal 75 m² aan bebouwing wordt opgericht ten behoeve van sanitaire voorzieningen binnen het bouwvlak;
er een inpassingsplan wordt overlegd;
voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.5.7 Stapeling van afwijkingen uit artikel 4.5.6

Bij een combinatie van een afwijking voor trekkershutten en een afwijking voor kleinschalig kamperen, wordt het aantal trekkershutten in mindering gebracht op het aantal toegestane kampeermiddelen.

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

5.5.1 Vergunningplicht

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

- a. op alle gronden:
 1. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen, groter dan 100 m²;
 2. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- b. op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen': het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
- c. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - houtopstanden': het vellen en rooien van houtopstanden;

5.5.2 *Uitzondering*

Het bepaalde in 5.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- 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. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak.

5.5.3 *Beoordelingsregels*

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.

Artikel 6 Agrarisch met waarden

6.1 Functieomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangeduide gronden zijn bedoeld voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de uitoefening van:
 1. zelfstandige niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet is toegestaan;
- b. de bestaande bedrijfswoning(en);
- c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van houtopstanden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden- houtopstanden';
- d. maximaal één paardenbak binnen het bouwvlak;
- e. bed & breakfast;
- f. wegen en paden;
- g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- h. extensieve dagrecreatie;
- i. teeltondersteunende voorzieningen;
- j. het hobbymatig houden van vee;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en bestaande nutsvoorzieningen.

6.2 Beoordelingsregels

6.2.1 Toepassingsbereik

- a. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in artikel 6.2 opgenomen beoordelingsregels

6.2.2 Gebouwen en overkappingen

Binnen deze functie mogen bedrijfsgebouwen, kassen en bedrijfswoningen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte van
 1. bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 6 m;
 2. bedrijfswoningen bedraagt maximaal 5 m;
- c. de bouwhoogte van
 1. bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 10 m;
 2. bedrijfswoningen bedraagt maximaal 9 m;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³;
- e. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 20°;
- f. de afstand tot de eigendomsgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen;

6.2.3 Kassen

Kassen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd.

6.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze functie mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze functie worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal de oppervlakte zoals aangegeven met 'maximum oppervlakte (m²)';
- b. de goothoogte bedraagt:
 1. bij een in pandige bedrijfswoning maximaal 3 m;

2. bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning +0,25 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt:
 1. bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
 2. bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal de bouwhoogte van de bedrijfswoning - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.

6.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. sleufsilo's, silo's, hooibergen, windmolens en mestopslagplaatsen mogen niet buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van silo's, hooibergen en windmolens bedraagt maximaal 15 m;
- c. de bouwhoogte sleufsilo's en mestopslagplaatsen bedraagt maximaal 4 m;
- d. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt maximaal 1.000 m² ;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van de paardenbak binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 6 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 3 m;
- g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 3 m.

6.3 **Specifieke functieregels**

6.3.1 *Bed & breakfast*

Het gebruik van ruimten ten behoeve van een bed & breakfast wordt als een gebruik overeenkomstig de functie aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie als bedoeld in artikel 6.1 onder a 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.

6.3.2 *Teeltondersteunende voorzieningen*

Teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van boogkassen mag niet meer bedragen dan 1,20 m;
- b. boogkassen zijn uitsluitend toegestaan in de periode van oktober tot en met april.

6.4 **Omgevingsplanactiviteit**

6.4.1 *Inwoning*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bedrijfswoning/plattelandswoning te gebruiken voor meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning uitsluitend ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. inwoning is toegestaan in maximaal één woning per bouwvlak;
- b. de inhoud van de woning mag worden uitgebreid tot maximaal 1.000 m³;
- c. het vloeroppervlak van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m² mag bedragen;
- d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.5.4 Teeltondersteunende voorzieningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.2 voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak uitsluitend gedurende de periode 1 september tot en met 30 april, mits:

de voorzieningen aansluitend aan het bouwvlak worden gebouwd;

de gezamenlijke oppervlakte per bedrijf maximaal 500 m² bedraagt;

de bouwhoogte maximaal 1,20 m bedraagt.

4.5.5 Nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toelaten van bij het agrarisch bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte nevenactiviteiten met bijbehorende voorzieningen, mits:

het de vestiging van een bedrijf betreft als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaken daaraan gelijk kunnen worden gesteld, met dien verstande dat het milieu niet extra mag worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het agrarische bedrijf;

er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van ter plaatse geproduceerde artikelen;

maximaal 30% van de oppervlakte van de bestaande en met vergunning gebouwde bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, hiervoor wordt gebruikt en geen nieuwbouw ten behoeve hiervan plaatsvindt;

opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;

er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.5.6 Recreatieve nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van bij het agrarisch bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte recreatieve nevenactiviteiten, uitsluitend binnen het bouwvlak, in de vorm van:

vakantieappartementen, mits:

gerealiseerd in de bestaande en met vergunning gebouwde bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;

maximaal drie appartementen worden gerealiseerd met een woonoppervlak van maximaal 150 m² per woning of appartement;

er een inpassingsplan wordt overlegd;

voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van

omliggende gronden;

kleinschalige extensieve dagrecreatie met bijbehorende terrasvoorziening, mits:

- maximaal 450 m² van de bedrijfsvloeroppervlakte van bestaande en met vergunning gebouwde bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik is geweest, wordt gebruikt;
- maximaal 250 m² van de buitenruimte intensief ten behoeve van de kleinschalige extensieve dagrecreatie met bijbehorende terrasvoorziening wordt gebruikt en de overige gronden slechts extensief;
- er een inpassingsplan wordt overlegd;
- voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
- er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

groepsaccommodatie, mits:

- maximaal 1.000 m² van de bedrijfsvloeroppervlakte van de bestaande en met vergunning gebouwde bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik is geweest, wordt gebruikt;
- er een inpassingsplan wordt overlegd;
- voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
- er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

trekkershutten, mits:

- maximaal drie trekkershutten met een maximale oppervlakte van 18 m² ieder voor maximaal vijf personen per hut worden opgericht;
- opgericht binnen het bouwvlak met een maximale afstand van 50 m tot overige gebouwen;
- er een inpassingsplan wordt overlegd;
- voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

kleinschalig kamperen, mits:

- maximaal 25 kampeermiddelen per bedrijf worden opgericht;
- het kampeerterrein binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak wordt gesitueerd;
- buiten de periode van 1 april tot en met 30 september geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
- maximaal 75 m² aan bebouwing wordt opgericht ten behoeve van sanitaire voorzieningen binnen het

bouwwlak;
 er een inpassingsplan wordt overlegd;
 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwwlak noodzakelijk is;
 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.5.7 Stapeling van afwijkingen uit artikel 4.5.6

Bij een combinatie van een afwijking voor trekkershutten en een afwijking voor kleinschalig kamperen, wordt het aantal trekkershutten in mindering gebracht op het aantal toegestane kampeermiddelen.

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

6.5.1 Vergunningplicht

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

- a. het aanleggen, verbreden of verharden 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;
- b. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- e. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - houtopstanden': het kappen en/of rooien van houtopstanden.

6.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in 6.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- 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. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het bouwwlak.

6.5.3 Beoordelingsregels

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 landschappelijke en/of natuurwaarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Functieomschrijving

De voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn bedoeld voor:

- a. één woning, met dien verstande dat:
 1. inwoning binnen de bestaande woning is toegestaan;
- b. aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van deze functie maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 50 m²;
- c. bed & breakfast (bestaande uit maximaal vier slaapkamers en één gemeenschappelijke huiskamer met een maximale oppervlakte van 30 m² per kamer) binnen het bestaande hoofdgebouw;
- d. maximaal één paardenbak;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

met bijbehorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken, overige bouwwerken, groenvoorzieningen, verhardingen, tuinafscheidingen en overige bijbehorende voorzieningen.

7.2 Beoordelingsregels

7.2.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in artikel 7.2 opgenomen beoordelingsregels

7.2.2 Hoofdgebouwen

Binnen deze functie mogen hoofdgebouwen ten dienste van de functie worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. goothoogte maximaal 5 m;
- b. bouwhoogte maximaal 10 m;
- c. inhoud van de woning maximaal 750 m³;
- d. Binnen deze functie mogen hoofdgebouwen danwel gebouwen ten dienste van deze functie worden gebouwd, met in achtneming dat de gebruiksoppervlakte van woningen, als bedoeld in NEN 2580, minimaal 75m² bedraagt.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze functie mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze functie worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 25 m;
- b. gezamenlijke oppervlakte maximaal 150 m² per woning;
- c. goothoogte maximaal 3 m dan wel: de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw +0,25 m;
- d. bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw -2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6,5 m.

7.2.4 Overige bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde)

Binnen deze functie mogen overige bouwwerken ten dienste van deze functie worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt in de overige gevallen maximaal 2 m;
- d. de oppervlakte van een paardenbak maximaal 1.000 m².

7.2.5 *Herbouw woning*

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het functievak met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.2.2.

7.3 **Specifieke functieregels**

7.3.1 *Strijdig gebruik*

Het is verboden de in deze functie begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze functie. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning;
- b. bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
- c. het splitsen van een woning in meerdere woningen;
- d. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 7.1 opgenomen functieomschrijving zonder een waterberging van minimaal 20 mm/per m² verhard oppervlakte.

7.3.2 *Voorwaardelijke verplichting 1 - landschappelijke inpassing*

Tot een met de functie strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 7.1 opgenomen functieomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 7.1 opgenomen functieomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen Erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

7.4 **Omgevingsplanactiviteit**

7.4.1 *Vergroting oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij sloop*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.3 onder b ten behoeve van het toestaan van een gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken van maximaal 250 m², met dien verstande dat:

- c. uitbreiding van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken uitsluitend is toegestaan in geval van sloop van bestaande bijbehorende bouwwerken gelegen op gronden binnen de functies Agrarisch of Agrarisch met waarden, voor zover gelegen buiten het bouwvlak;
- d. de uitbreiding van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken 100% van de oppervlakte van de gesloopte bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 150 m²;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

7.4.2 *Inwoning*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 onder a voor het gebruik van een woning dan wel de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken voor inwoning, uitsluitend ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. de inhoud van de woning mag worden uitgebreid tot maximaal 1.000 m³;
- b. het vloeroppervlak van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m²

- mag bedragen;
- c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- d. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

7.4.3 *Bed & breakfast*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 voor het toestaan van bed & breakfast in bestaande bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. bed & breakfast mag bestaan uit maximaal vier slaapkamers en één gemeenschappelijke huiskamer met een maximale oppervlakte van 30 m² per kamer;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting middelhoog

8.1 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede aangewezen voor de bescherming van archeologische waarden.

8.2 Beoordelingsregels

8.2.1 Gebouwen

In afwijking van het bepaalde bij de andere functies mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Overige bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere functies mogen geen overige bouwwerken worden gebouwd.

8.3 Omgevingsplanactiviteit

- 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 functie 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 5000 m² en minder diep steekt dan 0,40 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 0,40 meter en met een oppervlakte groter dan 5000 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.

Artikel 9 Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone - verweavingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - verweavingsgebied' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij:

- Agrarisch;
- Agrarisch met waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond die in aanmerking genomen moet worden bij een verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen mag, behoudens intrekking van die omgevingsvergunning, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen in aanmerking worden genomen.

Artikel 11 Planologische gebruiksactiviteiten

11.1 Verboden gebruik

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten. Hieronder wordt in ieder geval gerekend:

- 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 functie 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 functie gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van horeca, prostitutie en/of als seksinrichting;
- d. met betrekking tot de functies 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden', 'Bos', 'Recreatie', 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', 'Wonen' en 'Wonen - Villa': een gebruik van recreatiewoningen, vakantieappartementen, trekkershutten, groepsaccommodaties, bed & breakfastaccommodaties, stacaravans of enige andere recreatieobjecten ten behoeve van permanente bewoning.

Artikel 12 Algemene beoordelingsregels

12.1 Omgevingsplanactiviteit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m, met dien verstande dat wanneer hoger wordt gebouwd dan 30 m advies moet worden verkregen van het ministerie van defensie;
- d. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

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 Overige regels

13.1 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de functie van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de vastgestelde beleidsnota Parkeerbeleidsplan Gemeente Almelo 'Parkeren Optimaliseren 2013-2018' en de beleidsregel 'Parkeernormen Almelo', zoals door het college vastgesteld op 11 december 2018. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd (herzien, aangevuld of nader uitgewerkt), treedt diens rechtsopvolger hiervoor in de plaats.
- b. De ruimte voor het parkeren van de motorvoertuigen moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare motorvoertuigen.
 1. De afmetingen van bedoelde parkeerruimte voor personenauto's bedragen:
 - bij haaks parkeren: minimaal 5 meter lang en minimaal 2,5 meter breed.
 - bij langs parkeren: minimaal 5,5 meter lang en minimaal 2,0 meter breed.

13.2 Laden en lossen

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk voldoende wordt voorzien in die behoefte.

13.3 Berging, vasthouden en afvoeren van water

- a. Hemelwater afkomstig van bebouwing en overig verhard oppervlak op een bouwperceel dient op het bij die bebouwing en overig verhard oppervlak behorende onbebouwde en onverharde terrein te worden geborgen of geïnfiltreerd in de bodem. Als voorwaarde geldt hierbij een waterberging van minimaal :
 1. 20 mm waterberging per m² bestaand verhard oppervlak en
 2. 40 mm waterberging per m² nieuw verhard oppervlak.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing voor bouwpercelen met bestaande bebouwing en terreinverharding, waar op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan reeds op een andere wijze uitvoering wordt gegeven aan het bergen of infiltreren van hemelwater dat van die bestaande bebouwing en terreinverharding afkomstig is.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b en alsnog het bepaalde onder a geheel of gedeeltelijk van toepassing verklaren indien door gebruikmaking van de daartoe in dit plan opgenomen mogelijkheden het bebouwde en verharde oppervlak wordt vergroot.

13.4 Afwijkingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.1 en 13.2:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. De vergunning als bedoeld in lid 13.4 lid a. kan slechts verleend worden, indien:
 1. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast; en
 2. de parkeersituatie in de openbare ruimte niet onevenredig wordt aangetast.

13.5 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken met een parkeerbehoefte dan wel een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen zonder dat hierin in voldoende mate is voorzien overeenkomstig het gestelde onder de artikelen 13.1 en 13.2 .

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan 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.

14.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 14.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1 met maximaal 10%.

14.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 14.1 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.

14.4 Overgangsrecht gebruik

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

14.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.4 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.

14.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.4, 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.

14.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 14.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Begripsbepalingen

1.1 plan:

het 'TAM-Omgevingsplan H22h Lange Voort 18' met identificatienummer NL.IMRO.0141.00142-BP31 van de gemeente Almelo;

1.2 omgevingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 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;

1.4 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

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

1.5 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.6 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwvlak aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden;

1.9 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;

1.10 besluit:

een besluit van het bevoegd gezag;

1.11 bestaand(e) (bebouwing en gebruik):

- legale bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.12 functiegrens:

de grens van een functievlak;

1.13 functievlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie;

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 horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 bruto-vloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, zowel op de begane grond als op de verdieping;

1.23 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 detailhandel:

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

1.25 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een omgevingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.26 gastouderopvang:

kinderopvang waarbij de opvang plaatsvindt op het woonadres van de gastouder, met dien verstande dat op dit adres niet meer dan een voorziening voor gastouderopvang is gevestigd, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen en verder zoals bepaald in de Wet Kinderopvang.

1.27 gebouw:

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

1.28 hoofdgebouw:

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

1.29 hoofdverblijf:

een gebouw of een deel van een gebouw dat fungeert als de vaste verblijfplaats van die persoon, hetgeen blijkt uit de basisregistratie personen (BRP);

1.30 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken in de volgende te onderscheiden categorieën:

- Horecacategorie 1: fastfoodzaken (afhaalrestaurants, cafetaria snackbars, e.d.);
- Horecacategorie 2: sociëteiten, zaalverhuurbedrijven, partycentra;
- Horecacategorie 3: cafés;
- Horecacategorie 4: restaurants, koffiehuisen, ijssalons, tearooms;
- Horecacategorie 5: discotheken;
- Horecacategorie 6: alle horeca als ondergeschikte functie binnen een functie waarvan het gebruik een andere dan horeca is, maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte of ruimtes specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn gelijkgesteld aan de openingstijden van de hoofdfunctie;
- Horecacategorie 7: Niet-zelfstandige horeca als ondergeschikte functie die wordt uitgeoefend binnen een andere hoofdfunctie, daar in ruimtelijke en/of functionele zin ondergeschikt aan is en voortvloeit uit en ten dienste staat aan de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn gelijkgesteld aan de openingstijden van de hoofdfunctie. Het betreft de horeca bij hoofdfuncties van onder andere recreatieve, sportieve, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke of godsdienstige aard.

1.31 huishouden:

een persoon, of groep personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;

1.32 installatie:

voor het functioneren van een bouwwerk of een gedeelte daarvan noodzakelijke voorziening van niet-bouwkundige aard;

1.33 installatie voor warmte- of koudeopwekking:

een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk;

1.34 kinderopvang:

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen en opvoeden van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint;

1.35 kleinschalige kinderopvang:

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, waaronder begrepen gastouderopvang en kleinschalig peuterspeelzaalwerk;

1.36 maatvoeringsvlak:

een op de verbeelding aangegeven vlak dat binnen een functievlak de grens aangeeft tussen bijvoorbeeld gebruik, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage, maximum aantal wooneenheden, etc.;

1.37 nok:

het snijpunt van twee hellende vlakken, of, indien voorgaande niet van toepassing is, het hoogste punt van het dak;

1.38 ondergeschikte functie:

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

1.39 pand:

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

1.40 prostitutie:

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

1.41 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan:

een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.42 uitwendige scheidingsconstructie:

constructie die de scheiding vormt tussen een voor personen toegankelijke besloten ruimte van een gebouw en de buitenlucht, de grond of het water, waaronder begrepen de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op het voldoen van die scheidingsconstructie aan een bij of krachtens dit besluit gegeven voorschrift;

1.43 verbeelding:

de weergave van de inhoud van een omgevingsplan (onder tek.nr. NL.IMRO.0141.00142-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;

1.44 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op de begane grond;

1.45 voorerf:

gedeelte van het erf dat voor de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;

1.46 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.47 voorgevel:

de naar de weg of openbaar toegankelijk gebied toegekeerde representatieve gevel van een hoofdgebouw gelegen in het voorerfgebied;

1.48 voorgevelrooilijn:

betreft de denkbeeldige lijn over het perceel strak langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelgrenzen die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen tenzij anders op de verbeelding aangegeven;

1.49 vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

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

1.50 waterlijn:

de denkbeeldige grens tussen onder en boven water, of de grens tot waar het waterkomt;

1.51 wonen:

het woonachtig zijn in een hoofdverblijf;

1.52 woning:

een complex van ruimten, dat door de indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor een woning is de aanwezigheid van een eigen toegangsdeur/voordeur en alleen door het betreffende huishouden te gebruiken voorzieningen zoals kook- en wasgelegenheid en sanitair;

1.53 wooneenheid:

woning;

Bijlage 2 erfsituatietekening Lange Voort



- A: Nieuw te bouwen woning.
- B: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- C: Nieuw aan te leggen erfverharding.
- D: Te verplaatsen bestaande boom (blauwe stippellijn).
- E: Nieuw aan te planten zomerlindes, ter versterking van de laanstructuur. Totaal 6 stuks aan te planten in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Bij aanplant elk voorzien van twee boompalen en gietrand in de eerste 3 jaren.
- F: Te behouden beukenhaag.
- G: Bestaande houtopstanden.
- H: Weiland/grasland.
- I: Te realiseren inrit en voorzien van een duiker.



Kaartbeeld uit 1920 (topotijdreis.nl)

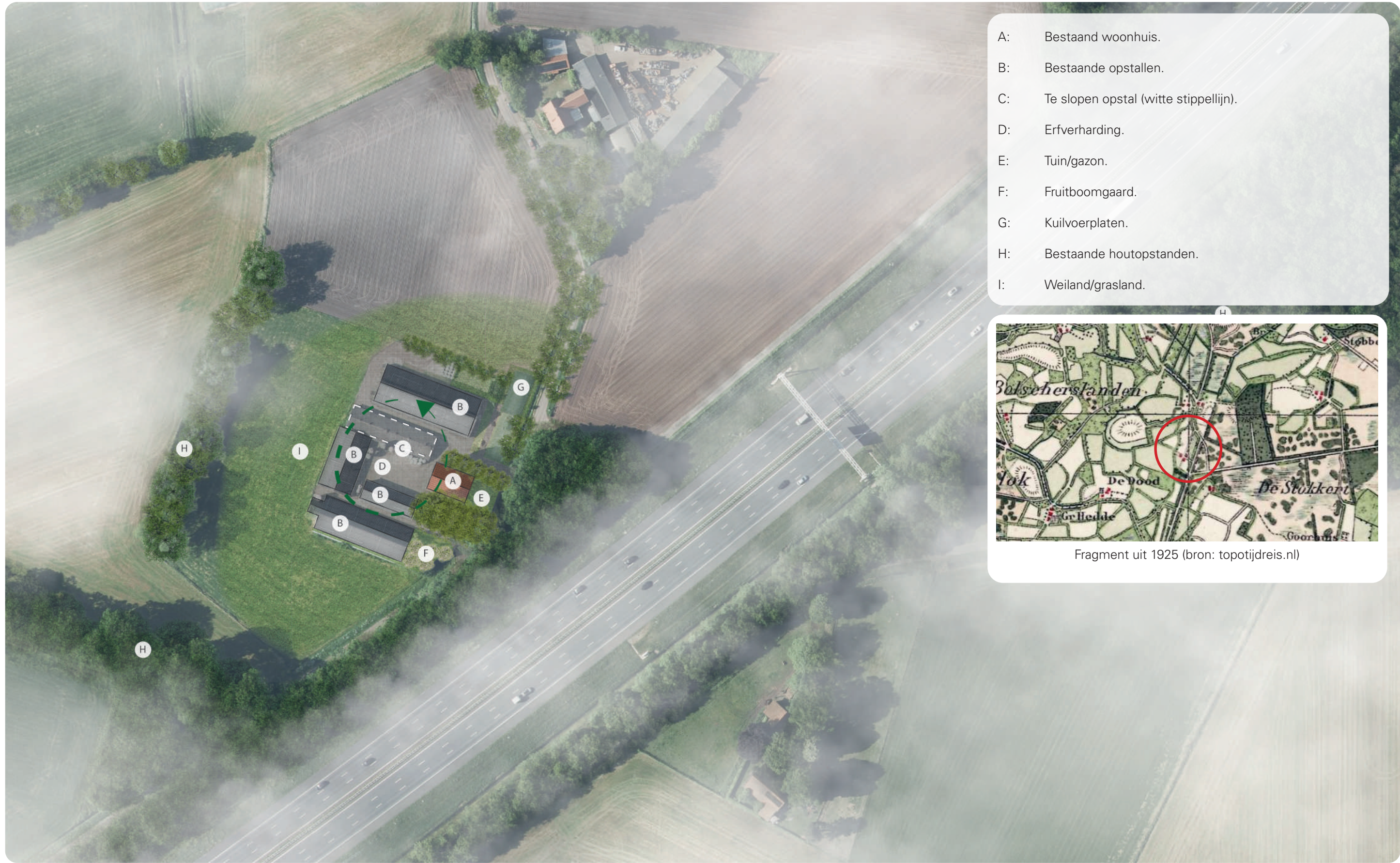
Bijlage 3 erfsituatietekening Oude Wierdenseweg 13



- A: Te behouden woning.
- B: Te behouden opstallen.
- C: Te slopen opstallen.
- D: Te verwijderen erfverharding en kuilvoerplaten.
- E: Bestaande houtopstanden.
- F: Te behouden erfverharding.
- G: Tuin/gazon.
- H: Weiland/grasland.
- I: Solitaire erfboom.
- J: Robuuste laanstructuur.



Bijlage 4 erfsituatietekening Bolscher Landen 30



- A: Bestaand woonhuis.
- B: Bestaande opstallen.
- C: Te slopen opstal (witte stippellijn).
- D: Erfverharding.
- E: Tuin/gazon.
- F: Fruitboomgaard.
- G: Kuilverplaten.
- H: Bestaande houtopstanden.
- I: Weiland/grasland.



Fragment uit 1925 (bron: topotijdreis.nl)

