Bestemmingsplan

Buitengebied, Postweg 17-19 De Lutte

25 april 2024

Toelichting bestemmingsplan

Buitengebied, Postweg 17-19 De Lutte

25 april 2024

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding 4

1.1 Algemeen 4

1.2 Aanleiding en doel 4

1.3 Ligging en begrenzing plangebied 4

1.4 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2. Beschrijving van het plan 6

2.1 Bestaande situatie plangebied 6

2.2 Beschrijving plan 6

Hoofdstuk 3. Beleidskader 9

3.1 Rijksbeleid 9

3.2 Provinciaal beleid 10

3.3 Gemeentelijk beleid 19

Hoofdstuk 4. Planologische en milieukundige aspecten 24

4.1 Natuur 24

4.2 Luchtkwaliteit 25

4.3 Geur 25

4.4 Geluid 26

4.5 Bodem 27

4.6 Externe veiligheid 28

4.8 Archeologie en cultuurhistorie 29

4.9 Verkeer en infrastructuur 30

4.10 Water 30

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid 31

5.1 Economische uitvoerbaarheid 31

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 32

Hoofdstuk 6. Juridische aspecten 33

6.1 Standaardisering en digitalisering 33

6.2 Opzet planregels 33

6.3 Verantwoording planregels 34

Bijlagen 36

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan erf en KGO-investering 36

Bijlage 2: AERIUS berekening 36

Bijlage 3: Watertoets 36

Bijlage 4: Rapportage bodemonderzoek 36

Bijlage 5: Onderbouwing toelichting 36

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Algemeen

De voorliggende toelichting van het bestemmingsplan heeft betrekking op de nevenactiviteiten op het melkveebedrijf op de locatie Postweg 17-19 te De Lutte. In navolging van het vakantieappartement ‘Het Haerman’, reeds aanwezig op het erf, heeft initiatiefnemer het voornemen om vier nieuwe vakantieverblijven te plaatsen aan de rand van het erf onder de noemer ‘Haermans huuskes’. De gemeente Losser heeft voor de voorziene ontwikkeling een positieve grondhouding aangenomen middels de positieve principe-uitspraak van 14 december 2022. Om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan te beoordelen is onderhavige toelichting opgesteld.

1.2 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande agrarische activiteiten voor te zetten. Er is een potentiële bedrijfsopvolger aanwezig en het bedrijf beschikt over goede gebouwen en de benodigde grond en vergunningen. Het doel voor de lange termijn wordt niet gezocht in de uitbreiding van het aantal dieren. Initiatiefnemer heeft het voornemen om vier nieuwe vakantieverblijven op het erf te realiseren. De realisatie is niet rechtstreeks toegestaan op basis van de voorschriften uit het bestemmingsplan. Met het bestaande vakantiehuis ‘Het Haerman’ is aangetoond dat deze verbreding van activiteiten bijdragen aan een rendabel inkomen van het bedrijf en bied het toekomstperspectief. Om in de toekomst een toekomstbestendige bedrijfsvoering te houden, is een verdere uitbreiding van de recreatieve nevenactiviteiten zeer gewenst.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie Postweg 17-19 en is gelegen ten zuidwesten van de kern van De Lutte in de gemeente Losser. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie G, nummer 2208.



- Figuur 1: Luchtfoto locatie Postweg 17-19

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 ‘Beschrijving van het plan’, dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de gewenste situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het van toepassing op dit plan zijnde beleid weergegeven en het plan wordt hieraan getoetst. In hoofdstuk 4 worden de planologische en milieukundige aspecten welke betrekking hebben op dit plan uitgewerkt. In het laatste hoofdstuk van dit plan wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan behandeld.

Hoofdstuk 2. Beschrijving van het plan

2.1 Bestaande situatie plangebied

Het bedrijf beschikt over een Natuurbeschermingswet vergunning van 24 augustus 2012. De vergunde dieren worden op het bedrijf gehouden.



Figuur 2: Huidige situatie locatie Postweg 17-19

2.2 Beschrijving plan

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie aan de Postweg 17-19 de bestaande recreatieve nevenactiviteiten uit te breiden met de realisatie van vier vakantieappartementen: ‘Haermans huuskes’.

Het is niet mogelijk om de huuskes binnen het bouwvlak op het erf te plaatsen. De ruimte is beperkt en op de onbebouwde delen is realisatie niet gewenst in verband met de bestaande agrarische activiteiten en de potentiële inbreuk op het landschap. Daarnaast is het van belang dat de huuskes zodanig worden geplaatst dat het landschap optimaal ervaren wordt. Het voorstel is daarom om de vier huuskes aan de noordwestrand van het erf te plaatsen, direct achter de aanwezige werktuigenberging. Zie figuur 3 voor de gewenste situatie. Voor dit plan wordt het bouwvlak van vorm verandert. Er komt hierdoor geen extra bebouwbaar oppervlak bij. Een landschappelijke inpassing is opgesteld voor de

planlocatie. De inpassing bestaat uit een basisinspanning en een aanvullende kwaliteitsimpuls. Het volledige plan is opgenomen als bijlage. Een uitsnede is weergegeven in figuur 3. De kwaliteitsimpuls is opgebouwd uit meerdere kwaliteitsinvesteringen:

1. Beplanting voor het inpassen van de parkeervoorziening
2. Bosplantsoen met inheemse soorten
3. Aanleg van een struweel langs de perceelgrens voor het verzachten van de randen. Dit zal op meerdere plekken gebeuren, deels inclusief boomvormers.
4. Een perceel wordt voorzien van kruidenrijk grasland (door middel van agrarisch natuur- en landschapsbeheer).
5. Bovengenoemd perceel wordt deels omzoomd met een esrand inclusief boomvormers.



- Figuur 3: Gewenste eindsituatie Postweg 17-19

Er worden op het erf 4 recreatiehuisjes gerealiseerd. De initiatiefnemer wil zich met deze huisjes richten op de doelgroep inzichtzoekers. Voor deze doelgroep is er nog marktruimte beschikbaar. Inzichtzoekers zijn te kenmerken als bedachtzaam, rationeel, introvert, leergierig, hebben aandacht voor zelfontplooiing en zijn serieus. Ze zoeken een plek met enige luxe en comfort. De accommodatie moet zijn voorzien van praktische voorzieningen en faciliteiten. Voorkeur gaat uit naar een kleinschalige voorziening, met voldoende privacy en rust. De omgeving moet uitnodigen voor uitstapjes (cultuur en natuur).

De uitstraling van het bestaande vakantieappartement wordt voortgezet in de nieuw te realiseren huuskes. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen als eikenhout. De huuskes krijgen grot raampartijen om de omgeving optimaal te kunnen beleven. De buitenruimte varieert per huuske, maar er is altijd een veranda met buitenterras aanwezig om te genieten van de rust en ruimte. Zie onderstaande sfeerbeelden voor een impressie.

Het bouwplan is op dit moment nog niet concreet. Een regel is opgenomen bij de planregels om te verzekeren dat de vakantiehuisjes qua stijl zullen aansluiten op het reeds bestaande appartementengebouw.



- Figuur 4: Sfeerimpressie Haermans huuskes (bron: Kleen resorts)

In de directe omgeving is het mogelijk om te genieten van de natuur (fietsen en wandelen) of een meer actief programma rondom het Hulsbeek of de Dinkel. Een bezoek aan het bourgondische Twente met dorpen en steden als Losser, De Lutte, Oldenzaal en Ootmarsum behoort tot de mogelijkheden. Op rijafstand zijn ook diverse musea te vinden voor degenen die op zoek zijn meer informatie over de streek en cultuur. Ideaal voor de inzichtzoekers.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

Bij elke ruimtelijk ontwikkeling dient getoetst te worden aan het vigerende beleid ter plaatse. Hieronder wordt uitsluitend ingegaan op het beleid dat relevant is voor dit plan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie is vastgesteld op 11 september 2020 en hangt samen met de Omgevingswet. De NOVI vervangt Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De NOVI gaat in op de uitdagingen die van invloed zijn op een duurzame fysieke leefomgeving. De NOVI richt zich op de hoofdzaken van het beleid en biedt een langetermijnvisie op de toekomst met behulp van een integrale aanpak voor de leefomgeving. De langetermijnvisie van de NOVI richt zich op nationale belangen zoals weergegeven in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid en geen specifieke regels voor onderhavig initiatief. De prioriteiten die zijn opgenomen in de NOVI zijn vertaald in provinciaal en gemeentelijk beleid. Onderhavig plan bevat geen ontwikkelingen waarbij de nationale belangen in het geding komen daar de inhoudelijke keuzes in regionaal overleg worden gemaakt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de NOVI geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat onder andere om de Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond Rijksvaarwegen.

Conclusie

Het Barro bevat geen relevante regels die invloed uitoefenen op het onderhavige plan.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

Conclusie

In het onderhavige plan worden recreatiewoningen gerealiseerd. Dit betreft een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening. De ontwikkeling

vindt plaats op het achtererf van het bestaande agrarische bedrijf en het is een relatief kleine ontwikkeling met slechts vier huisjes. De recreatiewoningen passen niet in het bestaande stedelijk gebied, omdat dit reeds dichtbebouwd is. De recreatiewoningen worden in een groene omgeving gesitueerd, dit is niet aanwezig in het bestaande stedelijke gebied. Om verstening van het buitengebied te voorkomen wordt het plan landschappelijk ingepast en met behulp van aanvulling van groen in de omgeving gecompenseerd. Tevens is de gewenste locatie aantrekkelijker dan stedelijk gebied voor recreanten die op zoek zijn naar rust en een natuurlijke omgeving. De ontwikkeling stimuleert toeristische activiteit in de omgeving. Daarnaast zijn de recreatiewoningen belangrijk voor het bedrijf. Het toevoegen van recreatiewoningen vormt een aanvullende inkomstenbron die het bedrijf minder afhankelijk maakt van enkel de agrarische opbrengsten.

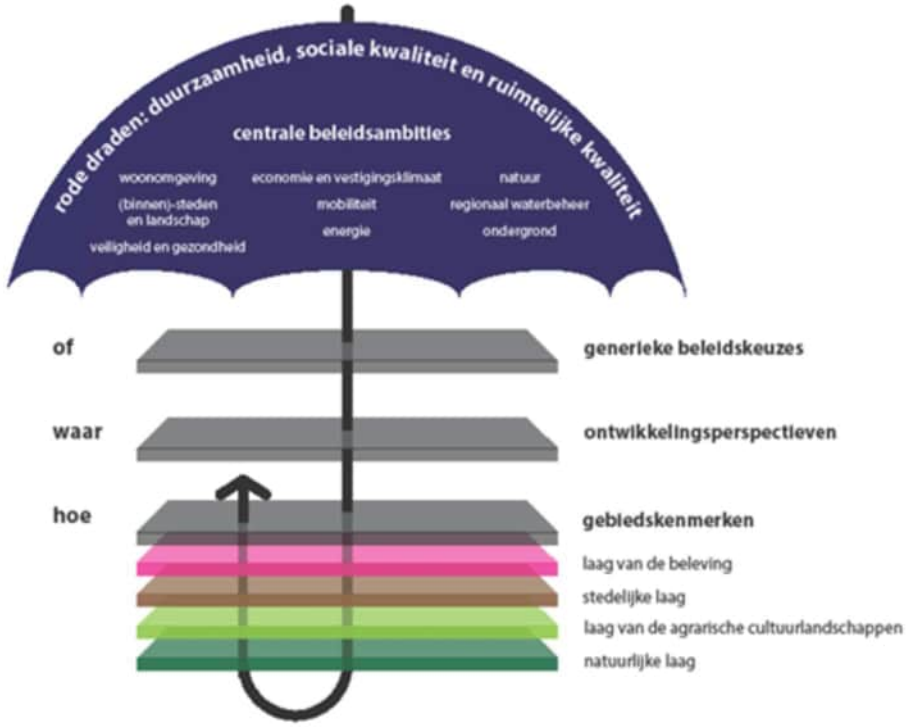
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (straks: de Omgevingswet). In de omgevingsvisie bekijkt de provincie onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel. Ontwikkeling die nodig is om Overijssel toekomstbestendig te houden.

De dynamiek van de Overijsselse samenleving vraagt om een interactieve en participatieve rol van de provincie, waarbij maatschappelijke opgaven leidend zijn. Of, met andere woorden: om meer invloed van bewoners op de eigen leefomgeving, waarbij de provincie niet precies voorschrijft wat er moet gebeuren, maar de speelruimte creëert waarbinnen lokale initiatieven tot bloei kunnen komen.

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie, wordt gebruik gemaakt van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen ‘of’, ‘waar’ en ‘hoe’ centraal. Aan de hand van deze drie stappen wordt bepaald of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.



- Figuur 5: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

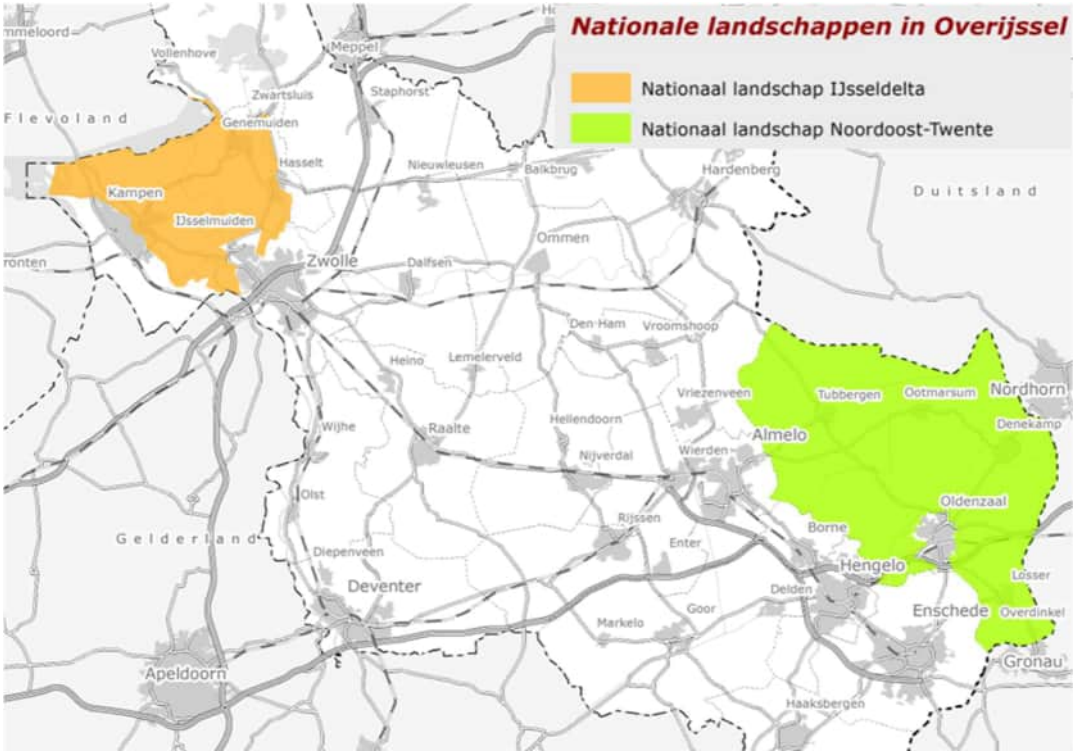
Generieke beleidskeuze (of)

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. De generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, het Rijk of de provincie. De generieke beleidskeuzes staan omschreven in paragraaf 3.2.2 van deze toelichting.

Het onderhavige plangebied is gelegen in het Nationale Landschappen gebied Noordoost-Twente, zie onderstaand figuur. Voor plannen in deze gebieden gelden aanvullende regels voor het beheren en versterken van de kwaliteiten van deze gebieden. Het glooiende landschap van Noordoost-Twente is zeer gevarieerd door een fijnmazig samenstel van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. Houtwallen, singels en bossen zorgen voor een kleinschalig en groen karakter. De specifieke landschappelijke (kern)kwaliteiten zijn:

- samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
- de grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter.

In de planbeschrijving is ingegaan op de landschappelijke inpassing van onderhavig plan. De kenmerken van het landschap van Noordoost-Twente zijn daar ook in meegenomen.



Figuur 6: Nationale landschappen Omgevingsvisie Overijssel

Tevens gelden er algemene generieke beleidsregels met betrekking tot ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Ook voor ontwikkelingen in de Groene Omgeving gelden de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Bij nieuwvestigingen en uitbreidingswensen waarvoor binnen het bestaand bebouwde gebied in redelijkheid geen ruimte te vinden is, moet zoveel mogelijk eerst de ruimte benut worden binnen bestaande erven, voordat beslag mag worden gelegd op de onbebouwde Groene Omgeving. Dit geldt niet alleen voor agrarische bedrijven, maar voor alle functies in de Groene Omgeving. Ook bij / voor hergebruik en transformatie geldt dat zij moet bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit. In het onderhavige plan wordt het bouwvlak niet vergroot, enkel veranderd van vorm. Het compacte bouwvlak wordt derhalve op efficiënte wijze benut.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de visie op de toekomst van Overijssel gelden zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het onderhavige plangebied ligt in een gebied met ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. De gewenste locatie voor de recreatieverblijven ligt echter in het Ontwikkelingsperspectief ‘Zone ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland’. Zie figuur 5.



- Figuur 7: uitsnede omgevingsvisie kaart 'ontwikkelingsperspectieven (Waar)'

Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap
Ruimtelijke kwaliteitsambities: Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, worden nadrukkelijk verbonden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Waardevermeerdering ontstaat door het benutten van de specifieke gebiedskwaliteiten, en van het maatschappelijk draagvlak voor kwaliteitsproductie en -producten. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. De landschapselementen in dit gebied worden versterkt middels een landschappelijke inpassing en extra inspanning. Dit staat beschreven in paragraaf 2.2 Planbeschrijving. In onderhavig plan wordt de recreatieve tak op het erf uitgebreid. Hiermee past het initiatief in dit ontwikkelingsperspectief.

Ontwikkelingsperspectief Zone ondernemen met Natuur en Water (ONW) buiten het Natuurnetwerk Nederland
De kwaliteitsambities voor de zone ondernemen met natuur en water zijn:

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

Het ontwikkelingsperspectief Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) richt zich op het realiseren van een robuust en samenhangend netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit.
Binnen de Zone ONW buiten het natuurnetwerk is ruimte voor economische dragers die in harmonie met de natuur-, water- en landschappelijke kwaliteiten plaats kunnen vinden. Er zijn kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, nieuwe landgoederen en wonen en werken met versterking van natuur- en/of waterkwaliteit. In onderhavig plan worden recreatiewoningen gerealiseerd op het agrarisch erf in het buitengebied. Er vindt dus functiecombinatie plaats met een agrarisch bedrijf en verblijfsrecreatie. Er is reeds een appartementsgebouw aanwezig op het erf en de verblijfsrecreatietak wordt uitgebreid met 4 huisjes. De natuurkwaliteiten van de omgeving worden versterkt door het inpassingsplan met extra inspanning voor de omgeving.

Gebiedskenmerken (hoe)

Nieuwe ruimtelijke opgaven willen we verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaan we de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Het plangebied dient rekening te houden met de kwaliteiten van ‘Stuwwallen’ (natuurlijke laag) en ‘Oude hoevenlandschap’ (laag van het agrarisch cultuurlandschap). Op basis van de gebiedskenmerkenkaart van de stedelijke laag zijn er geen gebiedskenmerken van toepassing op het plangebied. Tevens is er geen sprake van gebiedskenmerken op basis van de Laag van de beleving. De Omgevingsvisie bevat uitgebreide omschrijvingen van de specifieke kenmerken van deze gebieden. In de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met deze kwaliteiten.

Stuwwallen

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De stuwwalen hebben als regionale inzijggebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de ‘ingangen’ van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. De Twentse stuwallen bestaan voor een groot deel uit tertiare (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor. De ambitie is het eigen karaker van de afzonderlijke stuwwalen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Bij ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het zichtbaar houden of maken van de hoogteverschillen en de overgang tussen stuwwal en omgeving. Tevens dient rekening te worden gehouden met versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de ‘natte voet’ van de stuwwal. Het perceel rondom de projectlocatie is open van karakter en laat het hoogteverschil goed zien. De begroeiing rondom het perceel wordt aangevuld om het hoogteverschil extra te accentueren.



- Figuur 8: Weergave gebied Stuwwallen (bron: Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel)

Oude Hoevenlandschap

Het oude hoevenlandschap heeft verspreide erven. Het landschap kent de dezelfde opbouw als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Het betreft contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen. Het plangebied kent een openheid met een aanvulling van erfbeplanting. In het landschappelijk inpassingsplan wordt de groenstructuur extra geaccentueerd.



- Figuur 9: Weergave gebied Oude Hoevenlandschap (bron: Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel)

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

In de Verordening worden regels gesteld ten einde de doelen uit de visie te beschermen of ten uitvoer te brengen. Onderstaand wordt het onderhavige plan aan de relevante regels getoetst.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik
Lid 2. Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

Herbenutting van andere erven en bebouwing is in redelijkheid niet mogelijk. De aanwezige bebouwing is reeds in gebruik voor het agrarisch bedrijf. Het betrekken van een nieuwe 'leegstaande' locatie betekent veelal dat fors geïnvesteerd moet worden en sluit niet aan bij de wens om de recreatieve tak op eigen erf te verbreden. Voor onderhavig plan wordt het bouwvlak van vorm veranderd maar het totaal oppervlakte wordt niet vergroot. Hierdoor is er geen sprake van extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit
Lid 1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Lid 2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

Lid 3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Lid 4. Gemeenteraden mogen gemotiveerd afwijken van het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied geldt, wanneer:

- *er sprake is sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen; en*
- *voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.*

Lid 5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Lid 6. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden waarvoor in de Catalogus Gebiedskenmerken normerende uitspraken worden gedaan voorzien voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen, in een bestemmingsregeling conform deze normerende uitspraken.

Lid 7. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden waarvoor in de Catalogus Gebiedskenmerken richtinggevende uitspraken worden gedaan voorzien voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen, in een bestemmingsregeling conform deze richtinggevende uitspraken.

Lid 8. Van normerende uitspraken in de Catalogus Gebiedskenmerken zoals bedoeld in lid 6 mag gemotiveerd worden afgeweken wanneer:

- *er sprake is van zwaarwegende sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen en*
- *voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de provinciale ambities zoals aangegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken.*

Lid 9. Van richtinggevende uitspraken in de Catalogus Gebiedskenmerken zoals bedoeld in lid 7 mag worden afgeweken mits voldoende gemotiveerd is dat de kwaliteitsambitie zoals aangegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken in gelijke mate gerealiseerd wordt.

De ontwikkeling van de vakantiehuisjes dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit en de gebiedskenmerken van de directe omgeving. Een landschappelijk inpassingsplan, met extra kwaliteitsimpuls, is toegevoegd aan het plan. De toepassing van het Uitvoeringsmodel staat beschreven in paragraaf 3.2 Provinciaal beleid. Het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd staat eveneens omschreven in paragraaf 3.2. Bij de ruimtelijke inpassing middels het landschappelijk inpassingsplan is gebruik gemaakt van de vier-lagenbenadering en de Catalogus Gebiedskenmerken. Dit staat verder omschreven in bijlage 1.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Lid 1. Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Lid 3. In aanvulling op het gestelde onder 1 geldt voor nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die vallen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water en die niet zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland (NNN), geldt de voorwaarde dat de compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

In onderhavig plan is invulling gegeven aan de KGO met extra inspanning. Dit is als separate bijlage opgenomen bij deze toelichting en omschreven in hoofdstuk 2. Naast de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling/ het erf wordt er aanvullend geïnvesteerd in het kader van de KGO. Deze aanvullende investering wordt omschreven in hoofdstuk 2 en is tevens als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De landschappelijke inpassing houdt rekening met de kwaliteiten uit de lagenbenadering, welke zijn toegelicht in sub paragraaf 3.2.1. De agrarische bestemming wordt niet uitgebreid. Onderhavig plan ziet op vormverandering van het bouwvlak, de uitbreiding vindt plaats op grond waar reeds een agrarische bestemming op rust. Hier wordt geconcludeerd dat de geboden ontwikkelruimte

in balans is met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt derhalve voldaan aan het bepaalde in artikel 2.1.6 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.12. Nieuwe recreatiewoningen
Lid 1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen als:

a. *er sprake is van een innovatief concept;*
b. *verzekerd is dat de recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd worden en*
c. *de recreatiewoningen in de vorm van een complex van recreatiewoningen worden gerealiseerd.*

Lid 2. In afwijking van het eerste lid geldt de eis van complexgewijs realiseren van recreatiewoningen niet als:

- *de recreatiewoningen worden gerealiseerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, en*
- *de nieuwe recreatiewoningen voldoen aan de eisen van bedrijfsmatige exploitatie en verhuur.*

Er is sprake van een innovatief concept want er is sprake van een recreatieve meerwaarde voor de gemeente Losser. Bij aanvang van het plan is in overleg met het Bureau Ruimte en Vrije Tijd het plan opgesteld en nader onderbouwd. Hierbij is ook de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018 meegenomen en aansluiting gezocht bij de Leefstijlvinder. Er is in de omgeving vraag naar inzicht- en stijlzoekers. Het onderhavige initiatief richt zich qua aanbod op deze groep.

Stijlzoekers zijn gedreven, doelgericht, ambitieus, zelfverzekerd, ondernemend en sportief. Ze verblijven graag in een luxe en stijlvolle accommodatie. Een gevoel van exclusiviteit is belangrijk, naast goede faciliteiten, comfort en service. De omgeving moet prikkelend zijn, met verschillende activiteiten (sport, cultuur, welness).

Inzichtzoekers zijn te kenmerken als bedachtzaam, rationeel, introvert, leergierig, hebben aandacht voor zelfontplooiing en zijn serieus. Ze zoeken een plek met enige luxe en comfort. De accommodatie moet zijn voorzien van praktische voorzieningen en faciliteiten. Voorkeur gaat uit naar een kleinschalige voorziening, met voldoende privacy en rust. De omgeving moet uitnodigen voor uitstapjes (cultuur en natuur).

<u>Bestaand: Het Haerman</u>
Het bestaande vakantiehuis (Het Haerman) sluit qua stijl en beleving aan bij de doelgroepen stijl- en inzichtzoekers. De accommodatie heeft met de eikenhouten wanden, grote raampartijen en donkere details (kozijnen en deuren) een luxueuze en stijlvolle uitstraling.

De afwerking intern is top verzorgd. Alle appartementen zijn voorzien van goede faciliteiten met een slaapkamer, woonkamer/keuken en badkamer (met douche en toilet). Door de plaatsing aan de rand van het erf met zicht op de bosrand is de privacy gewaarborgd.

In de directe omgeving is het mogelijk om te genieten van de natuur (fietsen en wandelen) of een meer actief programma rondom het Hulsbeek of de Dinkel. Een bezoek aan het bourgondische Twente met dorpen en steden als Losser, De Lutte, Oldenzaal en

Ootmarsum behoort tot de mogelijkheden. Op rijafstand zijn ook diverse musea te vinden voor degenen die op zoek zijn meer informatie over de streek en cultuur. Ideaal voor de inzichtzoekers!

Nieuw: Haermans huuskes
De uitstraling van het bestaande vakantieappartement wordt voortgezet in de nieuw te realiseren huuskes. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen. De huuskes krijgen grote raampartijen om de omgeving optimaal te kunnen beleven. In combinatie met eigentijdse deuren en kozijnen krijgt het een chique uitstraling.

Er wordt niet bezuinigd op het comfort in de huuskes. De bedden en matrassen zijn van topkwaliteit, evenals het meubilair. De keukens zijn van alle gemakken voorzien: vaatwasser, vierpits kookplaat, combimagnetron, waterkoker, koelkast met vriesvak en een Nespresso apparaat. De ruime badkamers hebben een inloopdouche (regendouche), wastafel en toilet.

De buitenruimte varieert per huuske, maar er is altijd een veranda met buitenterras aanwezig om te genieten van de rust en ruimte. De huuskes krijgen een vuurplaats en/of buitenkeuken. Voor de ultieme ‘luxe en welnes ervaring’ worden een of meerder huuskes voorzien van hottub en/of sauna. Tot slot worden bij een of twee huuskes voorzieningen gerealiseerd voor fietsers (recreant, toer, race of mountainbike): stallingsruimte en oplaadpunt, spoelplaats met hogedrukspuit en wasmachine voor de vuile was. Welness en mountainbiken zijn bij uitstek activiteiten die goed passen bij de stijlzoeker.

De combinatie van het omliggende landschap, de aanwezige rust en de aanwezige faciliteiten en het comfort moet de recreanten een gevoel van exclusiviteit geven.
In bijlage 3 is een collage opgenomen om met sfeerimpressies om een indruk te geven van de gewenste ontwikkeling.

Met de omschrijving ‘Haermans huuskes’ wil initiatiefnemer de inzicht- en stijlzoeker aanspreken. Het erf heet ‘Haarman’ en is onder deze naam ook al terug te vinden op topografische kaarten vanaf 1935. Daarnaast heet het nieuwe vakantiehuis ‘Het Haerman’, waarmee er sprake is van een eenheid. Er is gekozen voor het Twentse woord huuskes om aansluiting bij de streek en het dialect te benadrukken. Met de inpassing van de huuskes in een nieuw houtsingel, onstaat een geval van privacy, kleinschaligheid en exclusiviteit.

De vakantiewoningen worden bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd op het bestaande agrarische bedrijf. De eigenaren van het agrarisch bedrijf zullen tevens de vakantiewoningen beheren. De vakantiewoningen worden in een cluster achterop het erf gerealiseerd, zie ook figuur 3 in deze toelichting. Complexgewijs realiseren van de vakantiewoningen is dus aan de orde. Daarnaast wordt voor realisatie van deze vakantiewoningen extra ingezet op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving), zie figuur 3 en bijlage 1.

Conclusie
Het onderhavige plan voldoet aan het provinciale beleid en regelgeving.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Bestemmingsplan ‘Buitengebied’

De locatie aan de Postweg 17-19 heeft op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Losser (vastgesteld op 19-03-2013, gerechtelijke uitspraak 30 april 2014) de enkelbestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met een bijbehorende bouwvlak. Daarnaast ligt er (deels) de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ en de gebiedsaanduidingen ‘geluidzone – vliegveld 1’ en ‘reconstructiezone – extensiveringsgebied’ op het perceel.

Naast het bestemmingsplan Buitengebied zijn er nog een aantal veegplannen vastgesteld die voor wat betreft de bestemming geen consequenties hebben. In figuur 10 is een detail uit het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



- Figuur 10: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Postweg 17-19 (bron:www.ruimtelijkeplannen.nl)

De voor ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn er beperkte nevenactiviteiten toegestaan, in veel gevallen voor zover er sprake is van een concrete aanduiding. In deze situatie is geen specifieke aanduiding voor nevenactiviteiten opgenomen.

De beoogde situatie betreft een situatie waarbij vier nieuwe recreatieverblijven op een agrarisch bedrijf, buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. De gewenste uitbreiding van initiatiefnemer past niet binnen de bestemmings- en bouwregels van het bestemmingsplan. Het realiseren van recreatieverblijven bij een agrarisch bedrijf is bij regel niet toegestaan. Daarnaast worden de bouwwerken buiten het bouwvlak gerealiseerd. In het bestemmingsplan zijn geen relevante afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Het bouwvlak wordt oppervlakteneutraal aangepast. Aan de noordoost- (405 m^2) en zuidoostzijde (1.528 m^2) wordt een deel van het bouwvlak verwijderd. Door aan het noordwesten het bouwvlak te verruimen (1.933 m^2) kunnen er in de rug van de bestaande werktuigenberging vier huuskes worden gerealiseerd zonder het bouwvlak te vergroten.

3.3.2. Omgevingsvisie gemeente Losser

De gemeente Losser heeft op 28 maart 2023 een omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie schetst het toekomstbeeld van de gemeente Losser. De Omgevingsvisie bestaat uit vijf onderdelen:

1. Visie: het toekomstbeeld voor 2040.
2. Gebiedskompassen: de gemeentebrede ambities en keuzes.
3. Idee: wat kan een initiatiefnemer doen met een plan.
4. Uitvoering en monitoring: informatie over de beleidscyclus en het achteraf evalueren en monitoren.
5. Achtergrond: informatie voor het vormgeven van de Omgevingsvisie.

In de visie is onder meer ‘een bloeiend platteland’ opgenomen. Dit onderdeel focust zich op het landelijk gebied. Uitgangspunten voor de agrarische sector zijn kringlooplandbouw en duurzaamheid. De visie heeft betrekking op de kernen en het buitengebied van de gemeente. Voor onderhavig plan is de visie voor het buitengebied van belang. Vanuit bestaanszekerheid voor de boeren die willen blijven ondernemen, moet er dan wel iets tegenover staan. Denk hierbij aan andere verdienmodellen en ondersteuning bij kringlooplandbouw en verduurzaming, maar ook het onder de loep nemen van regelgeving. Het plangebied behoort tot het gebiedskompas ‘aan de flank van de stuwwal’.



- Figuur 11: Uitsnede gebiedskompas

Op de flank van de stuwwal vormen de bosgebieden op de glooiingen van de stuwwal samen met de essen en kampen en de landgoederen een afwisselend, parkachtig landschap. De hoogteverschillen zijn spectaculair en zorgen voor prachtige uitzichten. Dit maakt het landschap waardevol en aantrekkelijk. Vanwege landschappelijke waarden leent dit deelgebied zich bijzonder goed voor een verdere ontwikkeling van de recreatie. Er wordt ingezet op behoud van de bestaande landbouwkundige functie. Gelet op de bestaande landschappelijk en natuurlijke waarden wordt breder gedacht dan schaalvergroting. Hierbij wordt gedacht aan nieuwe verdienmodellen.

De stuwwal

De stuwwal is een bijzonder landschap vanwege haar geologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. De glooiingen in het landschap in combinatie met de landgoederen maakt dit een bijzonder aantrekkelijk recreatiegebied. Toeristen komen hier om te genieten van het landschap. Nieuwe functies in het gebied zullen zich dan ook met name richten op het versterken van het recreatieve aanbod. Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de primaire functies/doelstellingen in dit deelgebied (natuur, landschap en passende vormen van recreatie) worden gestimuleerd.

3.2.3. Beleidsdocument Nota verblijfsrecreatie 2018

Deze beleidsnota is van toepassing op toekomstige ontwikkelingen binnen de verblijfsrecreatieve sector in Noordoost Twente. Goede en kansrijke initiatieven die van toegevoegde waarde zijn voor het huidige verblijfsrecreatieve product worden daar waar mogelijk aangemoedigd.

Voor onderhavig plan is artikel 4.13 Andere ontwikkelingen dan genoemd onder 4.1 tot 4.12 relevant. Het gaat hierbij om vormen van verblijfsrecreatie die niet te scharen zijn onder e vormen als bedoeld in bovengenoemde artikelen. Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen zijn:

- Innovatieve, unieke en onderscheidende verblijfsrecreatieve ontwikkelingen worden in beginsel positief benaderd.
- Aangetoond dient te worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan differentiatie en vernieuwing van het bestaande aanbod en/of heeft een aantoonbare meerwaarde voor het toeristisch-recreatieve product.

Hoofdstuk 5 beschrijft de toetsingscriteria voor (nieuwe) ontwikkelingen verblijfsrecreatie. De doelstelling is om de verblijfsrecreatieve sector te versterken.

5.1 Aantoonbare meerwaarde

- Nieuwe initiatieven dragen bij voorkeur bij aan diversificatie van het aanbod en/of hebben een aantoonbare meerwaarde voor het toeristisch-recreatieve product.
- Nieuwe initiatieven springen in op de wensen van bestaande en toekomstige gasten.

In de planbeschrijving van deze toelichting staat de meerwaarde voor de omgeving beschreven.

5.2 Brandveiligheid

Bij een verblijfsruimte waarin bedrijfsmatig aan meer dan 10 personen nachtverblijf wordt verschaft dient een melding Brandveilig gebruik te worden gedaan. Deze melding is niet nodig wanneer een vergunning brandveilig gebruik is vereist of een evenementenvergunning is vereist.

5.3 Ruimtelijke ordening

- Bestemmingsplan: bepaalde ontwikkelingen kunnen via een eenvoudige procedure geregeld worden. bij afwijkende gevallen moet maatwerk worden geleverd.
- Omgevingsvisie: de Omgevingsvisie Overijssel schetst de provinciale visie op de fysieke leefruimte in Overijssel. Het beleid is doorgewerkt in de Omgevingsverordening Overijssel.
- Ecologie / flora en fauna: afhankelijk van de aard en omvang van de ruimtelijke ingreep zal een ecologische quickscan gevraagd worden.
- Archeologie: er is geen standaard verplichting van een verkennend archeologisch onderzoek. Als bij beoordeling van het verzoek blijkt dat er toch een sterke verstoring in een gebied plaatsvindt met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, zal alsnog een verkennend archeologisch onderzoek gevraagd worden.
- Landschappelijke inpassing: ontwikkelingen zoals nieuwe bebouwing dienen middels een inpassingsplan recht te doen aan de kwaliteit en beleving van het landschap.

- Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: Op basis van (met name provinciaal) beleid wordt ontwikkelingsruimte geboden aan differentiatie en kwaliteitsverbetering van het toeristisch-recreatieve aanbod.

Deze verschillende onderwerpen komen in voorgaande en volgende paragrafen aan bod.

5.4 Milieu

Afhankelijk van de ontwikkeling zal een milieutoets plaatsvinden met betrekking tot geluid, bodem, geur, milieuzonering, externe veiligheid en lucht. Deze onderwerpen komen in hoofdstuk 4 aan de orde.

5.5 Infrastructuur en parkeren

Ieder plan wordt in relatie tot de huidige infrastructuur bekeken. Er dienen afspraken te worden gemaakt met betrekking tot ontsluiting, parkeervoorzieningen, riolering, water en het deponeren van afval. Afhankelijk van de ontwikkeling kunnen extra eisen gesteld worden. Tevens wordt gekeken naar het feit of de bestaande wegen de (extra) belasting aankunnen en/of er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen om de parkeerbehoefte op te vangen. Als extra maatregelen aan de wegen getroffen moeten worden dan komen deze in principe ten laste van de ondernemer.

Hoofdstuk 4. Planologische en milieukundige aspecten

4.1 Natuur

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten.

De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten, zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

4.1.1. Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bepaalt dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op de Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland.

De locatie is gelegen op een korte afstand (circa 250 meter) van Natura-2000 gebied ‘landgoederen Oldenzaal’. Dit Natura-2000 gebied is tevens onderdeel van Natuurnetwerk Nederland. Een berekening van de aanlegfase en gebruiksfase is toegevoegd als bijlage. Gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura-2000 gebieden zijn andere effecten dan stikstof niet te verwachten. Uit de berekening met AERIUS Calculator blijkt dat de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase boven 0,00 mol/ha/jaar komt. Hiervoor wordt er ten tijde van de aanlegfase van de vakantiewoningen minder vee gehouden. Om de depositie van de verkeersbewegingen in de gewenste gebruikssituatie te compenseren, zullen er in de beoogde situatie 6 melkkoeien en 1 stuk vrouwelijk jongvee minder gehouden worden.

In de huisjes verblijven vakantiegangers die met lichte vervoersbewegingen aankomen en gaan. Aangezien het een natuurrijk gebied is, en de vakantiewoningen op korte afstand van Oldenzaal en de Lutte liggen, zullen de gasten zich voornamelijk verplaatsen per fiets of wandelend. In de huisjes is plek voor 4 gezinnen. Deze gezinnen blijven minimaal een midweek, de woningen worden namelijk niet verhuurd voor kortere perioden. Dat zal betekenen dat er in goede omstandigheden circa 52 gezinnen per huisje per jaar verblijven. In totaal zullen hier op jaarbasis 208 gezinnen verblijven. Met het aankomen en het weggaan zullen er 832 vervoersbewegingen plaatsvinden. Daarnaast is het aannemelijk dat er tijdens het verblijf ook een aantal keer de auto gebruikt zal worden. Er is voor de beoogde situatie gerekend met 2000 vervoersbewegingen. De helft hiervan is ingetekend richting het noorden, de andere helft zal via zuidelijke richting de locatie verlaten en of aankomen. Om de depositie van de verkeersbewegingen te compenseren, zullen er in de beoogde situatie 6 melkkoeien en 1 stuk vrouwelijk jongvee minder gehouden worden.

4.1.2. Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het

Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor ‘andere soorten’, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

In onderhavig plan worden vier recreatieverblijven gerealiseerd op het agrarisch erf. De agrarische grond waarop de huisjes gerealiseerd worden, wordt in de huidige situatie reeds veelvuldig bewerkt en gebruikt. Tevens wordt de grond regelmatig bereden met werktuigen. De aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna is daarom niet te verwachten op deze locatie. Het voornemen heeft naar verwachting geen negatief effect op de staat van instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn voor de realisatie van onderhavig plan.

4.2 Luchtkwaliteit

Op Europees niveau zijn afspraken gemaakt om de schadelijke gevolgen door luchtverontreiniging voor de gezondheid van de mens en het milieu als geheel te voorkomen of te verminderen. De grondbeginselen staan in de Kaderrichtlijn 96/62/EG betreffende de beoordeling en het beheer van de luchtkwaliteit uit 1996. Deze kaderrichtlijn is de basis van een aantal dochterrichtlijnen, waarin de luchtkwaliteitsnormen zijn vastgelegd.

De ‘Wet luchtkwaliteit’ (in werking 15 november 2007) is op rijksniveau een implementatie van enkele van de bovengenoemde richtlijnen. Deze wet bevat grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels voor bepaalde luchtverontreinigende stoffen. Verder geeft de Wet luchtkwaliteit aan op welke termijn deze normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen.
In artikel 4 van het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de bijlagen van de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De regeling 'Niet in betekenende mate' is in het leven geroepen om kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig te frustreren of vertragen.

Onderhavig plan betreft het realiseren van 4 recreatieverblijven. Dit betreft een plan dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij(Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de
omgevingsvergunning. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op een geurgevoelig object mag veroorzaken. Tevens gelden er vaste afstanden tot woningen van derden.

Artikel 3, lid 1 Wgv geeft normen voor de geurbelasting welke een veehouderij maximaal mag veroorzaken op een geurgevoelig object binnen dan wel buiten de bebouwde kom. In artikel 3, lid 2 Wgv is bepaald dat in afwijking van deze normen een vaste minimum afstand van toepassing is tussen een veehouderij en een geurgevoelig object als dat geurgevoelig object onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij of op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Indien dit geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen, geldt een minimum afstand van 50 meter. Op grond van artikel 3, lid 3 Wgv is een bestaande kleinere afstand toegestaan, mits er geen sprake is van een toename van het aantal dieren. In onderhavig plan neemt het aantal te houden dieren niet toe.

De recreatiewoningen zijn geurgevoelige objecten. Deze geurgevoelige objecten gaan omliggende veehouderijen echter niet beperken in de bedrijfsvoering en -ontwikkeling. Dit omdat voor elke omliggende veehouderij geldt dat een andere bestaande woning het dichtstbij gelegen geurgevoelig object is en blijft. Ter plaatse van het plangebied zal op de vakantiewoningen geen voorgrondbelasting optreden, hoger dan de norm volgens artikel 3, lid 1 Wgv van 14,0 OUE/m3.

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij hoeft voor geurgevoelige objecten die onderdeel uit maken van een veehouderij die op of na 19 maart 2000 in bedrijf niet getoetst te worden aan de individuele geurnorm. De agrarische bedrijvigheid wijzigt niet waardoor de geurafstanden vanaf het bedrijf niet veranderen.

Conclusie

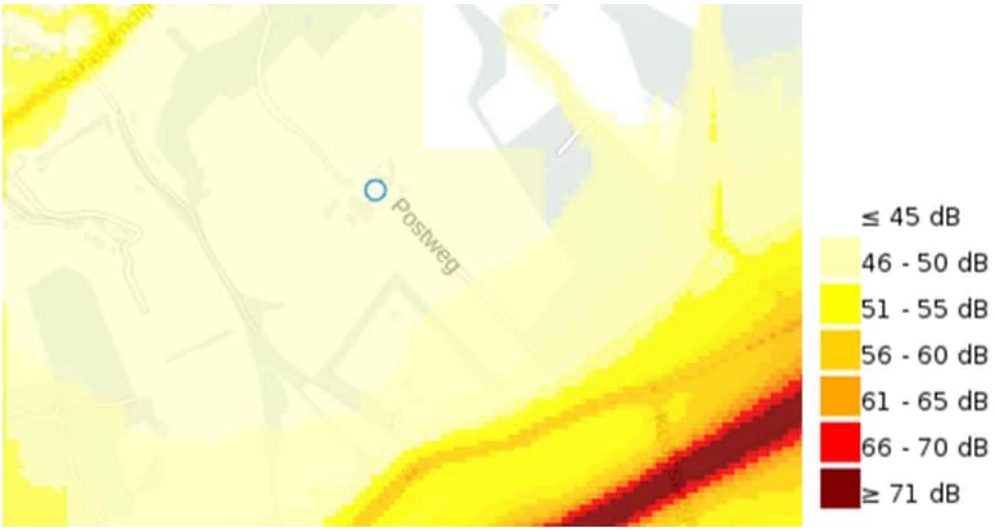
Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.4 Geluid

Bij een planologische procedure dient de Wet geluidhinder (verder: Wgh) in acht te worden genomen. De Wgh biedt geluidgevoelige bestemmingen (zoals vakantiewoningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering.

Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. Het bouwvlak ter plaatse wordt verandert t.b.v. de realisatie van een geluidgevoelig object. De locatie is getoetst middels de Atlas Leefomgeving, zie figuur 12. Hieruit blijkt dat de geluidssituatie goed is van kwaliteit. Overlast as gevolg van wegverkeerslawaai wordt daarom niet verwacht.



- Figuur 12: Uitsnede Atlas Leefomgeving

Industrielawaai en verkeerslawaai

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinder veroorzakende objecten en hindergevoelige objecten. Dit ter bescherming als ter vergroting van het woon- en leefklimaat. Om niet alle nieuwe inrichtingen en geluidsgevoelige objecten te moeten toetsen is in de vorm van de VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een pseudowetgeving gecreëerd (pseudowetgeving is geen wetgeving maar algemeen door de rechter aanvaarde methode). Aan de richtafstanden van de VNG kan worden voldaan.

Conclusie

Gelet op vorenstaande is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat. Verkeers- en industrielawaai vormt op voorhand geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe ontwikkelingen in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Ter plaatse van het plangebied geldt reeds een agrarische bestemming. De gronden waarop de recreatiewoningen gebouwd worden is uitsluitend in gebruik geweest als landbouwgrond. Er hebben geen bodemvervuilende activiteiten plaatsgevonden. In het kader van de ruimtelijke procedure is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Op basis van het Bouwbesluit dient een onderzoek te worden uitgevoerd indien een gebouw wordt gerealiseerd waarin mensen gaan verblijven. Dit geldt voor deze recreatiewoningen. Een bodemonderzoek is derhalve in het kader van het bouwbesluit noodzakelijk en de rapportage van het bodemonderzoek is opgenomen als bijlage. Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus zand, met plaatselijk sporen grind. In de ondergrond zijn vanaf circa 1.0 m-mv tot einde boordiepte zwak tot sterk zandige leemlagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de

veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Het grondwater is zeer licht verontreinigd met barium, cadmium en nikkel en matig verontreinigd met zink. Met betrekking tot de boven- en ondergrond kan de hypothese “onverdachte locatie” worden aangenomen aangezien er geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden zijn aangetoond. Gesteld wordt dat het matig verhoogde zinkgehalte in het grondwater kan worden beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (vakantiewoningen).

Conclusie

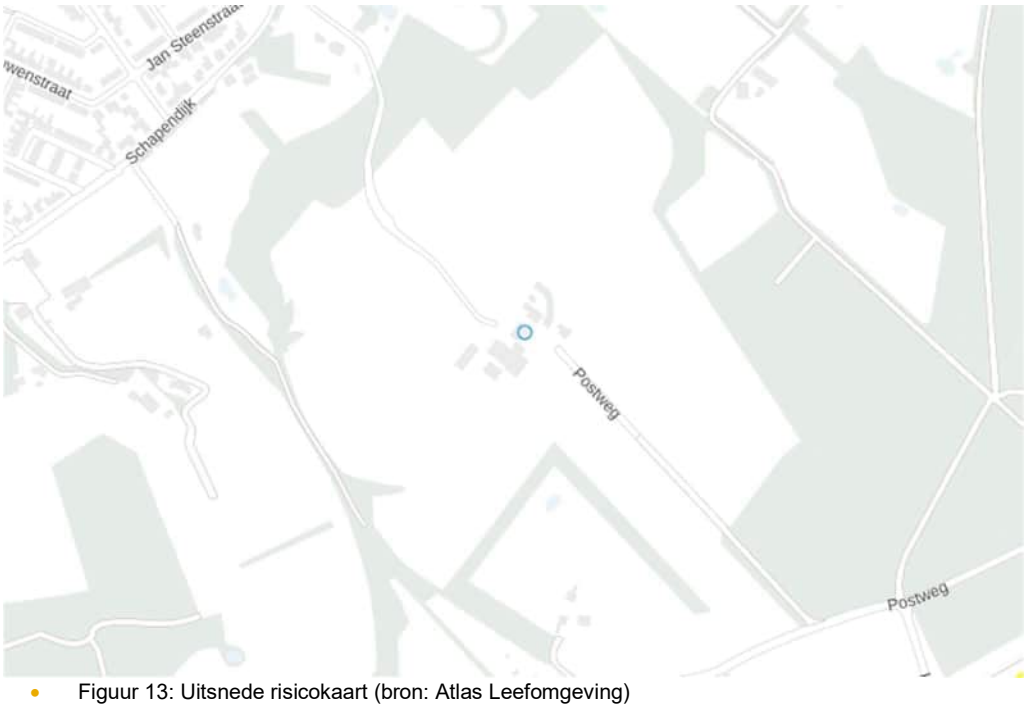
Een bodemonderzoek is uitgevoerd en de rapportage is opgenomen als bijlage. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico’s voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico’s binnen het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico’s dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plangebied

Op basis van de risicokaart (Atlas Leefomgeving) kan geconcludeerd worden dat er geen (beperkt) kwetsbare objecten of risicovolle activiteiten in de nabijheid van de planlocatie bevinden.



- Figuur 13: Uitsnede risicokaart (bron: Atlas Leefomgeving)

Recreatiewoningen worden aangemerkt als beperkt kwetsbaar object. Zoals op figuur 13 weergegeven liggen er in de directe omgeving van de planlocatie geen relevante risicobronnen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor dit plan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1. Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden (indien de gemeente archeologisch beleid heeft vastgesteld).

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De bepalingen en vergunningen uit de Monumentenwet 1988 die overgaan naar de Omgevingswet blijven van toepassing tot de datum dat de Omgevingswet in werking treedt. Deze artikelen gelden tot dat moment als overgangsrecht op grond van de Erfgoedwet en tenzij expliciet vermeld, veranderen deze niet van inhoud. Tot die tijd blijft de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het wettelijke kader voor de omgang met gebouwde en aangelegde rijksmonumenten en de Monumentenwet 1988 voor de omgang met de archeologische rijksmonumenten. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. De Erfgoedwet bevat daarnaast regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Zo is het verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met archeologische waarden. Als bij uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 melding van de desbetreffende vondsten bij de minister verplicht.

Onderhavig plangebied kent de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 2.000m2 en op grotere diepte dan 0,3 m dient een archeologisch rapport te worden overlegd. Onderhavig plan betreft een kleiner oppervlakte. De archeologische waarden zijn daarmee niet in het geding.

4.8.2. Cultuurhistorie

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft de planlocatie geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Tevens ligt de planlocatie niet in de nabijheid van een gebied met cultuurhistorische waarde. Daarnaast is in de nabije omgeving ook geen bebouwing aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Hierdoor zijn de cultuurhistorische aspecten niet in het geding.

Conclusie

Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor dit plan.

4.9 Verkeer en infrastructuur

De verkeersbewegingen zullen in de nieuwe situatie niet significant veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Aan de hand van de CROW parkeernormen is het plan beoordeeld. Het plan valt in de categorie (verblijfs)recreatie, specifiek een huisjescomplex. Het plangebied is gelegen in het buitengebied en betreft een niet stedelijke omgeving. Per huisje dienen er minimaal 2 en maximaal 2,2 parkeerplaatsen te zijn. Er worden 4 vakantiehuisjes gerealiseerd. In een worst case scenario moeten er 2,2 x 4 = 8,8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op het erf is ruim voldoende parkeerruimte aanwezig om aan deze hoeveelheid plaatsen te voldoen.

In de huisjes verblijven vakantiegangers die met lichte vervoersbewegingen aankomen en gaan. Aangezien het een natuurrijk gebied is, en de vakantiewoningen op korte afstand van Oldenzaal en de Lutte liggen, zullen de gasten zich voornamelijk verplaatsen per fiets of wandelend. In de huisjes is plek voor 4 gezinnen. Deze gezinnen blijven minimaal een midweek, de woningen worden namelijk niet verhuurd voor kortere perioden. Dat zal betekenen dat er in goede omstandigheden circa 52 gezinnen per huisje per jaar verblijven. In totaal zullen hier op jaarbasis 208 gezinnen verblijven. Met het aankomen en het weggaan zullen er 832 vervoersbewegingen plaatsvinden. Daarnaast is het aannemelijk dat er tijdens het verblijf ook een aantal keer de auto gebruikt zal worden. Er is voor de beoogde situatie gerekend met 2000 vervoersbewegingen. De helft hiervan is ingetekend richting het noorden, de andere helft zal via zuidelijke richting de locatie verlaten en of aankomen.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen voor verkeer en infrastructuur.

4.10 Water

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De watertoets is uitgevoerd en de uitkomsten worden gedeeld.

Op basis van de watertoets is er geen waterschapsbelang bij deze ruimtelijke activiteit en is een korte procedure van toepassing. Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m2. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. De initiatiefnemer fungeert als financiële drager. Eventuele planschade komt eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Het kostenverhaal vindt immers plaats via leges.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, zodat zienswijzen kunnen worden gegeven. Tevens zullen de overleginstanties in de gelegenheid worden gesteld om te reageren. De ingekomen reacties zullen door het gemeentebestuur worden betrokken bij het definitieve besluit omtrent medewerking aan dit initiatief.

Hoofdstuk 6. Juridische aspecten

In voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het beleidskader en de planologische en milieukundige aspecten. Deze stukken voorzien in het vormgeven van het juridische deel van het bestemmingsplan; de verbeelding en regels.

6.1 Standaardisering en digitalisering

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals per 1 juli 2008 gelden. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan is vergezeld van planregels met een bijbehorende verbeelding. Uitgangspunt is door het stellen van een heldere toelichting en een duidelijk leesbare verbeelding, een zo goed mogelijke handhaafbaarheid te realiseren. De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een regeling, die (digitaal) bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Terwijl de toelichting geen juridische binding heeft. De planregels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2 Opzet planregels

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels voor het plangebied:

- Artikel 1: Begrippen
  Dit artikel geeft de definities van de in de regels gebruikte begrippen weer.
- Artikel 2: Wijze van meten
  Dit artikel omschrijft hoe de verschillende meetvoorschriften dienen te worden geïnterpreteerd.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de regels voor de geldende bestemmingen op dit perceel.

- Artikel 3: Agrarisch – 1
- Artikel 4: Agrarisch – Agrarisch bedrijf
- Artikel 5: Waarde – Archeologie 2
- Artikel 6: Waarde – Natuur en landschap

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels voor het gehele plangebied.

- Artikel 7: Anti-dubbeltelregel
  Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Artikel 8: Algemene gebruiksregels
  In de algemene gebruiksregels zijn diverse bepalingen omtrent strijdig en toegestaan gebruik opgenomen.
- Artikel 9: Algemene aanduidingsregels
  Deze bepaling bevat de eventuele aanwezige regels met betrekking tot gebiedsaanduidingen.
- Artikel 10: Algemene afwijkingsregels
  Deze bepaling bevat diverse afwijkingsbevoegdheden. Aan de bevoegdheid zijn diverse beoordelingscriteria gekoppeld.
- Artikel 11: Overige regels
  Deze bepaling bevat de diverse overige regels.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

- Artikel 12: Overgangsrecht
  In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.
- Artikel 13: Slotregel
  In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording planregels

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

Artikel 3: Agrarisch – 1

De projectlocatie aan het Postweg 17-19 kent de bestemming Agrarisch – 1. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond.

De planregels bevatten de bouwregels en enkele afwijkingsmogelijkheden. Datzelfde geldt voor de gebruiksregels met afwijkingsmogelijkheden.

Artikel 4: Agrarisch – Agrarisch bedrijf

Het perceel aan het Postweg 17-19 heeft de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf. In dit artikel zijn tevens de regels met betrekking tot de vakantieverblijven opgenomen.

De planregels bevatten de bouwregels en enkele afwijkingsmogelijkheden. Datzelfde geldt voor de gebruiksregels met afwijkingsmogelijkheden.

Artikel 5: Waarde – Archeologie 2

Het perceel aan het Postweg 17-19 heeft de bestemming Archeologie 2. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende

bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde.

De planregels bevatten de bouwregels en een afwijkingsmogelijkheid.

Artikel 6: Waarde – Natuur en landschap

De voor 'Waarde - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De planregels bevatten de gebruiksregels en een afwijkingsmogelijkheid.

Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan erf en KGO-investering
Bijlage 2: AERIUS berekening
Bijlage 3: Watertoets
Bijlage 4: Rapportage bodemonderzoek
Bijlage 5: Onderbouwing toelichting verblijfsrecreatie

Agrifirm Group BV

Landgoedlaan 20, 7325 AW Apeldoorn, Nederland
Postbus 20000, 7302 HA Apeldoorn, Nederland

T 088 488 10 00
F 088 488 18 00

info@agrifirm.com
www.agrifirm.com



BASISINSPANNING

LEGENDA

- Bestaande boom
- Nieuwe bomen
- Nieuw struweel/ bosplantsoen
- Bouwblok verkleinen 2.633 m2
- Bouwblok vergroten 2.633 m2
- Te plaatsen Huuskes

Beplantingsplan - landschappelijke inpassing erf

1: **Erfomzooming - houtsingel - 1.050m2**
Beuk - Fagus sylvatica > 9 stuks
Zomereik - Quercus robur > 6 stuks
Winterlinde - Tilia cordata > 6 stuks
Boommaat 14-16, hoogstam, variërende tussenafstanden, planten als overstaanders.

Zwarte els - Alnus glutinosa > 150 stuks
Vuilboom - Frangula alnus > 150 stuks
Gelderse roos - Viburnum opulus > 150 stuks
Kardinaalsmuts - Euonymus europaeus > 150 stuks
Krent - Amelanchier lamarckii > 150 stuks
Lijsterbes - Sorbus aucuparia > 150 stuks
Vlier - Sambucus nigra > 150 stuks
Plantmaat 80-100, 1st/m2, driehoeksverband

Landschapstype: Essenlandschap

BORGERINK GROENDESIGN
Creatieve vormgeving

Project: Landschappelijke inpassing Huuskes
Planlocatie: [redacted] Postweg 19 - De Lutte

Getekend door	Niels Borgerink
Laatste gewijzigd op	08-09-2023
Datum	05-02-2022
Paginaformaat	A2 liggend
Schaal	1 : 600

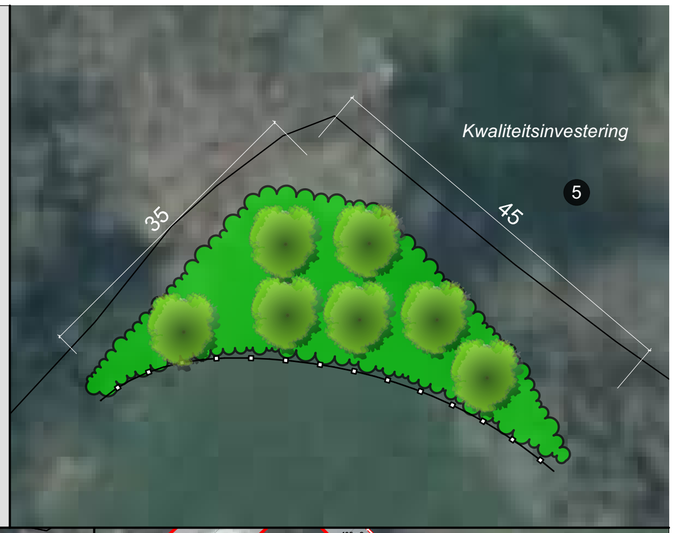
Bezoekadres/Postadres:
Ootmarsumsestraat 133 7634 PN Tilligte

Contact:
Telefoon: (0541) 725 005
Mobiel: (06) - 531 988 54
E-mail: info@borgerinkgroendesign.nl
www.borgerinkgroendesign.nl



LEGENDA

- Bestaande boom
- Nieuwe bomen
- Nieuw struweel/ bosplantsoen
- Bouwblok verkleinen 2.633 m2
- Bouwblok vergroten 2.633 m2
- Te plaatsen Huuskes







KWALITEITSIMPULS

Beplantingsplan - landschappelijke inpassing erf - KWALITEITSIMPULS

2: **Inpassing parkeervoorziening - 180m2**
Vuilboom - Frangula alnus > 30 stuks
Gelderse roos - Viburnum opulus > 30 stuks
Kardinaalsmuts - Euonymus europaeus > 30 stuks
Krent - Amelanchier lamarckii > 30 stuks
Lijsterbes - Sorbus aucuparia > 30 stuks
Vlier - Sambucus nigra > 30 stuks
Plantmaat 80-100, 1st/m2, driehoeksverband
Beheer: 1e 3 jaar uitmaaien, vervolgens 1x10 jaar max 20% dunnen.

3: **Laurieren vervangen door inheems bosplantsoen - 750m2**
Gewone hulst - Ilex aquifolium > 50 stuks
Meidoorn - Crateagus monogyna > 75 stuks
Gelderse roos - Viburnum opulus > 75 stuks
Kardinaalsmuts - Euonymus europaeus > 75 stuks
Gewone vogelkers - Prunus padus > 75 stuks
Gewone hazelaar - Corylus avellana > 75 stuks
Vlier - Sambucus nigra > 75 stuks
Plantmaat 80-100, 1st. per 2m2, driehoeksverband
Beheer: 1e 3 jaar uitmaaien, uitlopers van laurieren jaarrond blijven verwijderen. Bosplantsoen 1x8 jaar max 20% dunnen.

4: **Struweel - verzachten randen - 1.000m2**
Zwarte els - Alnus glutinosa > 75 stuks
Gelderse roos - Viburnum opulus > 75 stuks
Sleedoorn - Prunus spinosa > 75 stuks
Meidoorn - Crateagus monogyna > 75 stuks
Gewone hazelaar - Corylus avellana > 75 stuks
Veldesdoorn - Acer campestre > 75 stuks
Plantmaat 80-100, 1st. per 2m2, driehoeksverband
Aanwezige sloten omvormen naar een zaksloot.
Nieuwe ontwateringssloot realiseren, totaal 90m1.
Beheer: 1e 3 jaar uitmaaien, overgroei sloot 1x3 jaar snoeien en 1x8 jaar max 20% dunnen.

5: **Struweel - verzachten randen - incl. boomvormers - 650m2**
Zomereik - Quercus robur > 7 stuks
Boommaat 14-16, hoogstam, variërende tussenafstanden, planten als overstaanders.
Gekloofde palen plaatsen h.o.h. 4.0m1, 60 meter.

Gewone hulst - Ilex aquifolium > 50 stuks
Vuilboom - Frangula alnus > 50 stuks
Gelderse roos - Viburnum opulus > 50 stuks
Sleedoorn - Prunus spinosa > 50 stuks
Meidoorn - Crateagus monogyna > 50 stuks
Kardinaalsmuts - Euonymus europaeus > 50 stuks
Gewone hazelaar - Corylus avellana > 50 stuks
Plantmaat 80-100, 1st. per 2m2, driehoeksverband
Beheer: 1e 3 jaar uitmaaien, overgroei raster 1x3 jaar snoeien en 1x8 jaar max 20% dunnen.

6: **Struweel - verzachten randen - 280 meter**
Gelderse roos - Viburnum opulus > 150 stuks
Sleedoorn - Prunus spinosa > 150 stuks
Meidoorn - Crateagus monogyna > 150 stuks
Lijsterbes - Sorbus aucuparia > 150 stuks
Gewone hazelaar - Corylus avellana > 150 stuks
Vlier - Sambucus nigra > 150 stuks
Kardinaalsmuts - Euonymus europaeus > 150 stuks
Plantmaat 80-100, 1st. per 2m2, driehoeksverband
Aanplanten in 5 plantstroken.
Beheer: 1e 3 jaar uitmaaien, overgroei kruidenstrook 1x3 jaar snoeien en 1x8 jaar max 20% dunnen.

7: **Esrand beplanten incl. boomvormers - 230 meter**
Zwarte els - Alnus glutinosa (A) > 4 stuks
Zoete kers - Prunus avium (P) > 4 stuks
Wintereik - Quercus petraea (Q) > 2 stuks

Boommaat 14-16, hoogstam, variërende tussenafstanden uitsluitend elzen (4 stuks) beheren als hakhout 1x 15 jaar.

Gelderse roos - Viburnum opulus > 80 stuks
Sleedoorn - Prunus spinosa > 80 stuks
Meidoorn - Crateagus monogyna > 80 stuks
Lijsterbes - Sorbus aucuparia > 80 stuks
Gewone hazelaar - Corylus avellana > 80 stuks
Plantmaat 80-100, 1st. per 2m2, driehoeksverband
Aanplanten in 3 plantstroken.
Beheer: 1e 3 jaar uitmaaien, overgroei sloot 1x3 jaar snoeien en 1x8 jaar max 20% dunnen.

8: Kruidenrijk grasland - Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer - 9.000m2
Intentie om 6-jarige contracten af te sluiten om het perceel jaarrond extensief te beheren.
Instandhouding/beheer: jaarlijks inzaaien / doorzaaien.
Geen bemesting toepassen.

Planning: na vaststelling bestemmingsplan wordt in het 1e plantseizoen (najaar) - elementen 1 t/m 3 gerealiseerd / geplant. In het daarop-volgende plantseizoen (najaar) worden de elementen 4 t/m 7 geplant.

Landschapstype: Essenlandschap

BORGERINK GROENDESIGN
Creatieve vormgeving

Project: Landschappelijke inpassing Huuskes
Planlocatie: [redacted] - Postweg 19 - De Lutte

Getekend door	Niels Borgerink
Laatste gewijzigd op	08-09-2023
Datum	05-02-2022
Paginaformaat	A2 liggend
Schaal	1 : 1.750

Bezoekadres/Postadres:
Ootmarsumsestraat 133 7634 PN Tilligte

Contact:
Telefoon: (0541) 725 005
Mobiel: (06) - 531 988 54
E-mail: info@borgerinkgroendesign.nl
www.borgerinkgroendesign.nl

Toelichting AERIUS-berekening aanlegfase

Postweg 19 te de Lutte

28 juni 2023

Toelichting AERIUS-berekening aanlegfase

POSTWEG 19 TE DE LUTTE

Projectnummer: EX.21.1633
Rapportversie: 1
Datum: 28 juni 2023

OPDRACHTNEMER

Agrifirm NWE B.V.
Noordeinde 31
7941 AS Meppel

Postbus 1033
7940 KA

OPDRACHTGEVER

[redacted]

CONTACTPERSOON

[redacted]

UITVOERDER

[redacted]

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN AGRIFIRM EXLAN.

Inhoud

1. INLEIDING 4

2. PLAATS VAN HET PROJECT 5

2.1 Locatie 5

2.2 Natura 2000-gebieden 6

3. AANLEGFASE 7

3.1 Inzet materiaal op bouwplaats 7

3.2 Verkeersbewegingen 8

4. RESULTATEN EN CONCLUSIE 9

5. BIJLAGEN 10

1. Inleiding

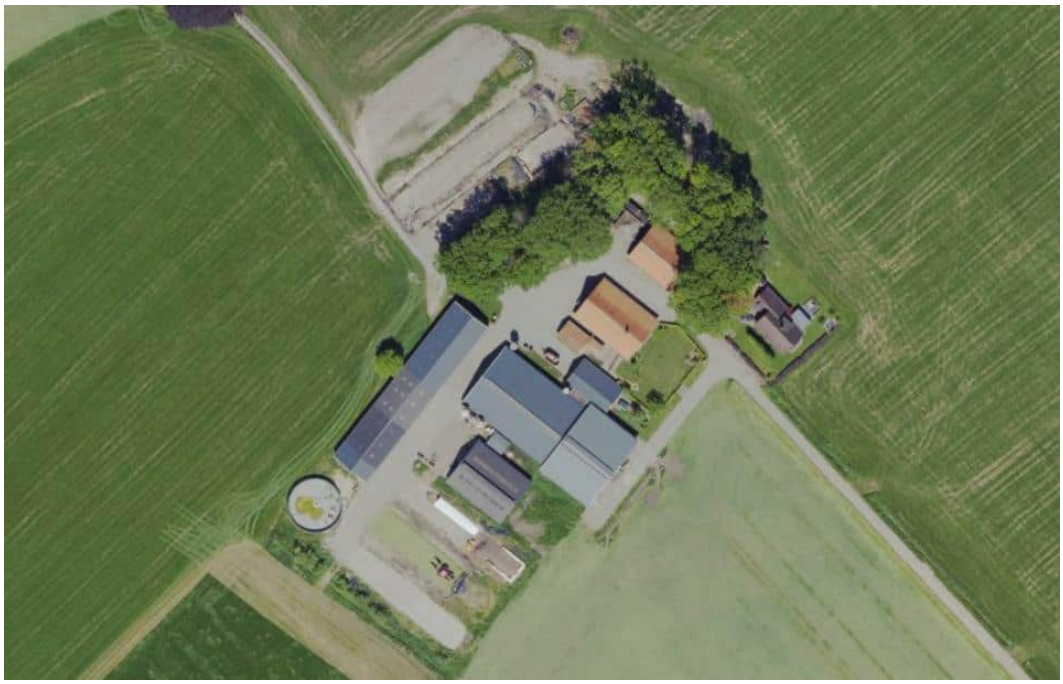
In opdracht van [redacted]s door Agrifirm Exlan een onderzoek verricht naar de stikstofuitstoot tijdens de aanlegfase voor het bouwen van 4 vakantiewoningen aan de Postweg 19 te de Lutte op omliggende Natura 2000-gebieden.

Het doel van dit onderzoek is om middels het rekenmodel AERIUS Calculator de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden tijdens de aanlegfase te bepalen. De resultaten van deze berekeningen zijn vervolgens getoetst aan de eisen van het bevoegd gezag.

2. Plaats van het project

2.1 Locatie

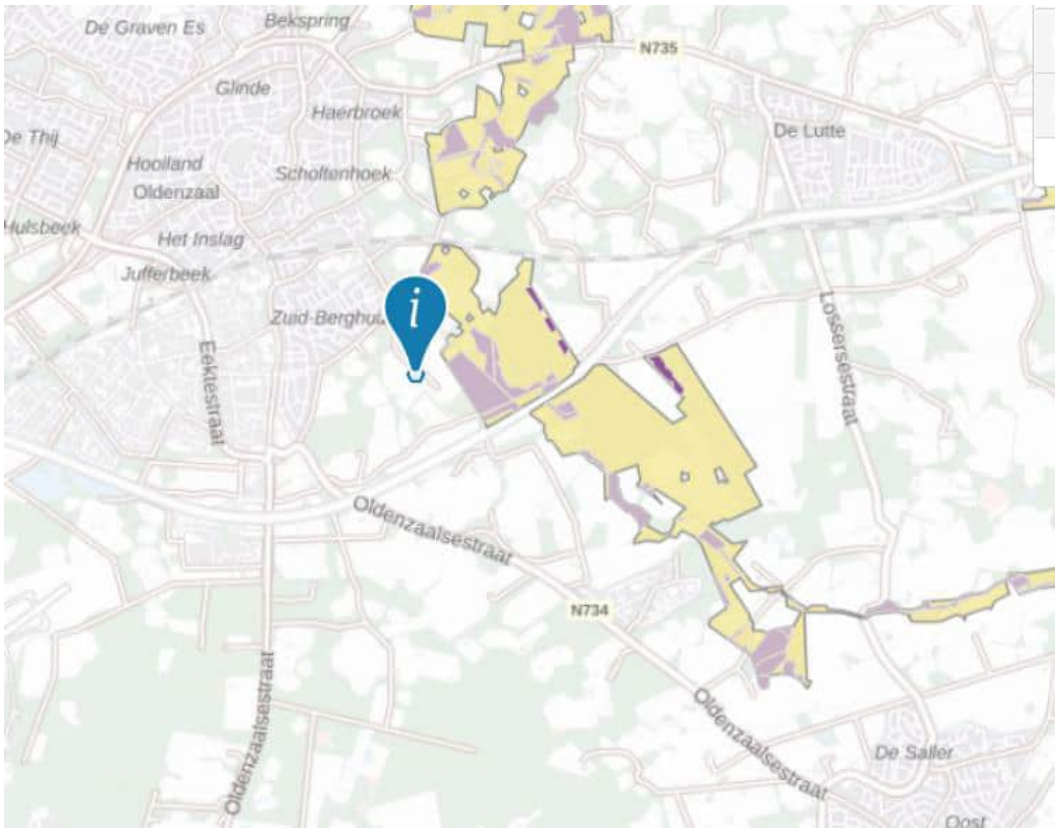
De projectlocatie is gelegen aan de Postweg 19 te de Lutte. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie G, nr. 2208. De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de Losser



Afbeelding 1: luchtfoto projectlocatie Postweg 19 te de Lutte (bron: Cyclomedia)

2.2 Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000-gebied is “Landgoederen Oldenzaal”. Dit gebied is gelegen op een afstand van ± 250 meter ten oosten van de projectlocatie (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2: omliggende Natura-2000 gebieden (bron: AERIUS Calculator)

3. Aanlegfase

De aanlegfase bestaande uit sloopwerkzaamheden genereert een tijdelijke toename van het aantal vervoersbewegingen, onder andere door de komst van het technische personeel en de aan- en afvoer van bouwmaterialen. Daarnaast veroorzaakt het gebruik van machines op de bouwplaats een tijdelijke verhoging van de stikstofemissie. In paragraaf 3.1 wordt ingegaan op het in te zetten materieel op de bouwplaats. In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op de verkeersbewegingen tijdens de aanlegfase. In hoofdstuk 4 wordt de conclusie van de AERIUS-berekening van de aanlegfase weergegeven.

3.1 Inzet materiaal op bouwplaats

Tijdens de aanlegfase zullen de volgende machines worden gebruikt:

Tabel 5: Invoergegevens AERIUS Calculator

Type werktuig	Stageklasse	Brandstof verbruik (L/dag)	Dagen	Totale verbruik (L/jaar)	draaiuren
Mobiele kraan	Stage-I, <=2001, 75-560 kW, diesel, SCR: nee	100	6	600	60
Verreiker	Stage-I, <=2001, 75-560 kW, diesel, SCR: nee	100	1	100	10
Trekker met dumper	Stage-IIIA, 2006-2020, 75-560 kW, diesel, SCR: nee	100	2	200	20
Betonpomp	Stage-IIIB, 2011-2013, 56-75 kW, diesel, SCR: nee	100	4	400	40
Bouwkraan	Stage-II, 2002-2005, 75-560 kW, diesel, SCR: nee	100	4	400	40

In AERIUS Calculator wordt de emissie per jaar berekend aan de hand van het brandstofverbruik in liters per jaar. Elk voertuig verbruikt naar schatting 100 liter brandstof per dag. Op basis van het aantal dagen dat de machines gebruikt zullen worden is het totale verbruik berekend.

3.2 Verkeersbewegingen

Een aanlegfase brengt extra vervoersbewegingen teweeg. Vervoersbewegingen ontstaan bijvoorbeeld door sloopwerkzaamheden, afvoer van puin/zand, het bouwrijp maken van het terrein, het aanleveren van bouwmaterialen en de komst van technisch personeel. Tijdens de aanlegfase komen er dagelijks 2 lichte vervoersbewegingen met technisch personeel. Daarnaast komen er gemiddeld dagelijks 2 zware vervoersbewegingen met aanvoer van onder andere bouwmaterialen. De aanlegfase wordt geschat op circa 80 dagen. Er is vanuit gegaan dat één aanvoer twee verkeersbewegingen genereert. Tijdens deze aanlegfase worden de volgende vervoersbewegingen gegenereerd:

Tabel 6: invoergegevens AERIUS Calculator

Activiteit	Vervoersbewegingen vrachtauto (zwaar verkeer) per maand	Verkeersbewegingen personenauto (licht verkeer) per maand
Algemeen	320	320
Totaal	**320**	**320**

4. Resultaten en conclusie

Uit de berekening met AERIUS Calculator blijkt dat de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase boven 0,00 mol/ha/jaar komt. Hiervoor wordt er ten tijde van de aanlegfase van de vakantiewoningen minder vee gehouden. In de AERIUS berekening is berekend dat er met het minder houden van 1 melkkoe uit de ligboxenstal voldoende wordt gecompenseerd voor de aanleg van de 4 vakantiewoningen. Van significante effecten voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie is derhalve geen sprake.

5. Bijlagen

Bijlagen los toegevoegd

- AERIUS berekening aanlegfase
- Wnb vergunning

Agrifirm Group BV

Landgoedlaan 20, 7325 AW Apeldoorn, Nederland
Postbus 20000, 7302 HA Apeldoorn, Nederland

T 088 488 10 00
F 088 488 18 00

info@agrifirm.com
www.agrifirm.com

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	[redacted]
Inrichtingslocatie	Postweg 19, 7587 PB de Lutte

Activiteit

Omschrijving	Aanlegfase
Toelichting	Aanlegfase 4 vakantiewoningen

Berekening

AERIUS kenmerk	RcgbNypEv1AW
Datum berekening	28 juni 2023, 16:05
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Referentie natuurvergunning - Referentie	2023	12,4 kg/j	-
Aanlegfase - Beoogd	2023	31,8 g/j	41,5 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Referentie natuurvergunning - Referentie	0,79 mol/ha/j	5218335	Landgoederen Oldenzaal
Aanlegfase - Beoogd	0,26 mol/ha/j	5218335	Landgoederen Oldenzaal

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	115,15 ha
Grootste toename	0,00 mol/ha/j
Grootste afname	0,58 mol/ha/j

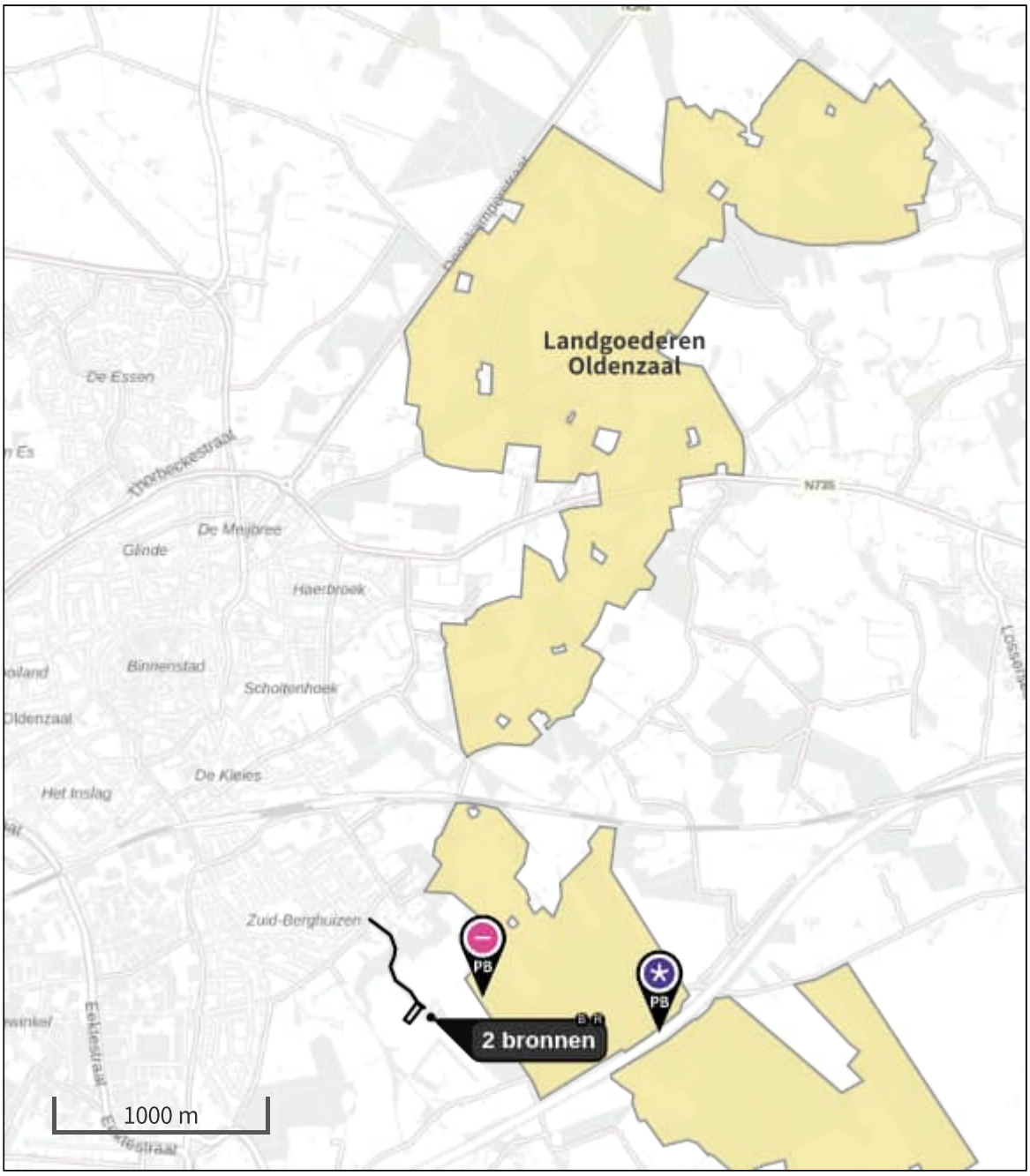
Aanlegfase (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
2 Mobiele werktuigen | Landbouw | Mobiele werktuigen	12,8 g/j	40,9 kg/j
Verkeersnetwerk	19,0 g/j	0,6 kg/j

Referentie natuurvergunning (Referentie), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Landbouw | Stalemissies | Ligboxenstal	12,4 kg/j	-

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Aanlegfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	115,15	2.245,38	0,00	0,00	115,15	0,58

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Landgoederen Oldenzaal (50)	115,15	2.245,38	0,00	0,00	115,15	0,58

Aanlegfase, Rekenjaar 2023

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Vevoersbewegingen				NO_x	0,6 kg/j
Locatie	X:261220,11 Y:480239,81	Type scherm	-	-	NO_2	0,2 kg/j
Lengte	542,22 m	Hoogte	-	-	NH_3	19,0 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	320,0 p/jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	320,0 p/jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %

2 Mobiele werktuigen | Landbouw

Naam	Mobiele werktuigen	NO_x	40,9 kg/j
Locatie	X:261326,13 Y:480010,5	NH_3	12,8 g/j
Oppervlakte	0,28 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Mobiele kraan	Stage-I, <= 2001, 75-560 kW, diesel, SCR: nee	600 l/j	60 u/j		NO_x	18,3 kg/j
					NH_3	4,5 g/j
Verreiker	Stage-I, <= 2001, 75-560 kW, diesel, SCR: nee	100 l/j	10 u/j		NO_x	3,1 kg/j
					NH_3	0,0 kg/j
Trekker met dumper	Stage-IIIA, 2006-2010, 75-560 kW, diesel, SCR: nee	200 l/j	20 u/j		NO_x	3,1 kg/j
					NH_3	1,5 g/j
Betonpomp	Stage-IIIB, 2011-2013, 56-75 kW, diesel, SCR: nee	400 l/j	40 u/j		NO_x	8,2 kg/j
					NH_3	3,0 g/j
Bouwkraan	Stage-II, 2002-2005, 75-560 kW, diesel, SCR: nee	400 l/j	40 u/j		NO_x	8,2 kg/j
					NH_3	3,0 g/j

Referentie natuurvergunning, Rekenjaar 2023

1 Landbouw | Stalemissies

Naam	Ligboxenstal	Uittreedhoogte	8,2 m	NH_3	12,4 kg/j
Locatie	X:261408,45 Y:479987,05	Warmteinhoud	0,000 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Dierverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	A1.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar)	Overig	1	NH_3	13	-	~~13,0 kg/j~~
	PAS2015.08-01	-	-	-	-	5 %	12,4 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2022.1_20230606_5e1adbf5a8
Database versie	2022.1_5e1adbf5a8

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Luttenbergstraat 2
Postbus 10078
8000 GB Zwolle
Telefoon 038 499 88 99
Fax 038 425 48 88
overijssel.nl
postbus@overijssel.nl

RABO Zwolle 39 73 41 121

Inlichtingen bij
Özlem Üzgü
telefoon 038 499 76 65
o.uzgu@overijssel.nl

[redacted]

Zaaknummer
Z-HZ_NB-2012-005138

uw aanvraag om een vergunning voor de Natuurbeschermingswet

Datum
24.08.2012
Kenmerk
2012/0202142
Pagina
1

Uw brief

Uw kenmerk

Geachte [redacted]

Op 23 mei 2012 hebben wij een aanvraag om vergunning op grond van artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998 (verder Nbwet) van u ontvangen[1]. De aanvraag betreft het in werking hebben van een melkrundveehouderij aan de Postweg 17-19 te De Lutte. In deze brief geven wij onze beslissing weer.

Besluit

Wij besluiten, zoals in bijlage 1 weergegeven, een vergunning op grond van artikel 16 en 19d in het kader van de Nbwet aan u te verlenen voor het in werking hebben van een melkrundveehouderij aan de Postweg 17-19 te De Lutte, zoals aangevraagd.

De aanvraag inclusief bijlagen is onderdeel van de vergunning.

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Ter bescherming van de aanwezige natuurwaarden en natuurschoon verbinden wij aan deze vergunning de volgende voorschriften:

1. De inrichting moet in werking zijn in overeenstemming met de aanvraag.

2. Uiterlijk per 1 januari 2028 dient het bedrijf als geheel gemiddeld per dierplaats een emissiewaarde bereikt te hebben in overeenstemming met de vereisten zoals verwoord in het *Beleidskader Natura 2000 en stikstof voor veehouderijen*.

Wanneer de houder van de vergunning handelt in strijd met deze vergunning, kan deze op grond van artikel 43 lid 2 van de Nbwet worden gewijzigd of ingetrokken.

[1] EDO-kenmerk 2012/0143739

Bijlagen
Bijlage 1
Datum verzending
30 AUG 2012

provincie overijssel

Tot slot
Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze beslissing, dan kunt u bellen met Özlem Üzgü op telefoonnummer 038 4997665.

Afschriften
Een afschrift van dit besluit wordt verzonden aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Losser en het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, vestiging West.

Met vriendelijke groet,
namens Gedeputeerde Staten van Overijssel,

[redacted]

Datum
24.08.2012
Kenmerk
2012/0202142
Pagina
2

Uw brief

Uw kenmerk

Bijlagen:
Bijlage 1 **Overwegingen bij het besluit**

provincie Overijssel

Niet mee eens?
Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit bezwaar maken bij Gedeputeerde Staten van Overijssel. Hoe u dat moet doen kunt u hieronder lezen.

Rechtsmiddel
Binnen zes weken, ingaand op de dag na de datum van verzending van dit besluit, kan een belanghebbende een bezwaarschrift indienen bij Gedeputeerde Staten van Overijssel, team Juridische Zaken, postbus 10078, 8000 GB Zwolle (telefoon 038 - 499 93 05).
Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en bevat in ieder geval:

a. de naam en het adres van de indiener;
b. de dagtekening;
c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
d. de gronden van het bezwaar.

U kunt het bezwaarschrift ook per elektronisch formulier verzenden. Dit formulier kunt u vinden op www.overijssel.nl/loket/bezwaar-klachten

Voor de behandeling van een bezwaarschrift bij de provincie Overijssel is geen griffierecht verschuldigd.
Voor inlichtingen over de bezwaarprocedure kunt u zich wenden tot de provinciaal medewerker die bij het besluit is vermeld.

Indien spoed dat vereist is het mogelijk een voorlopige voorziening te vragen bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak. In dat geval is griffierecht verschuldigd. Voorwaarde is dat u een bezwaarschrift heeft ingediend.

Overwegingen bij het besluit **Bijlage 1**

Deze vergunning bestaat uit het besluit en de overwegingen. In deze bijlage zijn de overwegingen opgenomen. Het besluit en de overwegingen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.
De overwegingen zijn als volgt opgebouwd:

A WEERGAVE VAN DE FEITEN
A1 Vergunningaanvraag
A1.1 Projectomschrijving
A1.2 Periode
A1.3 Onderliggende documenten
A1.4 Aanvullende gegevens
A1.5 Aanvraag en Natura 2000

A2 Bevoegdheid

A3 Procedure
A3.1 Zienswijzen
A3.2 Verlengen beslistermijn
A3.3 Coördinatie met andere wetgeving
A3.4 Betrokkenheid andere provincie bij Natura 2000-gebied

A4 Vergunningplicht

B TOETSING
B1 Wettelijk kader
B1.1 Natuurbeschermingswet
B1.2 Overig relevant beleid

B2 Inhoudelijke beoordeling

B3 Zienswijzen
B3.1 Bespreking van ingediende zienswijzen

C SLOTCONCLUSIE

A WEERGAVE VAN DE FEITEN

A1 Vergunningaanvraag

A1.1 Projectomschrijving

Maatschap Schothorst aan de Postweg 17-19 te De Lutte vraagt vergunning voor het in werking hebben van een melkrundveehouderij aan de Postweg 17-19 te De Lutte.
De inrichting is reeds in werking overeenkomstig de aanvraag.

Een overzicht van het aangevraagde veebestand is in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1: aangevraagde situatie

stalnr	Diersoort	Aantal dieren	RAVcode	Emissie-factor kg NH_3/jr	Emissie in kg NH_3/jr
B	Vrouwelijk jongvee < 2 jaar	3	A3	3,9	11,7
G	Melkkoeien	115	A1.100.1	9,5	1.092,5
H	Vrouwelijk jongvee < 2 jaar	15	A3	3,9	58,5
I	Vrouwelijk jongvee < 2 jaar	44	A3	3,9	171,6
	Vleesstier 8-24 maanden	1	A6	7,2	7,2
Totaal					**1.341,5**

A1.2 Periode

De vergunning wordt aangevraagd voor onbepaalde tijd.

A1.3 Onderliggende documenten

Voor de beoordeling van de aanvraag zijn de volgende documenten meegezonden:

- het aanvraagformulier behorend bij de Nbwet;
- een projectomschrijving;
- een kaart met de ligging van de inrichting;
- de milieuvergunning van 15 september 2004 met kenmerk 04/48;
- de milieuvergunning van 17 oktober 2008 met kenmerk 07.0017829;
- AAgro-Stacksberekeningen voor de vergunning van 15 september 2004 en de aangevraagde situatie;
- kaarten met de ligging van de emissiepunten en de toetsingspunten;
- de plattegrondtekening van de aangevraagde situatie.

A1.4 Aanvullende gegevens

Er zijn geen aanvullende gegevens gevraagd.

A1.5 De aanvraag en het Natura 2000-gebied

Uw bedrijf heeft invloed op verschillende Natura 2000-gebieden, waarvan het Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal' het dichtst bij uw bedrijf ligt (200 m).

Daarnaast is een deel van het Beschermd natuurmonument 'Snoeyinksbeek' onderdeel van dit Natura 2000-gebied. Zolang het Natura 2000-gebied nog niet definitief is aangewezen blijft de aanwijzing als Beschermd natuurmonument nog geldig. Bij de beoordeling van de aanvraag toetsen we tevens op de beschermde waarden uit die aanwijzing.

A2 Bevoegdheid

Uitgangspunt bij de Nbwet (art. 2) is, dat gedeputeerde staten van de provincie, waarin beschermde natuurmonumenten en/of Natura 2000-gebieden geheel of grotendeels liggen, bevoegd zijn te beslissen over vergunningaanvragen ex art. 16 en art. 19d Nbwet. Daarbij is overeenstemming met gedeputeerde staten van de andere provincies nodig, waarin het beschermde gebied mede ligt, voorzover die vergunning betrekking heeft op delen van het gebied, in die andere provincies.

Art. 2a van de Nbwet bepaalt, dat, als de aanvraag betrekking heeft op een handeling of project die hoofdzakelijk gevolgen kan hebben voor een deel van een beschermd natuurmonument of Natura 2000-gebied dat binnen de grenzen van één provincie ligt, dan beslist GS van de provincie waarin dat deel ligt.

De betrokken Natura 2000-gebieden liggen volledig op het grondgebied van provincie Overijssel, zodat wij bevoegd zijn om te beslissen op de vergunningaanvraag.

A3 Procedure

De vergunningprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met het bepaalde in hoofdstuk VIII van de Nbwet en de hiervoor relevante artikelen van de Algemene wet bestuursrecht.

A3.1 Zienswijze

Naar aanleiding van uw aanvraag zijn een afschrift van uw aanvraag evenals de ontvangstbevestiging, op grond van artikel 44, lid 2, Nbwet, naar het college van Burgemeester en Wethouders van Losser en het ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie (hierna te noemen EL&I), vestiging West gestuurd.

Op basis van artikel 44, lid 3, Nbwet is het college van burgemeester en wethouders gedurende een termijn van 8 weken in de gelegenheid gesteld over deze aanvraag hun zienswijze kenbaar te maken.

Onder B3 wordt nader ingegaan op de ingebrachte zienswijzen en, als dat van toepassing is, onze reactie.

A3.2 Verlengen beslistermijn

Wij hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn met 13 weken (artikel 42, lid 2, Nbwet) te verlengen.

A3.3 Betrokkenheid andere provincie

De betrokken Natura 2000-gebieden liggen volledig binnen de begrenzing van provincie Overijssel. Ook het Beschermd Natuurmonument 'Snoeyinksbeek' ligt op ons grondgebied. Overeenstemming met een andere provincie is in dit geval niet aan de orde.

A4 Vergunningplicht

Op basis van de aanvraag en de daarbij behorende bijlagen en tekeningen hebben we beoordeeld of de aangevraagde bedrijfsveranderingen de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied en/of beschermd natuurmonument kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor een gebied is aangewezen. Wij hebben geconstateerd dat de activiteit negatieve effecten hebben op habitats in Natura 2000-gebieden die gevoelig zijn voor stikstof.
De activiteit leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats.

Er is geen sprake van een project of handeling conform een vastgesteld beheerplan. Verder is er geen sprake van bestaand gebruik, in overeenstemming met art. 1 van de Nbwet.
Daarmee is deze activiteit vergunningplichtig in het kader van art. 19d en art. 16 Nbwet.

B TOETSING

B1 Wettelijk kader en beleid

B1.1 Natuurbeschermingswet 1998

Natura 2000-gebieden
Artikel 19d, lid 1, van de Nbwet bepaalt dat het verboden is zonder vergunning, of in strijd met aan een dergelijke vergunning verbonden voorschriften of beperkingen, projecten of andere handelingen te realiseren c.q. te verrichten die, gelet op de instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.
Zodanige projecten of andere handelingen zijn in ieder geval projecten of handelingen die de natuurlijke kenmerken van het desbetreffende gebied kunnen aantasten.

Artikel 19e van de Nbwet bepaalt dat gedeputeerde staten van de provincie bij het verlenen van een vergunning op basis van artikel 19d, lid 1, van de Nbwet rekening houden met:
a. de gevolgen die een project of andere handeling, waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, met uitzondering van de doelstellingen, bedoeld in artikel 10a, lid 3, kan hebben voor een Natura 2000-gebied;
b. een op grond van artikel 19a of artikel 19b vastgesteld beheerplan, en
c. vereisten op economisch, sociaal en cultureel gebied, evenals regionale en lokale bijzonderheden.

Artikel 19f bepaalt dat aanvrager een *passende beoordeling* maakt van de gevolgen van een project voor het gebied voordat gedeputeerde staten een besluit nemen over het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 19d, lid 1, die niet direct verband houdt met of nodig zijn voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar die, afzonderlijk of in combinatie met andere projecten of plannen, significante gevolgen kunnen hebben voor het desbetreffende gebied. Daarbij wordt rekening gehouden met de instandhoudingsdoelstelling, met uitzondering van de doelstellingen, bedoeld in artikel 10a, lid 3, van dat gebied.

Er is *geen* passende beoordeling noodzakelijk indien de aangevraagde situatie (een wijziging of uitbreiding) niet leidt tot een verhoging van de stikstofdepositie ten opzichte van de milieuvergunde situatie op de datum dat een gebied op de lijst van gebieden van communautair belang werd geplaatst (Habitatrichtlijngebieden), dan wel op de datum van aanwijzing als speciale beschermingszone in de zin van de Vogelrichtlijn (Vogelrichtlijngebieden).
De vergunningplicht blijft wel bestaan, maar kan in die gevallen gewoon worden verleend.

Artikel 19kd, lid 1, bepaalt dat bij besluiten over het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 19d, lid 1, het bevoegd gezag niet de gevolgen betrekt die een handeling kan hebben door het veroorzaken van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied in de volgende gevallen:

a. de handeling is gebruik dat op 7 december 2004 werd verricht en is sindsdien niet of niet in betekenende mate gewijzigd, en heeft sindsdien per saldo geen toename van stikstofdepositie op de voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied veroorzaakt;
b. de handeling is een activiteit die na 7 december 2004 is begonnen, of een gebruik dat na 7 december 2004 in betekenende mate is gewijzigd, waarbij is verzekerd dat, in samenhang met voor die activiteit getroffen maatregelen, de stikstofdepositie op de voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied als gevolg van die activiteit of dat gebruik per saldo niet is toegenomen of zal toenemen.

Beschermd natuurmonument
Artikel 16, eerste lid van de wet, bepaalt dat het verboden is zonder vergunning, of in strijd met aan die vergunning verbonden voorschriften of beperkingen, handelingen te verrichten die schadelijk kunnen zijn voor het natuurschoon, voor de natuurwetenschappelijke betekenis van het beschermd natuurmonument (verder BN) of voor dieren of planten in dit gebied of die het BN ontsieren.

Als schadelijke handelingen worden in elk geval handelingen aangemerkt die de in het besluit tot aanwijzing als BN vermelde wezenlijke kenmerken van het gebied kunnen aantasten.

Conform art. 16, lid 4, is het verbod tevens van toepassing op handelingen die buiten het BN kunnen worden verricht en die zijn vermeld in het besluit tot aanwijzing als beschermd natuurmonument.
Indien een BN voor inwerkingtreding van de Nbwet is aangewezen geeft art. 65 aan dat het verbod voor het uitvoeren van schadelijke handelingen die buiten het beschermd natuurmonument worden verricht geldt zonder dat deze vermeld zijn in het besluit tot aanwijzing.

Ingevolge artikel 10, eerste lid van de wet, wijst Onze Minister gebieden aan als beschermd natuurmonument.

B1.2 Overig relevant beleid

Beleidskader Natura 2000 en stikstof voor veehouderijen
Gedeputeerde Staten van Overijssel hebben op 13 april 2010 het 'Beleidskader Natura 2000 en stikstof voor veehouderijen' (vanaf hier: beleidskader) vastgesteld. Hierin is ontwikkelruimte uitgewerkt van individuele veehouderijen. We voorzien in een samenhangende aanpak voor alle veehouderijen in Overijssel, die leidt tot een daling van de stikstofdepositie.

B2 Inhoudelijke beoordeling

Effecten op Natura 2000-gebied
De aangevraagde activiteiten hebben een (mogelijke) negatieve invloed op de aanwezige habitattypen en/of soorten in omliggende Natura 2000-gebieden voor wat betreft de factoren verzuring en vermesting.

Hieronder wordt uw aanvraag getoetst aan de beoordelingskaders vanuit de Nbwet.

Stap 1: Toets aan artikel 19f
Rondom uw bedrijf bevinden zich meerdere voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden. Daarvan ligt het Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal' het dichtst bij. Aangezien uw bedrijf stikstof uitstoot en de achtergronddepositie van stikstof hoger is dan de kritische depositiewaarden van de betrokken gebieden zijn significant negatieve effecten op voorhand niet uit te sluiten. In overeenstemming met art. 19f is een passende beoordeling dan aan de orde.

Uit jurisprudentie blijkt dat er uitzonderingen zijn voor die gevallen, waarbij de stikstofdepositie niet toeneemt ten opzichte van de milieuvergunde situatie op het tijdstip van aanwijzing[2] van een beschermd gebied. In die situatie is een passende beoordeling niet noodzakelijk en kan een vergunning worden verleend. Voor alle Habitatrichtlijngebieden in Overijssel gaat het dan om de datum van 7 december 2004. De aanwijzingen als Vogelrichtlijngebied zijn in Overijssel van eerdere datum. Aangezien het om verschillende data gaat moeten we in de beoordeling die Vogelrichtlijngebieden betrekken waarvan de aanwijzingsdatum verschillen. In overeenstemming met de uitspraak van de Raad van State van 7 september 2011 geldt voor gebieden die voor 10 juni 1994 zijn aangewezen deze datum als toetsingsmoment.

Uw bedrijf heeft uitsluitend invloed op beschermde gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Habitatrichtlijn. De depositie op alle Vogelrichtlijngebieden binnen de provincie Overijssel bedraagt minder dan 0,05 mol per ha per jaar. In overeenstemming met ons beleid ronden wij dit af naar 0,0 mol stikstof per ha per jaar. Er is geen sprake van een berekenbaar causaal verband. Deze Vogelrichtlijngebieden zijn verder niet meegenomen in de toetsing.
Op de datum van het plaatsen van de Habitatrichtlijngebieden 'Landgoederen Oldenzaal', 'Lemselermaten', 'Lonnekermeer' en 'Achter de Voort, Agelerbroek en Voltherbroek' op de lijst van communautair belang had u een milieuvergunning van 15 september 2004 met kenmerk 04/48. In tabel 2 zijn de milieuvergunde aantallen dieren op 7 december 2004 weergegeven.

2 *Voor speciale beschermingszones in de zin van de Vogelrichtlijn, die zijn aangewezen voor afloop van de omzettingstermijn van de Habitatrichtlijn gelden de bepalingen van artikel 6, tweede, derde en vierde lid, van de Habitatrichtlijn vanaf 10 juni 1994*

Tabel 2: Milieu-vergunde situatie op 7 december 2004

stalnr	Diersoort	Aantal dieren	RAVcode	Emissie-factor kg NH_3/jr	Emissie in kg NH_3/jr
A	Vrouwelijk jongvee < 2 jaar	15	A3	3,9	58,5
	Vleesstieren 8-24 maanden	1	A6	7,2	7,2
B	Vrouwelijk jongvee < 2 jaar	12	A3	3,9	46,8
	Vleesstieren 8-24 maanden	1	A6	7,2	7,2
C	Vrouwelijk jongvee < 2 jaar	4	A3	3,9	15,6
	Vleesstieren 0-8 maanden	1	A4.100	2,5	2,5
G	Melkkoeien	96	A1.100.1	9,5	912,0
H	Vrouwelijk jongvee < 2 jaar	19	A3	3,9	74,1
I	Melkkoeien	14	A1.100.1	9,5	133,0
	Vrouwelijk jongvee < 2 jaar	22	A3	3,9	85,8
	Vleesstieren 8-24 maanden	1	A6	7,2	7,2
Totaal					**1.349,9**

Om te beoordelen of de depositie in de nieuwe situatie op de Habitatrichtlijngebieden 'Landgoederen Oldenzaal', 'Lemselermaten', 'Lonnekermeer' en 'Achter de Voort, Agelerbroek en Voltherbroek' ten opzichte van de aanwijzingsdatum is toegenomen zijn depositieberekeningen van beide situaties uitgevoerd en in tabel 3 weergegeven.

Tabel 3: N-depositie van het bedrijf in mol/ha/jr

Grens Vogelrichtlijn- en/of habitats in Habitatrichtlijngebied	Coördinaten grens VR-gebied en/of habitattypen		N-Depositie	N-depositie nieuwe situatie
	X	Y	7 dec. 2004	
Landgoederen Oldenzaal				
beuken-eikenbossen met hulst	261 670	480 085	66,43	65,15
oude eikenbossen	262 296	480 595	8,15	8,07
vochtige alluviale bossen	262 806	479 354	2,33	2,32
Lonnekermeer				
beuken-eikenbossen met hulst	256 007	477 530	0,31	0,31
blauwgraslanden	255 902	477 610	0,31	0,31
vochtige heiden	255 723	477 650	0,30	0,29
pioniersvegetaties en snavelbiezen	255 730	477 581	0,29	0,29
heischrale graslanden	255 723	477 468	0,29	0,29
zwak gebufferde vennen	255 432	477 953	0,29	0,28
Lemselermaten				
vochtige heiden	256 991	484 900	0,32	0,31
vochtige alluviale bossen	256 973	485 015	0,32	0,32
heischrale graslanden	256 523	485 191	0,29	0,29
zwak gebufferde vennen	256 503	485 293	0,28	0,28
blauwgraslanden	256 392	485 259	0,28	0,28
droge heiden	256 161	485 302	0,28	0,28
kalkmoerassen	256 335	485 271	0,28	0,28
vochtige alluviale bossen	266 492	483 125	0,56	0,55
stroomdalgraslanden	266 741	484 835	0,46	0,45
eiken-haagbeukbossen	265 827	486 355	0,45	0,44
vochtige heiden	268 950	485 690	0,30	0,30
blauwgraslanden	269 188	486 011	0,29	0,29

Grens Vogelrichtlijn- en/of habitats in Habitatrichtlijngebied	Coördinaten grens VR-gebied en/of habitattypen		N-Depositie	N-depositie nieuwe situatie
	X	Y	7 dec. 2004	
pioniersvegetaties en snavelbiezen	269 128	486 153	0,29	0,28
droge heiden	269 461	486 023	0,28	0,28
vochtige alluviale bossen	266 907	480 326	0,47	0,47
stroomdalgraslanden	266 728	480 985	0,53	0,52
Achter de Voort, Agelerbroek en Voltherbroek				
eiken-haagbeukbossen	259 824	488 389	0,25	0,25
vochtige alluviale bossen	259 840	488 499	0,25	0,25
blauwgraslanden	259 549	488 877	0,23	0,23

Uit de gegevens die u heeft aangeleverd (zie tabel 2 en 3) blijkt dat de depositie ten opzichte van 7 december 2004 gelijk blijft of afneemt.

Conclusie:
Uit vorenstaande gegevens blijkt dat de stikstofdepositie in de aangevraagde situatie gelijk of lager is dan ten tijde van de plaatsing van een Habitatrichtlijngebied op de lijst van gebieden van communautair belang. Hierdoor kunnen wij vergunning verlenen zonder de noodzaak van een passende beoordeling.

Stap 2: Toets aan artikel 19kd Nbwet
In de Nbwet zijn regels opgenomen met betrekking tot vergunningverlening en stikstofdepositie. Deze regels hebben betrekking op Natura 2000-gebieden die op de Europese lijst van communautair belang zijn geplaatst of zijn aangewezen op of na 7 december 2004. Wij hebben uw aanvraag aan deze regels getoetst (art. 19kd Nbwet).

Uit de gegevens in tabel 3 komt naar voren dat de stikstofdepositie in de nieuwe situatie niet toeneemt ten opzichte van de situatie van 7 december 2004. Hierdoor mogen wij de effecten van stikstofdepositie op de Habitatrichtlijngebieden niet betrekken bij onze overwegingen voor vergunningverlening.

Stap 3: vaststellen overige effecten
Gezien de afstand ten opzichte van het Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal', het feit dat er geen bouwactiviteiten plaatsvinden en dat de bedrijfsvoering niet noemenswaardig wordt gewijzigd, zijn er geen andere effecten te verwachten.

Stap 4: effecten op beschermd natuurmonument
Wij hebben geconstateerd dat binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal' het BN 'Snoeyinksbeek' ligt. Dit gebied bevind zich op ca. 500 meter van het bedrijf. Zolang het Natura 2000-gebied nog niet definitief is aangewezen blijft de aanwijzing als BN nog geldig. De activiteiten moeten worden beoordeeld op basis van artikel 16.

Dit BN is door de minister van Landbouw en Visserij op 26 januari 1983 (kenmerk: NLB/CS/CA-54632) aangewezen.

We hebben vastgesteld dat ten gevolge van de bedrijfswijziging de stikstofdepositie ten opzichte van de aanwijzing c.q. het plaatsen op de lijst communautair belang van Natura 2000-gebieden niet toeneemt. Wij zijn van mening dat er daardoor geen sprake is van een handeling die schadelijk kan zijn voor de natuurwetenschappelijke waarde van het beschermd natuurmonument. De bedrijfsontwikkeling vormt geen belemmering voor het behoud of de ontwikkeling van de specifieke natuurwaarden in dit gebied.
Om voor de toekomst te borgen dat er een verbetering van de kwaliteit van habitats optreedt met betrekking tot stikstofdepositie verbinden we aan de vergunning het voorschrift over het bereiken van een reductie van ammoniakemissie in 2028 in overeenstemming met ons beleidskader stikstof.
Gezien de afstand ten opzichte van het Beschermd Natuurmonument 'Snoeyinksbeek', het feit dat er geen bouwactiviteiten plaatsvinden en dat de bedrijfsvoering niet noemenswaardig wordt gewijzigd, zijn er geen andere effecten te verwachten. Vergunning op basis van art. 16 kan worden verleend.

Conclusie toetsing

Uit vorenstaande gegevens blijkt dat de stikstofdepositie in de aangevraagde situatie gelijk of lager is dan ten tijde van plaatsing van de Habitatrichtlijngebieden op de lijst van gebieden van communautair belang. Hierdoor kunnen wij vergunning verlenen zonder de noodzaak van een passende beoordeling.
Bovendien is hierdoor ook artikel 19kd van toepassing waardoor wij de effecten van stikstofdepositie op de Habitatrichtlijngebieden niet zullen betrekken bij onze overweging voor vergunningverlening. Ook op het BN 'Snoeyinksbeek' is geen verslechtering van de kwaliteit te verwachten.
Er zijn geen belemmering om de gevraagde vergunning te verlenen.

B3 Zienswijzen

B3.1 Bespreking van ingediende zienswijze

De gemeente Losser heeft binnen de gestelde termijn geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze uit te brengen.

C Slotconclusie

Uit de beoordeling van de aanvraag van het melkrundveebedrijf van de Maatschap Schothorst aan de Postweg 17-19 te De Lutte blijkt dat de stikstofdepositie ten opzichte de aanwijzing van het gebied als speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn niet toeneemt. In overeenstemming met jurisprudentie is in dat geval geen noodzaak tot een passende beoordeling.
Ook ten opzichte van 7 december 2004 is er geen sprake van een toename van stikstofdepositie op habitattypen in de Natura 2000-gebieden 'Landgoederen Oldenzaal', 'Lemselermaten', 'Lonnekermeer' en 'Achter de Voort, Agelerbroek en Voltherbroek'. Voor de habitatgebieden valt de bedrijfswijziging onder de regels van art. 19kd en mogen we stikstof niet betrekken bij onze afwegingen.
Ook voor het BN 'Snoeyinksbeek' is er geen sprake van een verslechtering van de kwaliteit. Doordat het bedrijf op ongeveer 500 m afstand van dit gebied ligt zijn er geen overige nadelige effecten door de voorgenomen wijzigingen in het bedrijf.

Vergunning in het kader van de Nbwet kan, zoals aangevraagd, worden verleend.

Mededeling van het provinciaal bestuur van Overijssel

Vergunning Natuurbeschermingswet
Gedeputeerde Staten van Overijssel delen mee dat zij op 24 augustus 2012 een vergunning ex artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998 hebben verleend aan Maatschap Schothorst,Postweg 17-19 in De Lutte, gemeente Losser. Gedeputeerde Staten hebben de vergunning in overeenstemming met de aanvraag verleend.

Het besluit kunt u inzien op de website http://www.overijssel.nl/loket/bekendmakingen.
In het besluit kun u ook lezen over de mogelijkheid voor het indienen van bezwaar.
Het besluit is verzonden op 30 augustus 2012 en belanghebbenden kunnen bezwaar indienen tot 12 oktober 2012.

Nadere inlichtingen: Team Vergunningverlening, 038 499 7620.

provincie overijssel

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	[redacted]
Inrichtingslocatie	Postweg 19, 7587 PB de Lutte

Activiteit

Omschrijving	Gebruikersfase
Toelichting	Verschilberekening

Berekening

AERIUS kenmerk	RmQmuCaLiP5E
Datum berekening	30 augustus 2023, 08:32
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Referentie - Referentie	2023	1.698,4 kg/j	-
Beoogde situatie - Beoogd	2023	1.629,0 kg/j	79,0 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Referentie - Referentie	119,20 mol/ha/j	5218335	Landgoederen Oldenzaal
Beoogde situatie - Beoogd	113,85 mol/ha/j	5218335	Landgoederen Oldenzaal

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	346,46 ha
Grootste toename	0,00 mol/ha/j
Grootste afname	5,35 mol/ha/j

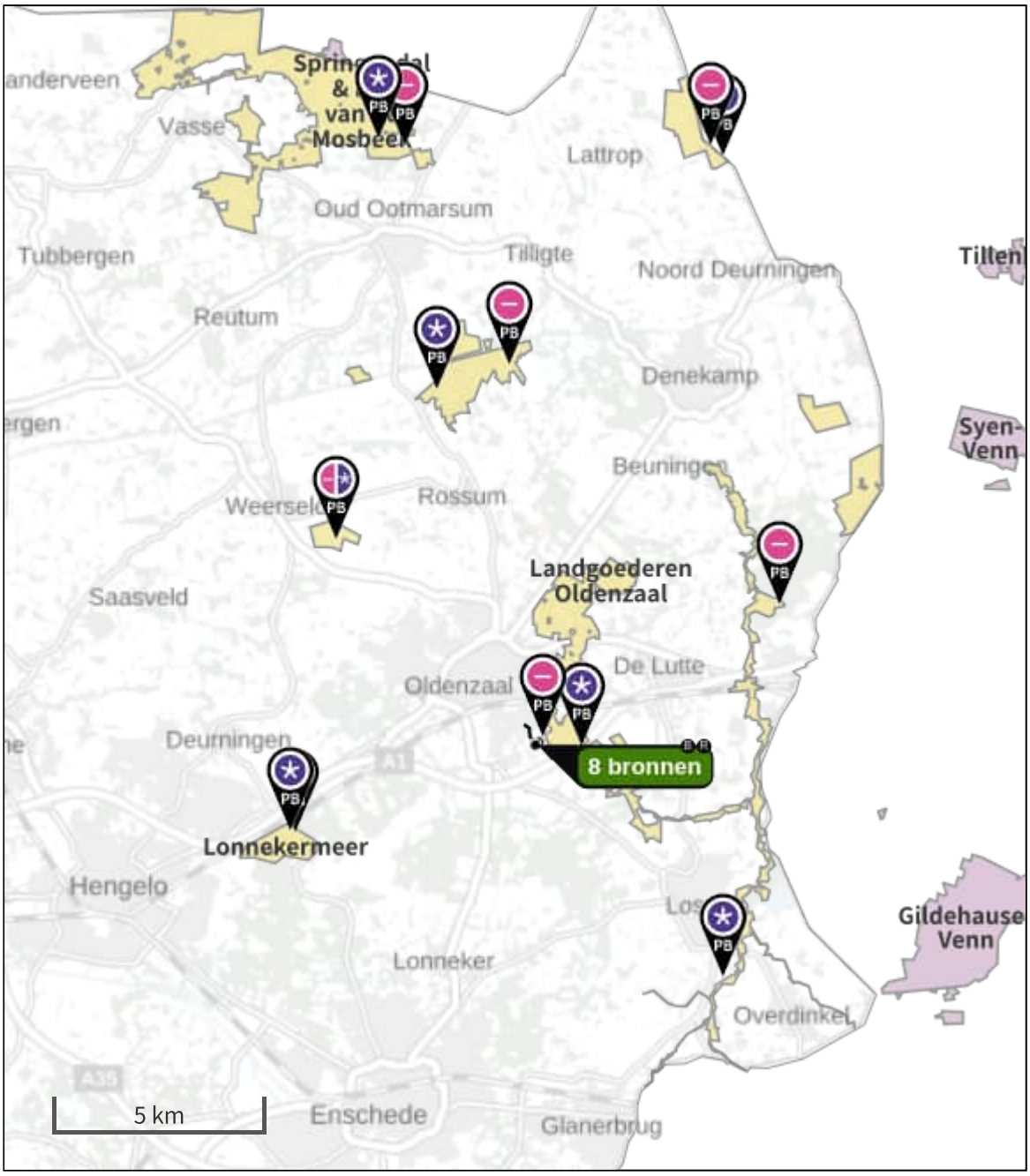
Beoogde situatie (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
2 Landbouw | Stalemissies | G ligboxenstal	1.346,2 kg/j	-
3 Landbouw | Stalemissies | B Boerderij	8,8 kg/j	-
4 Landbouw | Stalemissies | H stal	66,0 kg/j	-
5 Landbouw | Stalemissies | I jongveestal	198,9 kg/j	-
Verkeersnetwerk	9,1 kg/j	79,0 kg/j

Referentie (Referentie), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Landbouw | Stalemissies | G ligboxenstal	1.420,3 kg/j	-
2 Landbouw | Stalemissies | B boerderij	13,2 kg/j	-
3 Landbouw | Stalemissies | H stal	66,0 kg/j	-
4 Landbouw | Stalemissies | I jongveestal	198,9 kg/j	-

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Beoogde situatie" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	346,46	2.324,12	0,00	0,00	346,46	5,35

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Landgoederen Oldenzaal (50)	126,73	2.245,15	0,00	0,00	126,73	5,35
Dinkelland (49)	112,25	2.166,32	0,00	0,00	112,25	0,03
Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek (47)	79,96	2.250,67	0,00	0,00	79,96	0,01
Lonnekermeer (51)	11,27	2.052,77	0,00	0,00	11,27	0,02
Lemselermaten (48)	10,20	2.088,33	0,00	0,00	10,20	0,01
Bergvennen & Brecklenkampse Veld (46)	4,56	2.324,12	0,00	0,00	4,56	0,01
Springendal & Dal van de Mosbeek (45)	1,50	2.210,46	0,00	0,00	1,50	0,01

Onderstaand is een overzicht opgenomen van alle Natura 2000-gebieden (binnen de maximale rekenafstand van 25 km) waar in de "Beoogde situatie" een bijdrage groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend, maar waar in de "Projectberekening" (=verschilberekening) geen toe- of afname is berekend. Het effect vanuit de "Projectberekening" op deze gebieden is daarmee 0,00 mol/ha/jaar.

Engbertsdijksvenen
Buurserzand & Haaksbergerveen
Witte Veen
Aamsveen

Beoogde situatie, Rekenjaar 2023

1 Wegverkeer | Weg

Naam	Verkeersbewegingen 1		Links	Rechts	NO_x	39,9 kg/j
Locatie	X:261588,55 Y:479865,78	Type scherm	-	-	NO_2	8,9 kg/j
Lengte	554,54 m	Hoogte	-	-	NH_3	4,6 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	1.000,0 p/etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %

2 Landbouw | Stalemissies

Naam	G ligboxenstal	Uittreedhoogte	6,4 m	NH_3	1.346,2 kg/j
Locatie	X:261394,82 Y:479996,26	Warmteinhoud	0,000 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Dierverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	A1.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar)	Overig	109	NH_3	13	-	~~1.417,0 kg/j~~
	PAS2015.08-01	-	-	-	-	5 %	1.346,2 kg/j

3 Landbouw | Stalemissies

Naam	B Boerderij	Uittreedhoogte	1,5 m	NH_3	8,8 kg/j
Locatie	X:261429,42 Y:480046,91	Warmteinhoud	0,000 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Dierverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	A3.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; vrouwelijk jongvee tot 2 jaar)	Overig	2	NH_3	4,4	-	8,8 kg/j

4 Landbouw | Stalemissies

Naam	H stal	Uittreedhoogte	1,5 m	NH_3	66,0 kg/j
Locatie	X:261366,93 Y:480021,89	Warmteinhoud	0,000 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Dierverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	A3.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; vrouwelijk jongvee tot 2 jaar)	Overig	15	NH_3	4,4	-	66,0 kg/j

5 Landbouw | Stalemissies

Naam	I jongveestal	Uittreedhoogte	6,5 m	NH_3	198,9 kg/j
Locatie	X:261377,54 Y:479979,45	Warmteinhoud	0,000 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Dierverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	A3.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; vrouwelijk jongvee tot 2 jaar)	Overig	44	NH_3	4,4	-	193,6 kg/j
	A6.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; vleesstieren en overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden (roodvleesproductie))	Overig	1	NH_3	5,3	-	5,3 kg/j

6 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeersbewegingen 2				NO_x	39,1 kg/j
Locatie	X:261221,11 Y:480241,94	Type scherm	-	-	NO_2	8,7 kg/j
Lengte	544,02 m	Hoogte	-	-	NH_3	4,5 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	1.000,0 p/etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %

Referentie, Rekenjaar 2023

1 Landbouw | Stalemissies

Naam	G ligboxenstal	Uittreedhoogte	6,4 m	NH_3	1.420,3 kg/j
Locatie	X:261394,82 Y:479996,26	Warmteinhoud	0,000 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Dierverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	A1.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar)	Overig	115	NH_3	13	-	~~1.495,0 kg/j~~
	PAS2015.08-01	-	-	-	-	5 %	1.420,3 kg/j

2 Landbouw | Stalemissies

Naam	B boerderij	Uittreedhoogte	1,5 m	NH_3	13,2 kg/j
Locatie	X:261429,42 Y:480046,91	Warmteinhoud	0,000 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Dierverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	A3.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; vrouwelijk jongvee tot 2 jaar)	Overig	3	NH_3	4,4	-	13,2 kg/j

3 Landbouw | Stalemissies

Naam	H stal	Uittreedhoogte	1,5 m	NH_3	66,0 kg/j
Locatie	X:261366,93 Y:480021,89	Warmteinhoud	0,000 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Dierverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	A3.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; vrouwelijk jongvee tot 2 jaar)	Overig	15	NH_3	4,4	-	66,0 kg/j

4 Landbouw | Stalemissies

Naam	I jongveestal	Uittreedhoogte	6,5 m	NH_3	198,9 kg/j
Locatie	X:261377,54 Y:479979,45	Warmteinhoud	0,000 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Dierverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	A3.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; vrouwelijk jongvee tot 2 jaar)	Overig	44	NH_3	4,4	-	193,6 kg/j
	A6.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; vleesstieren en overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden (roodvleesproductie))	Overig	1	NH_3	5,3	-	5,3 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2022.2_20230808_506285819f
Database versie	2022.2_506285819f

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

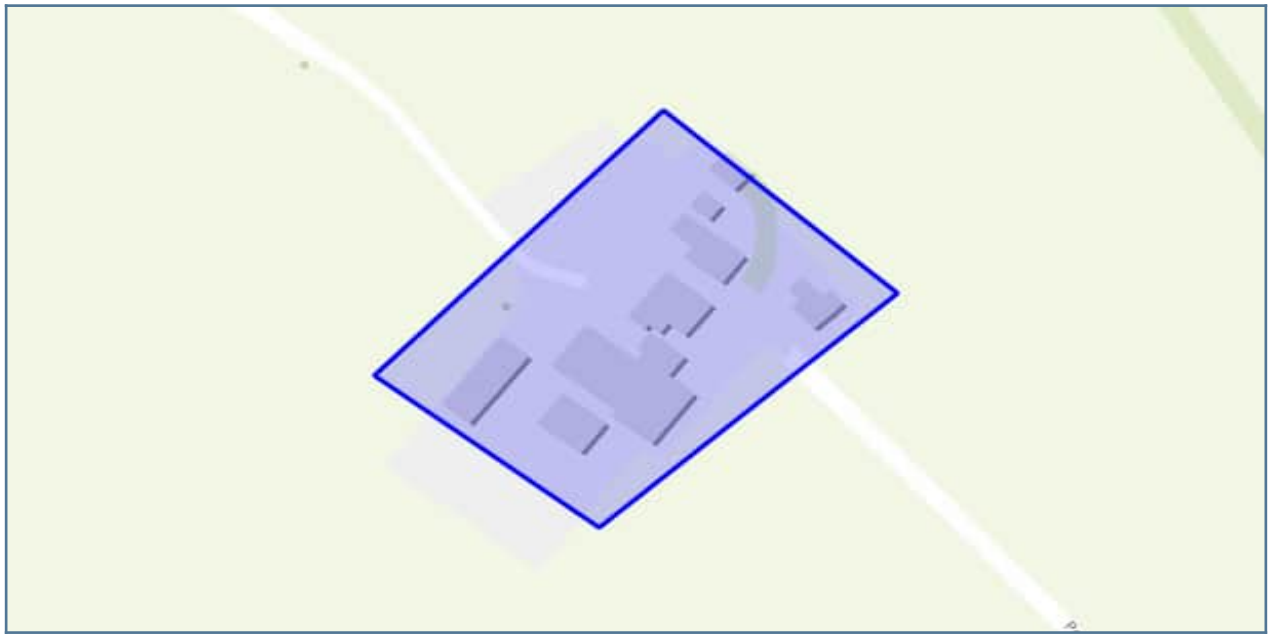
Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Korte procedure

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?	nee
Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	nee
Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?	nee
Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m2?	nee
Wordt op het perceel hemelwater (HWA) en afvalwater (DWA) verzameld in dezelfde rioolbuis?	nee
Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?	nee
Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?	nee
Bedraagt het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter?	nee
Bedraagt het verschil tussen de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 80 centimeter?	nee
bargerveen	nee
beekherstel	nee
grondwaterbes_en_stiltegebied	nee
ruimtevoorvecht	nee
verbodszone diepe boringen	nee
zoekgebied	nee
primaire watergebieden	nee
RWZI	nee
strokenkaart	nee
persleidingen	nee
rioolgemalen	nee
keurzone	nee
gewijzigd klimaat	nee
huidig klimaat	nee

Details

1. Korte procedure

Wat moet ik doen?

Geachte heer/mevrouw,

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

STANDAARD WATERPARAGRAAF

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

Waterbeleid

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

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

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

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

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

hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied
Waterhuishouding Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m2. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

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

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

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

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

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

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

RAPPORT VERKENNEND BODEMONDERZOEK
conform NEN5740
Postweg 19 - De Lutte

Opdrachtgever:
[redacted]

Locatie:
Postweg 19
7587 PB De Lutte

Maart 2023

KRUSE GROEP
INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED

Kruse Milieu BV

Adres:
Huyerenseweg 33
7678 SC Geesteren

Tel: 0546 - 63 96 63
KvK: 06068751
BTW-nr: NL 8019.25.125.B01

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

Bankgegevens:
ABN AMRO:
NL34ABNA0501538739

Rapport Verkennend Bodemonderzoek conform NEN5740
Postweg 19 - De Lutte

Opdrachtgever:
[redacted]

Locatie:
Postweg 19
7587 PB De Lutte

Projectcode: 23004410

Rapportagedatum: 28 maart 2023

Auteur: [redacted]

INHOUD

		Pagina
1	Inleiding	1
2	Locatiegegevens	2
2.1	Beschrijving huidige situatie	2
2.2	Vooronderzoek	2
2.3	Bodemsamenstelling en geohydrologie	4
3	Uitvoering bodemonderzoek	5
3.1	Onderzoeksstrategie	5
3.2	Veldwerkzaamheden	6
3.3	Analyses	6
3.4	Toetsing chemische analyses	7
3.5	Toetsing asbestanalyses	8
4	Resultaten	9
4.1	Algemeen	9
4.2	Veldwerkzaamheden	9
4.3	Resultaten en toetsing van de chemische analyses	10
4.4	Bespreking resultaten chemische analyses	11
4.5	Herbemonstering grondwater	11
5	Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	13
6	Literatuur en bronvermelding	15

Bijlagen

I Regionale ligging locatie
Boorplan verkennend bodemonderzoek Kruse Milieu BV, februari 2020
Boorplan verkennend bodemonderzoek Kruse Milieu BV, maart 2023
II Boorstaten
Legenda boorstaten
III Resultaten chemische analyses
Toetsing chemische analyses
IV Informatie gemeente Losser
V Verklaring van enkele gebruikte termen en afkortingen

1 Inleiding

Dit rapport beschrijft het verkennend bodemonderzoek, dat in opdracht van M[redacted] op een terreindeel aan de Postweg 19 in De Lutte door Kruse Milieu BV is uitgevoerd.

De aanleiding van dit onderzoek is de bouw van een aantal vakantiewoningen. Het bodemonderzoek is noodzakelijk in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouwplannen. Hiervoor dient de milieukundige kwaliteit van de bodem bekend te zijn.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725 “Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek”. Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie als onverdacht, voor parameters uit het NEN5740-standaardpakket en asbest, kan worden beschouwd.

De onderzoeksopzet gaat uit van:
- NEN5725, Bodem. Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek”, NNI Delft, oktober 2017;
- NEN5740, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond” NNI Delft, januari 2009;
- de aanvulling NEN5740/A1, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond”, NNI Delft, februari 2016.

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

Het veldwerk is uitgevoerd in februari en maart 2023 conform BRL SIKB 2000 en de protocollen 2001 en 2002, waarvoor Kruse Milieu BV is gecertificeerd. Hierbij wordt verklaard dat Kruse Milieu BV financieel en juridisch onafhankelijk is van de opdrachtgever. De vermelde medewerkers in deze rapportage zijn akkoord met openbaring van hun persoonsgegevens in het kader van de AVG-privacy wetgeving.

In dit rapport worden de resultaten besproken van het veld- en het laboratoriumonderzoek. De gemeten gehalten in de grond worden vergeleken met de achtergrondwaarden (AW2000) en de interventiewaarden om vast te stellen of er al dan niet verontreinigingen aanwezig zijn. De in het grondwater gemeten gehalten worden vergeleken met de streef- en interventiewaarden.

Tevens worden eventuele resultaten met betrekking tot asbest vergeleken met de wetgeving inzake asbest in bodem en puin, welke door de ministeries van SZW en I&M is vastgesteld. In het beleid is voor asbest een restconcentratienorm en een interventiewaarde opgenomen.

2 Locatiegegevens

2.1 Beschrijving huidige situatie

Algemeen
De onderzoekslocatie is gelegen aan de Postweg 19 in De Lutte, op circa 435 meter ten zuidoosten van de bebouwde kom van Oldenzaal. Het centrale punt van het te onderzoeken terreindeel heeft de RD-coördinaten x = 261.334 en y = 480.024 en is kadastraal bekend als: gemeente Losser, sectie G, nummer 2208 (ged.). De Postweg bevindt zich ten zuidoosten en het Lossersvoetpad bevindt zich ten westen van de onderzoekslocatie.

Bebouwing en verharding
De onderzoekslocatie is onbebouwd en onverhard (braakliggend). Op enkele meters ten zuidoosten van het te onderzoeken terrein bevindt zich een kapschuur. Op het erf bevinden zich verder een boerderijwoning, diverse schuren en boerderijappartementen.

Onderzoekslocatie
In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwbouwplannen is een bodemonderzoek noodzakelijk. De onderzoekslocatie omvat circa 1495 m².

In bijlage I zijn de regionale ligging van de locatie weergegeven en zijn de volgende boorplannen opgenomen:
- boorplan verkennend bodemonderzoek Kruse Milieu BV, februari 2020;
- boorplan verkennend bodemonderzoek Kruse Milieu BV, maart 2023.

2.2 Vooronderzoek

In het vooronderzoek komt naast informatie uit het huidige gebruik het vroegere gebruik van het terrein aan de orde evenals de vraag of er in het verleden reeds bodemonderzoeken zijn verricht op het terrein. Het vroegere gebruik van het terrein is van belang, omdat bronnen van verontreiniging aanwezig geweest kunnen zijn. De geraadpleegde bronnen zijn weergegeven in tabel 1. De volgende informatie is verzameld:
- de onderzoekslocatie heeft een agrarische bestemming en is, voor zover bekend, altijd als landbouwgrond in gebruik geweest. Op luchtfoto's is te zien dat de onverharde onderzoekslocatie vanaf 2022 wordt gebruikt voor de opslag van kuilvoer;
- de onderzoekslocatie maakt deel uit van een agrarisch erf met o.a. boerderijwoningen, (vee)schuren, ligboxenstal en wagenloods. De kapschuur op enkele meters ten zuidoosten van de onderzoekslocatie dateert van circa 1993 (BAG-viewer) en is in 2019 uitgebreid;
- volgens informatie van de gemeente Losser zijn voor het agrarisch perceel milieuvergunningen in de vorm van een revisievergunning (2008) en een melding Activiteitenbesluit voor het plaatsen van een mestsilo (2020) aanwezig (zie bijlage IV);
- voor zover bekend is er op de onderzoekslocatie nooit sprake geweest van opslag in tanks van chemicaliën of brandstoffen, zoals huisbrandolie of diesel. Volgens informatie van de gemeente Losser bevindt zich op het perceel een dieselolietank met een inhoud van 2400 liter. Gezien de ruime afstand (ruim 60 meter ten noordoosten van de onderzoekslocatie) wordt hiervan geen negatieve invloed op de bodemkwaliteit ter plekke van de onderzoekslocatie verwacht;
- de onderzoekslocatie is voor zover bekend nooit gebruikt voor werkzaamheden of (bedrijfs)-activiteiten, die verontreinigend kunnen zijn;
- voor zover bekend is het te onderzoeken terrein in het verleden niet opgehoogd en hebben er geen dempingen van lager gelegen delen of sloten plaatsgevonden;
- tot circa 1975 was er direct ten oosten van de onderzoekslocatie een toegangsweg gelegen;

- voor zover bekend bevindt zich geen asbest op of in de bodem op de onderzoekslocatie. Er bevinden zich geen asbesthoudende dakplaten, beschoeiingen of sloopafval direct naast of op de onderzoekslocatie. Tevens is de locatie niet gelegen aan een asbestweg;
- volgens de Regionale Bodemkwaliteitskaart Twente (Witteveen+Bos, maart 2018) vallen de boven- en ondergrond in functieklasse AW2000. Volgens de Nota bodembeheer Regio Twente (Twens beleid veur oale groond) wordt geen correctie toegepast voor minerale olie tot maximaal 100 mg/kg d.s.;
- voor zover bekend hebben er niet eerder bodemonderzoeken op de onderzoekslocatie plaatsgevonden. Op het erf, buiten de huidige onderzoekslocatie, is wel eerder een bodem-onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt hieronder nader toegelicht.

Kruse Milieu BV verkennend bodemonderzoek Postweg 17 en 19 De Lutte met projectcode 20000310, d.d. 10 februari 2020

De aanleiding van dit onderzoek dat op het erf ruim 50 meter ten noordoosten van de huidige onderzoekslocatie heeft plaatsgevonden, was de geplande nieuwbouw van 2 boerderij-appartementen. Uit de analyseresultaten bleek:
- de bovengrond was zeer licht verontreinigd met lood;
- de ondergrond was zeer licht verontreinigd met PCB;
- het grondwater was zeer licht verontreinigd met barium.

Tabel 1: Geraadpleegde bronnen vooronderzoek.

Bron	Specificatie	Relevante informatie
Opdrachtgever	Huidig en historisch gebruik van de locatie	Ja
Gemeente Losser	Bodeminformatie	Ja
Archief Kruse Milieu BV	Eerdere bodemonderzoeken	Ja
Omgevingsrapportage	https://overijssel.omgevingsrapportage.nl/	Ja
Google Maps	https://www.google.nl/maps	Ja
Topotijdreis	https://www.topotijdreis.nl/	Ja
BAG-viewer	https://bagviewer.kadaster.nl/	Ja
Perceelloep	https://perceelloep.nl/	Ja
Ruimtelijke plannen	https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/	Ja
Grondwatertools	https://www.grondwatertools.nl/gwsinbeeld/	Ja
DINOloket	https://www.dinoloket.nl/	Ja
AHN-viewer	https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/	Ja
Bodemkwaliteitskaart	Regionale Bodemkwaliteitskaart Twente, Witteveen+Bos, d.d. 23 maart 2018 Twente Bodemkwaliteitskaart PFAS, Tauw BV, d.d. 28 mei 2020	Ja

2.3 Bodemsamenstelling en geohydrologie

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

- het maaiveld bevindt zich ongeveer 60 meter boven NAP;
- de deklaag met een dikte van circa 38.7 meter bestaat uit een complexe eenheid met holocene afzettingen bestaande uit een afwisseling van klei, zand en veen. Hieronder bevindt zich tot > 100 meter minus maaiveld (m-mv) klei van de Formatie van Dongen;
- de grondwaterspiegel bevindt zich op circa 1.0 m-mv. Het freatische grondwater stroomt in westelijke richting;
- in de nabije omgeving van de onderzoekslocatie bevindt zich geen grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied;
- op circa 860 meter ten noorden van de onderzoekslocatie stroomt de Stakenbeek en op circa 1.1 kilometer ten zuidoosten stroomt de Snoeijinksbeek;
- de invloed van deze oppervlaktewateren op de freatische grondwaterstromingsrichting en grondwaterstand is bij ons bureau niet bekend.

3 Uitvoering bodemonderzoek

3.1 Onderzoeksstrategie

De onderzoeksopzet gaat uit van:
- NEN5740, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond" NNI Delft, januari 2009;
- de aanvulling NEN5740/A1, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond", NNI Delft, februari 2016.

In de norm NEN5740 zijn voor onverdachte en verdachte locaties richtlijnen gegeven voor een systematisch veldonderzoek, de bemonsteringsstrategie en uit te voeren analyses. De gekozen onderzoeksstrategie is voldoende intensief voor het verkrijgen van inzicht in de bodemkwaliteit ten behoeve van de omgevingsvergunning, bestemmingsplanwijziging of eigendomsoverdracht.

Op basis van de beschikbare informatie omtrent het historisch en huidig gebruik van de locatie, kan de onderzoekslocatie als niet verdacht worden beschouwd. De hypothese "onverdachte locatie uit NEN5740 wordt voor de locatie gebruikt. Deze hypothese gaat ervan uit dat op een locatie geen of slechts licht verhoogde gehalten worden gemeten.

Op basis van het oppervlakte van circa 1495 m² kan op basis van norm NEN5740, strategie onverdachte, niet-lijnvormige locatie (ONV-NL), worden afgeleid dat er 8 boringen dienen te worden verricht, waarvan 6 tot 0.5 meter en 2 tot 2.0 meter diepte of tot de grondwaterspiegel. Er wordt 1 diepe boring overeenkomstig NEN5766 afgewerkt met een peilbuis (PB 11) ten behoeve van het meten van de grondwatergegevens en het nemen van een grondwatermonster. Vanwege een eerder bodemonderzoek op het erf worden de boringen gecodeerd als boring 11 tot en met 18.

Uit het vooronderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie niet verdacht is met betrekking tot asbest. Derhalve is geen asbestonderzoek op de locatie noodzakelijk. Tijdens het veldwerk zal visueel worden gelet op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal op en in de bodem. Als tijdens het veldwerk blijkt dat de bodem puinhoudend is, worden puinhoudende boringen tot 0.5 m-mv conform NEN5707 vervangen door inspectiegaten. Omdat puinhoudende grond per definitie asbestverdacht is dient in voorkomende gevallen asbestonderzoek plaats te vinden.

Bij percentages bodemvreemd materiaal van meer dan 50% is er geen sprake van bodem. Eventuele funderingslagen (asfalt- en puingranulaat) vallen buiten de scope van dit onderzoek. Het opgeboorde materiaal wordt wel beoordeeld op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. In geval er sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal/puin is norm NEN5897+C2 van toepassing: "Inspectie en monsterneming van asbest in bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat" NNI Delft, december 2017.

Bij het verkennend bodemonderzoek worden de volgende uitgangspunten in acht genomen:
- in door mensen bewoonde gebieden kunnen door jarenlang gebruik van de grond verhoogde gehalten aan PAK en/of zware metalen voorkomen. Deze worden over het algemeen aangeduid als ***lokale achtergrondwaarden.*** Deze gehalten zijn vaak gerelateerd aan het voorkomen van puin- en/of kooldeeltjes in de bodem;
- in humeuze of veenhoudende bodems worden regelmatig verhoogde gehalten minerale olie waargenomen. Deze gehalten worden veroorzaakt door humuszuren en overig organisch materiaal, dat van nature aanwezig is en door een florisilbehandeling niet geheel wordt verwijderd. Tijdens chemische analyses worden deze verbindingen gedetecteerd als de zware fractie van minerale olie (C27 tot C40). Bij veenbodems betreft het gehalten van 50 tot 100 mg/kg droge stof; bij humeuze bodemlagen gaat het om bijdrages van 10 tot 50 mg/kg droge stof. Deze gehalten kunnen worden beschouwd als ***natuurlijke achtergrondwaarden;***

- in het grondwater kunnen van nature verhoogde gehalten aan zware metalen en fenolen voorkomen. Deze worden doorgaans aangeduid als ***natuurlijke achtergrondwaarden.*** Een voorbeeld wordt gevormd door (sterk) verhoogde arseengehalten in gebieden, die zeer ijzerrijk zijn. Door kwel kunnen bij hoge grondwaterstanden eveneens verhoogde gehalten aan arseen in de grond ontstaan. Ook deze gehalten kunnen worden beschouwd als ***natuurlijke achtergrondwaarden.***

3.2 Veldwerkzaamheden

Bij de boringen en monsternemingen is gewerkt volgens de geldende NEN- en NPR-voorschriften, alsmede conform BRL SIKB 2000 en de protocollen 2001 en 2002, waarvoor Kruse Milieu BV is gecertificeerd.

Van elk monsterpunt wordt de samenstelling van de bodem beschreven volgens NEN5104. Het opgeboorde materiaal wordt tevens beoordeeld door zintuiglijke waarneming op verontreinigingskenmerken zoals afwijkende geur en/of kleur.

3.3 Analyses

De chemische analyses worden uitgevoerd door AL-West BV te Deventer, een door de Raad voor Accreditatie erkend laboratorium voor analyses conform de AS3000-protocollen. Eventuele asbestmonsters worden onderzocht door Eurofins ACMAA te Deurningen, een door de Raad voor Accreditatie erkend laboratorium voor vezelonderzoek.

De samenstelling van de mengmonsters vindt plaats op basis van zintuiglijke waarnemingen, de bodemopbouw en/of posities van de boringen. De samenstelling van de mengmonsters staat vermeld in paragraaf 4.2 in tabel 3.

De monsters worden volgens de voorschriften uit NEN5740 onderzocht. In tabel 2 is weergegeven welke chemische analyses worden uitgevoerd.

Tabel 2: Analysepakket per (meng)monster.

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

Algemene opmerkingen

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

3.4 Toetsing chemische analyses

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De resultaten van eventuele PFAS-analyses worden getoetst aan de achtergrondwaarden in de landbodem genoemd in het “Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie” (december 2021) van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, alsmede aan de 20 juli 2021 (aangepaste) door het RIVM afgeleide INEV’s (Indicatieve Niveaus voor Ernstige Verontreinigingen) voor de stoffen PFOS, PFOA en GenX in grond en grondwater.

3.5 Toetsing asbestanalyses

De resultaten van eventuele asbestanalyses worden getoetst aan de wetgeving inzake asbest in bodem en puin welke door de ministeries van SZW en I&M is vastgesteld. In het beleid is voor asbest een restconcentratienorm en een interventiewaarde opgenomen.

De restconcentratienorm beschrijft de concentratie asbest, waaronder hergebruik nog is toegestaan. De interventiewaarde beschrijft de concentratie asbest in bodem, waarboven in principe gesaneerd dient te worden. Voor asbest is de restconcentratienorm gelijk aan de interventiewaarde en deze waarde bedraagt 100 mg/kg gewogen asbest. De gewogen concentratie asbest is gelijk aan de concentratie serpentijnasbest, vermeerderd met 10 maal de concentratie amfiboolasbest.

Voor puinverhardingen dient de asbestconcentratie te worden getoetst aan de normen uit het Besluit Asbestwegen Wet Milieugevaarlijke Stoffen (WMS). Hierin wordt tevens een restconcentratie van 100 mg/kg gewogen asbest genoemd.

Bij boringen < 0.35 meter diameter: indien in het opgeboorde materiaal uit minimaal één boring binnen een (deel)locatie asbest wordt aangetroffen, dan is aanvullend asbestonderzoek verplicht. Indien in de boringen binnen een (deel)locatie geen asbest wordt aangetroffen, dan is aanvullend asbestonderzoek niet verplicht.

Bij een asbestgehalte groter dan de helft van de interventiewaarde is een nader onderzoek asbest verplicht. De hoogste bepaalde waarde binnen een (deel)locatie is hiervoor bepalend. Bij een nader asbestonderzoek wordt getoetst aan de interventiewaarde. Alleen indien in het verkennend bodemonderzoek de onderzoeksintensiteit (hoeveelheid geïnspecteerde grond in de gaten en het aantal analyses) op hetzelfde niveau zit als het nader asbestonderzoek, dan is een directe toetsing aan de interventiewaarde mogelijk.

Indien overschrijding van de restconcentratienorm plaatsvindt, dan dienen werkzaamheden met de betreffende bodem/puinverharding plaats te vinden onder asbestcondities. Bij asbestconcentraties lager dan de restconcentratienorm zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk bij be- en verwerking van de grond of puinverharding.

4 Resultaten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de veldwerkzaamheden en de analyseresultaten. De uitgevoerde veldwerkzaamheden en waarnemingen, de samenstelling van de mengmonsters en de grondwatergegevens worden beschreven in paragraaf 4.2. De resultaten van de chemische analyses worden weergegeven en besproken in paragraaf 4.3, 4.4 en 4.5.

4.2 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn in februari en maart 2023 uitgevoerd door de heer B. Dierink en de heer N. Pepping. Deze veldwerkers zijn conform BRL SIKB 2000 gecertificeerd en erkend (certificaatnummer K44441/09).

Op 23 februari 2023 zijn er in totaal 8 boringen, met behulp van een Edelmanboor verricht, waarvan er 2 zijn doorgezet in de diepere ondergrond. Er is 1 diepe boring, met behulp van een Edelmanboor en zuigerboor doorgezet tot 4.0 m-mv en afgewerkt met een peilbuis (PB 11).

De situering van de monsterpunten is weergegeven op de situatieschets van bijlage I. Tijdens de boorwerkzaamheden is de bodemopbouw beschreven en is de grond zintuiglijk beoordeeld op eventuele aanwezigheid van verontreinigingen. De boorbeschrijvingen staan in bijlage II.

De bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat globaal uit zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus zand, met plaatselijk sporen grind. Ter plekke van boring 1 en 2 zijn in de ondergrond vanaf circa 1.0 m-mv tot einde boordiepte zwak- tot sterk zandige leemlagen aangetroffen. In de ondergrond zijn oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de opgeboorde bodem waargenomen.

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

Tabel 3: Samenstelling (meng)monsters.

(Meng)monster	Boringnummer	Traject (diepte in m -mv)	Analyse
Bovengrond, BG	11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 en 18	0 - 0.50	NEN5740-standaardpakket
Ondergrond, OG	11 en 12 11 en 12	1.00 - 1.50 1.50 - 2.00	NEN5740-standaardpakket

Boring 11 is doorgezet tot 4.0 m-mv. Wanneer het grondwater werd bereikt, werd een zuigerboor gebruikt om de PVC-peilbuis te kunnen plaatsen. Een peilbuis bestaat normaliter uit een filter met een lengte van 1.0 meter, gekoppeld aan een blinde stijgbuis. Ter hoogte van het filter, met een diameter van 28 x 32 mm, is filtergrind in het boorgat gestort. Rondom het filter is een filterkous aangebracht. Er is bentoniet in het boorgat gestort om directe indringing van hemelwater in het filter tegen te gaan. De rest van het boorgat is opgevuld met het oorspronkelijke bodemmateriaal. Vervolgens is de peilbuis doorgepompt.

Op 2 maart 2023 is de peilbuis bemonsterd. Het voorpompen en bemonsteren heeft conform NEN5744 plaatsgevonden met een laag debiet (tussen 100 en 500 ml/min). Er is op toegezien dat de grondwaterstand tijdens het voorpompen niet meer dan 50 cm is gedaald en dat er is bemonsterd met hetzelfde (of lager) debiet als waarmee is voorgepompt (bemonstering maximaal 200 ml/min in verband met vluchtige stoffen). De grondwatergegevens staan in tabel 4.

Tabel 4: Weergave gegevens grondwater.

Peilbuis	Filterstelling (m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	pH (-)	EC (µS/cm)	Troebelheid (NTU)	Toestroming
PB 11	3.0 - 4.0	1.75	5.7	290	69	Goed

pH-waarden tussen 5.5 en 7.5, EC-waarden tussen 100 en 1000 µS/cm en een NTU-waarde <10 worden als normaal beschouwd. In het grondwatermonster is een hogere troebelheid gemeten dan voor natuurlijke troebelheid verwacht wordt (≥10 NTU). De peilbuis heeft voldoende rusttijd gehad na plaatsing (minimaal een week). Ook is de peilbuis zorgvuldig en met een voldoende laag debiet afgepompt waar-door aangenomen wordt dat er geen sprake is geweest van een verstoord bodemevenwicht tijdens monsterneming, en dat de gemeten waarde voor troebelheid een natuurlijke oorzaak heeft (zwevende stoffen als lutum of silt in het grondwater). Zwevende delen kunnen leiden tot verhoogde meetwaarden in het grondwater als gevolg van matrixstoringen bij de analyse en ab- en adsorptie organische verbindingen en zware metalen aan deze zwevende delen.

4.3 Resultaten en toetsing van de chemische analyses

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

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

In het grondwater (PB 11) zijn enkele zeer licht tot sterk verhoogde gehalten gemeten. Deze zijn weergegeven in tabel 5. In de bovengrond en in de ondergrond (BG en OG) zijn geen verontreinigingen gemeten.

Tabel 5: Verhoogde concentraties (µg/l).

Monster	Component	Gemeten Concentratie	GSSD	Streefwaarde	Interventie-waarde
Peilbuis 11	Barium	150	150 *	50	625
	Cadmium	0.55	0.55 *	0.4	6.0
	Nikkel	20	20 *	15	75
	Zink	820	820 ***	65	800

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

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

4.4 Bespreking resultaten chemische analyses

Zoals in de vorige paragraaf is beschreven, zijn er enkele zeer lichte tot sterke verontreinigingen in het grondwater aangetoond. In deze paragraaf worden mogelijke verklaringen gegeven voor de analyseresultaten.

Grondwater - PB 11 - Barium, cadmium, nikkel en zink
De (zeer) licht verhoogde gehalten aan barium en nikkel in het grondwater zijn waarschijnlijk te wijten aan plaatselijk (natuurlijk) verhoogde achtergrondwaarden. In de ondergrond zijn sterk oerhoudende lagen aangetroffen, wat duidt op de natuurlijke aanwezigheid van metalen in de bodem. Het zeer licht verhoogde cadmiumgehalte kan op basis van de beschikbare gegevens niet direct verklaard worden. Aangezien de tussenwaarden voor barium, cadmium en nikkel niet worden overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

In het grondwater van peilbuis 11 is een sterk verhoogd gehalte aan zink gemeten. Het sterk verhoogde zinkgehalte geeft aanleiding voor een nader onderzoek. Een herbemonstering van de peilbuis noodzakelijk om vast te stellen of er inderdaad sprake is van een sterke verontreiniging in het grondwater. De herbemonstering wordt in paragraaf 4.5 beschreven.

4.5 Herbemonstering grondwater

Naar aanleiding van het sterk verhoogde gehalte aan zink in het grondwater, is besloten een herbemonstering van het grondwater uit peilbuis 11 uit te voeren om eventuele meetfouten uit te sluiten. De analyseresultaten en de toetsingstabel is weergegeven in bijlage III.

Peilbuis 11 is op 24 maart 2023 opnieuw bemonsterd. Het voorpompen en bemonsteren heeft conform NEN5744 plaatsgevonden met een laag debiet (tussen 100 en 500 ml/min). Er is op toegezien dat de grondwaterstand tijdens het voorpompen niet meer dan 50 cm is gedaald en dat er is bemonsterd met hetzelfde (of lager) debiet als waarmee is voorgepompt. De grondwatergegevens staan weergegeven in tabel 6.

Tabel 6: Weergave gegevens grondwater.

Peilbuis	Filterstelling (m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	pH (-)	EC (µS/cm)	Troebelheid (NTU)	Toestroming
PB 11	3.0 - 4.0	1.46	5.2	561	< 0.1	Goed

pH-waarden tussen 5.5 en 7.5, EC-waarden tussen 100 en 1000 µS/cm en een NTU-waarde <10 worden als normaal beschouwd. De pH is vergelijkbaar met de eerste bemonstering en de EC is wat hoger dan bij de eerste bemonstering. Door de langere rusttijd van de peilbuis is de troebelheid van het grondwater afgenomen.

Het grondwatermonster is bij de herbemonstering geanalyseerd op zink. Bij de herbemonstering is zink in een matig verhoogd gehalte gemeten. Het verhoogde gehalte is weergegeven in tabel 7.

Tabel 7: Verhoogde concentratie (µg/l).

Monster	Component	Gemeten Concentratie	GSSD	Streefwaarde	Interventie-waarde
PB 11	Zink	530	530 **	65	800

In de vierde kolom van tabel 7 wordt het toetsingsresultaat overeenkomstig BoToVa als volgt aangeduid:

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

Het sterk verhoogde zinkgehalte ten tijde van de eerste analyse wordt bij de herbemonstering niet bevestigd. Het gemeten zinkgehalte ligt na herbemonstering onder de interventiewaarde maar boven de tussenwaarde. Vanwege de langere rusttijd van de peilbuis worden de gegevens van de herbemonstering als maatgevend beschouwd. Gesteld kan worden dat het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie matig is verontreinigd is met zink.

Er zijn naar onze mening een aantal redenen om af te zien van een nader onderzoek:

- de (onderzoeks)locatie is niet verdacht voor de aanwezigheid van zink en er is geen bron aanwijsbaar voor het matig verhoogde zinkgehalten;
- in de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen met zink aangetoond;
- in de ondergrond zijn oerhoudende lagen waargenomen, wat duidt op de natuurlijke aanwezigheid van metalen in de bodem;
- door de relatief lage zuurgraad van het grondwater (pH: 5.2) vindt er mogelijk meer uitloging van zware metalen in het grondwater plaats;
- de onderzoekslocatie wordt niet gebruikt voor werkzaamheden of (bedrijfs)activiteiten, die verontreinigend kunnen zijn;
- bij het huidige en toekomstige gebruik zijn er geen contactmogelijkheden met het grondwater;
- het is bekend uit diverse risicoanalyses dat er bij huidig gebruik geen sprake is van blootstellingsrisico's. Er zijn mogelijk wel (humane) risico's aanwezig, wanneer het freatische grondwater gebruikt wordt als drinkwater voor vee of voor de besproeiing van gewassen in een moestuin. Deze risico's worden gering geacht bij de vastgestelde gehalten. Gebruik van het freatisch grondwater wordt echter afgeraden om enig risico uit te sluiten.

Het matig verhoogde gehalte aan zink in het grondwater van PB 11 wordt beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden en levert bij het huidig en toekomstig gebruik geen risico's op. Naar onze mening is het dan ook niet noodzakelijk om over te gaan tot een nader onderzoek.

5 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

Algemeen
In opdracht van M[redacted] is in een verkennend bodem-onderzoek de bodem onderzocht op een terreindeel ter grootte van circa 1495 m² aan de Postweg 19 in De Lutte. De onderzoekslocatie is onbebouwd en onverhard. De aanleiding van dit onderzoek is de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van een enkele vakantiewoningen.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725 “Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek”. Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie als onverdacht, voor parameters uit het NEN5740-standaardpakket en asbest, kan worden beschouwd.

Resultaten veldwerk
In totaal zijn er 8 boringen verricht, waarvan er 2 zijn doorgezet in de diepere ondergrond. Er is 1 diepe boring afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus zand, met plaatselijk sporen grind. In de ondergrond zijn vanaf circa 1.0 m-mv tot einde boordiepte zwak tot sterk zandige leemlagen aangetroffen. In de ondergrond zijn oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Het freatische grondwater in peilbuis 11 is, bij de herbemonstering, aangetroffen op 1.46 m-mv.

Resultaten chemische analyses
Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:
- de bovengrond (BG) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 11) is (zeer) licht verontreinigd met barium, cadmium en nikkel en sterk verontreinigd met en zink. Na herbemonstering van de peilbuis op zink is het grondwater matig verontreinigd met zink.

Hypothese
De hypothese "onverdachte locatie" dient, met betrekking tot het grondwater, formeel gezien te worden verworpen aangezien er overschrijdingen van de streefwaarden en een overschrijding van de tussenwaarde zijn aangetoond.

Met betrekking tot de boven- en ondergrond kan de hypothese “onverdachte locatie” worden aangenomen aangezien er geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden zijn aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen
In het grondwater (PB 11) zijn, na een herbemonstering, enkele (zeer) licht tot matig verhoogde gehalten aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3, 4.4 en 4.5. In de boven- en ondergrond (BG en OG) zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Gesteld wordt dat het matig verhoogde zinkgehalte in het grondwater kan worden beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. Naar onze mening is het dan ook niet noodzakelijk om over te gaan tot een nader grondwateronderzoek.

Slotconclusie
Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. Er zijn mogelijk wel (humane) risico's aanwezig, wanneer het freatische grondwater gebruikt wordt als drinkwater voor vee of voor de besproeiing van gewassen in een moestuin. Deze risico's worden gering geacht bij de vastgestelde gehalten. Gebruik van het freatisch grondwater wordt echter afgeraden om enig risico uit te sluiten. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (vakantiewoningen).

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

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

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

6 Literatuur en bronvermelding

Informatie van de gemeente Losser

Kruse Milieu BV verkennend bodemonderzoek Postweg 17 en 19 De Lutte met projectcode 20000310, d.d. 10 februari 2020

NEN5725, “Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek”, NNI Delft, oktober 2017

NEN5740, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodem-onderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond”, NNI Delft, januari 2009

NEN5740/A1, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond”, NNI Delft, februari 2016

NEN5707+C2, “Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond”, NNI Delft, december 2017

“Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie”, Ministerie van I en W, versie december 2021

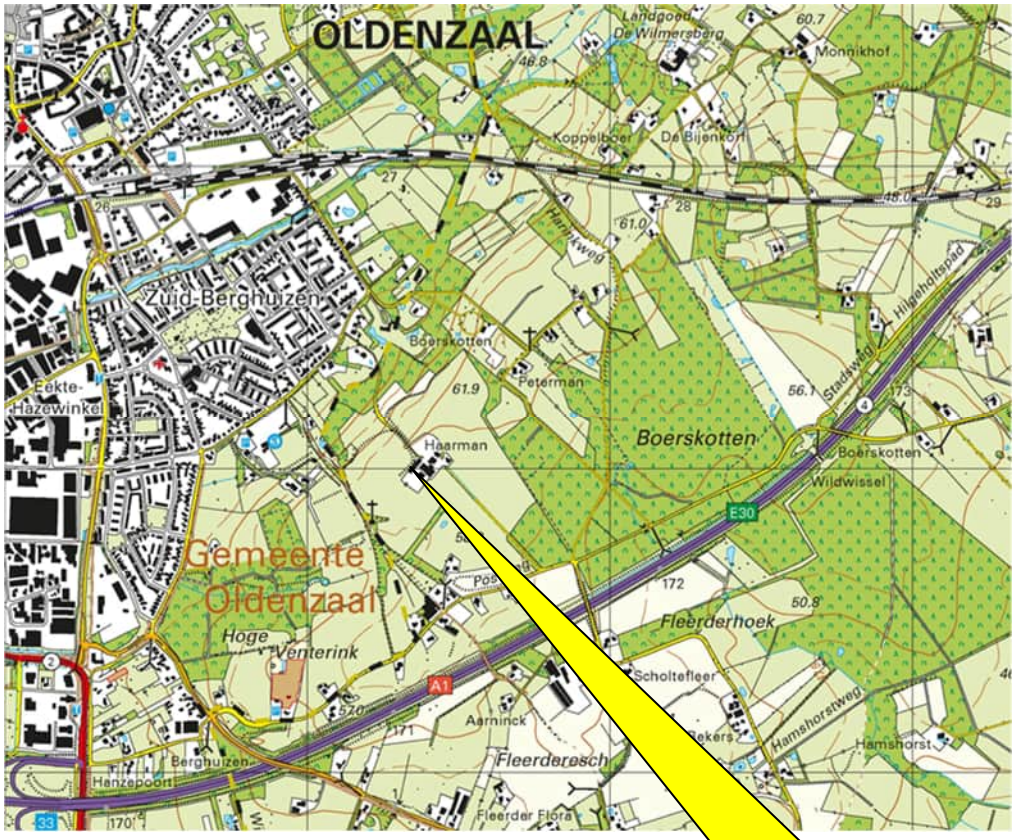
Notitie Risicogrenzen ten behoeve van vaststelling van Interventiewaarden voor PFOS, PFOA en GenX (INEV’s), RIVM 20 juli 2021

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

Topografische kaarten, Kaartblad 29 C, Topografische Dienst Kadaster

Archief Kruse Milieu BV

Bijlage I
Regionale ligging locatie
Boorplan verkennend bodemonderzoek Kruse Milieu BV, februari 2020
Boorplan verkennend bodemonderzoek Kruse Milieu BV, maart 2023

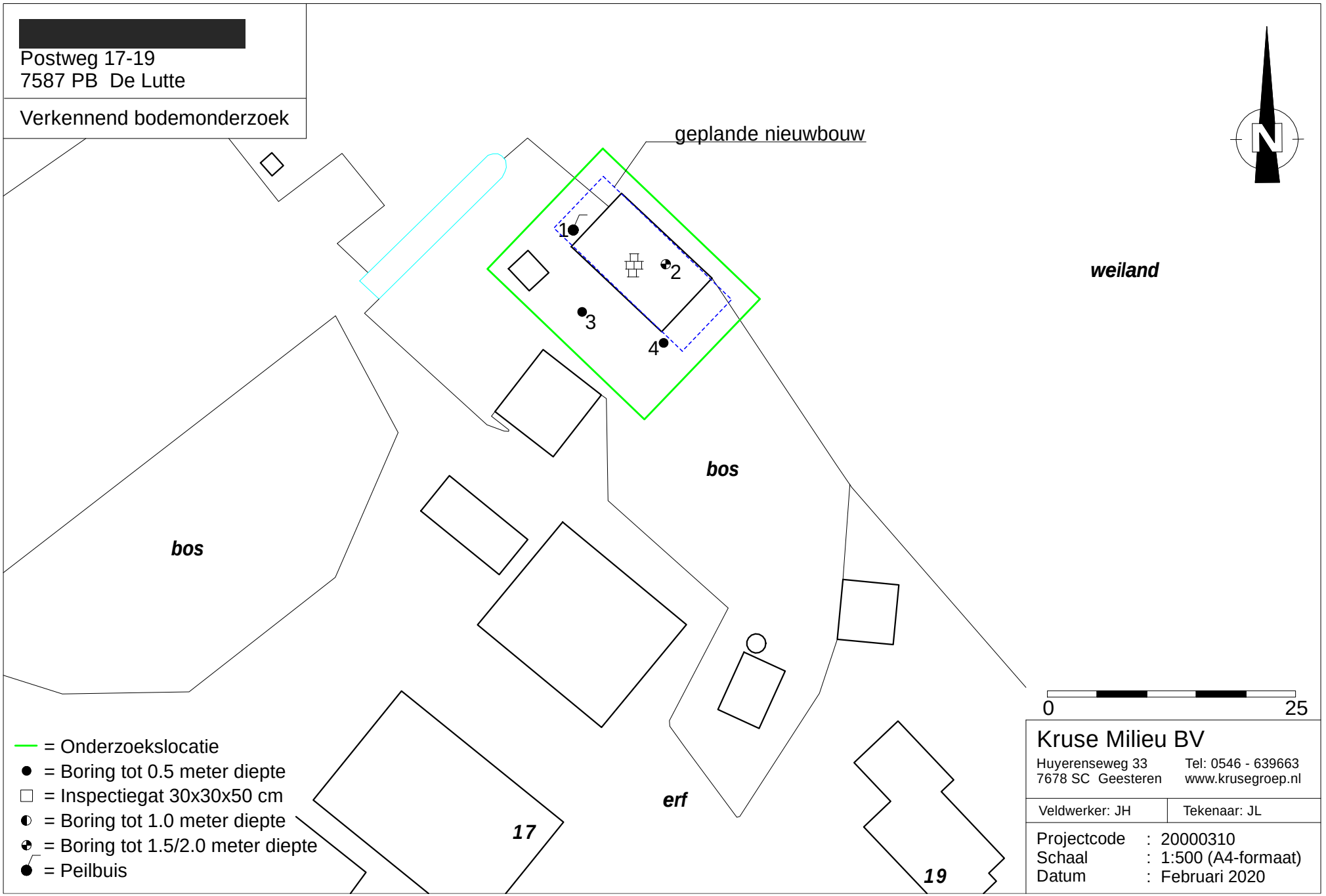


Kruse Milieu BV	Topografische kaart	
	Projectnummer: 23004410	Schaal: 1:25000
	Bijlage: I	Kaartblad: 29 C

Kaartmateriaal: Topografische dienst Kadaster

[redacted]
Postweg 17-19
7587 PB De Lutte

Verkennend bodemonderzoek



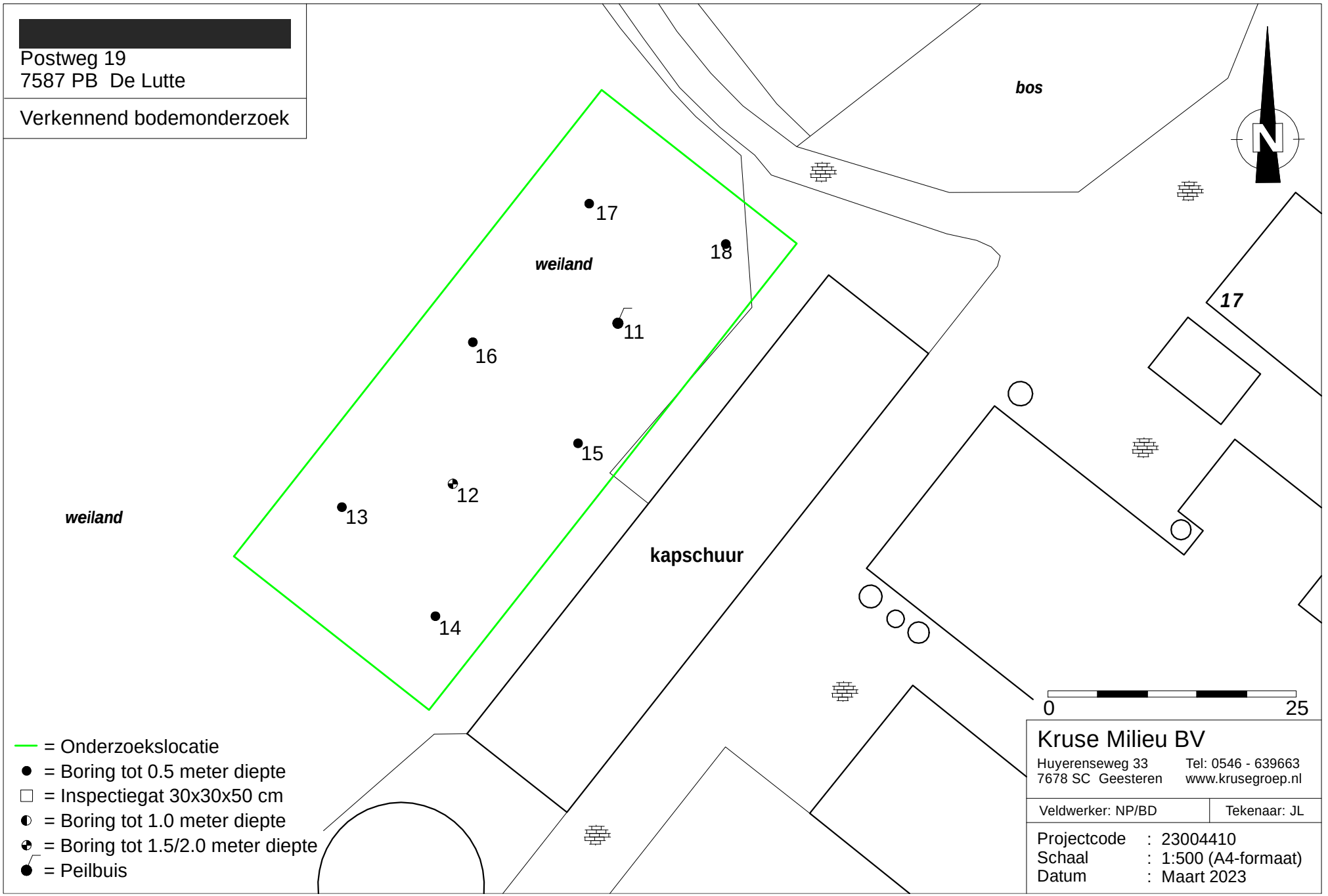
Kruse Milieu BV
Huyerenseweg 33
7678 SC Geesteren
Tel: 0546 - 639663
www.krusegroep.nl

Veldwerker: JH	Tekenaar: JL

Projectcode	:	20000310
Schaal	:	1:500 (A4-formaat)
Datum	:	Februari 2020

[redacted]
Postweg 19
7587 PB De Lutte

Verkennend bodemonderzoek



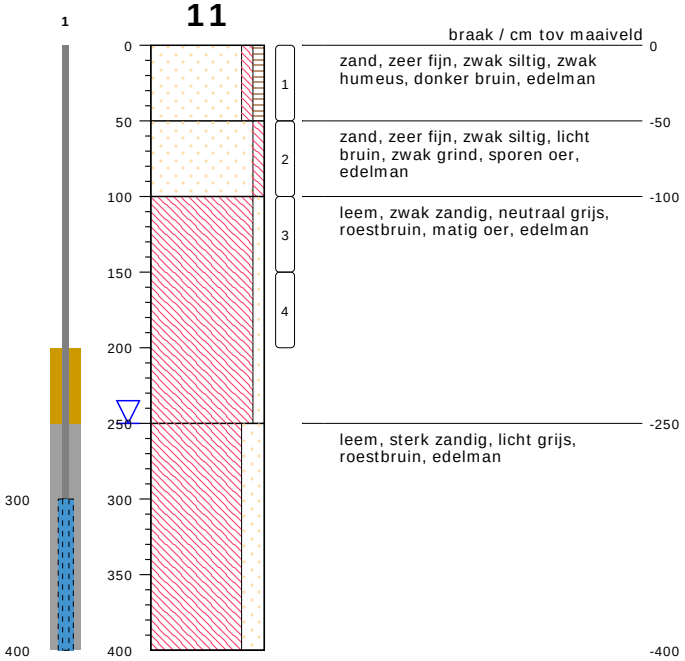
Kruse Milieu BV
Huyerenseweg 33
7678 SC Geesteren
Tel: 0546 - 639663
www.krusegroep.nl

Veldwerker: NP/BD	Tekenaar: JL

Projectcode : 23004410
Schaal : 1:500 (A4-formaat)
Datum : Maart 2023

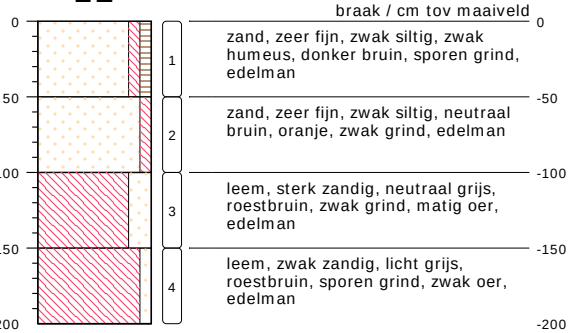
Bijlage II
Boorstaten

11



type **peilbuis met 1 filter**
datum **23-02-2023**
boormeester **Ben Dierink**

12



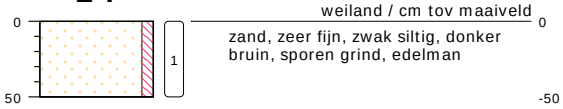
type **grondboring**
datum **23-02-2023**
boormeester **Ben Dierink**

13



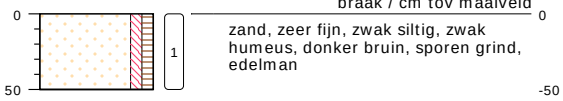
type **grondboring**
datum **23-02-2023**
boormeester **Ben Dierink**

14



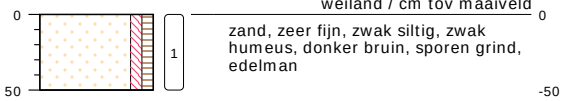
type **grondboring**
datum **23-02-2023**
boormeester **Ben Dierink**

15



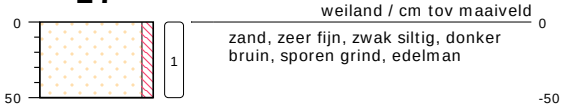
type **grondboring**
datum **23-02-2023**
boormeester **Ben Dierink**

16



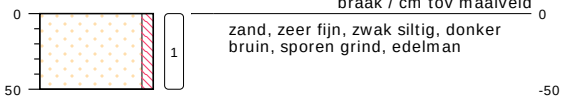
type **grondboring**
datum **23-02-2023**
boormeester **Ben Dierink**

17



type **grondboring**
datum **23-02-2023**
boormeester **Ben Dierink**

18



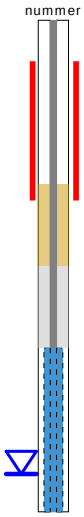
type **grondboring**
datum **23-02-2023**
boormeester **Ben Dierink**

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **Postweg 19 - De Lutte**
projectcode **23004410**
getekend conform **NEN 5104**

KRUSE GROEP
INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED

PEILBUIS



BORING



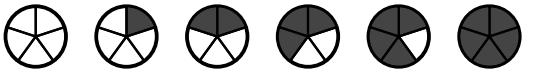
links= cm-maaiveld

rechts= cm+ NAP

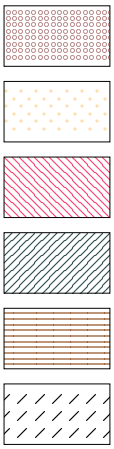
OLIE OP WATER REACTIE



GEUR INTENSITEIT



GRONDSOORTEN



GRIND, grindig (G,g)

ZAND, zandig (Z,z)

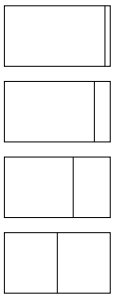
LEEM, siltig (L,s)

KLEI, kleiig (K,k)

VEEN, humeus (V,h)

slib

MATE VAN BIJMENGING



zwak - (0-5%)

matig - (5-15%)

sterk - (15-50%)

uiterst - (> 50%)

VERHARDINGEN



asfalt, beton, klinkers, tegels
stelconplaat, ondoordringbare laag

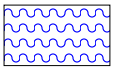
GRADATIE ZAND

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

OVERIG



bodemvreemde bestandsdelen aanwezig



water

GRADATIE GRIND

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

BESCHRIJVING BODEMLAAG

pid = foto ionisatie detector
bv = bodemvocht
ow = olie op water

Bijlage III
Resultaten chemische analyses

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.

Kruse Milieu BV
Huyerenseweg 33
7678 SC Geesteren

Datum	28.02.2023
Relatienr	35004426
Opdrachtnr.	1245175

ANALYSERAPPORT

Opdracht **1245175** Bodem / Eluaat

Opdrachtgever	35004426 Kruse Milieu BV
Uw referentie	23004410 Postweg 19 - De Lutte
Opdrachtacceptatie	23.02.23
Monsternemer	Opdrachtgever

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.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. Dhr. Rudie Leuverink, Tel. +31/570788112
Klantenservice

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB
TESTING RvA L 005

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.

Opdracht **1245175** Bodem / Eluaat

Monsternr.	*Monstername*	*Monster beschrijving*
820489	23.02.2023	BG, 11: 0-50, 12: 0-50, 13: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 16: 0-50, 17: 0-50, 18: 0-50
820498	23.02.2023	OG, 11: 100-150, 11: 150-200, 12: 100-150, 12: 150-200

		Eenheid	820489 BG, 11: 0-50, 12: 0-50, 13: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 16: 0-50, 17: 0-50, 18: 0-50		820498 OG, 11: 100-150, 11: 150-200, 12: 100-150, 12: 150-200	
Algemene monstervoorbehandeling						
S	Voorbehandeling conform AS3000		**++**		**++**	
S	Droge stof	%	**86,4**		**84,2**	
Fracties (sedigraaf)						
S	Fractie < 2 µm	% Ds	**4,2**		**20**	
Klassiek Chemische Analyses						
S	Organische stof	% Ds	**3,7**		**0,6**	
Voorbehandeling metalen analyse						
S	Koningswater ontsluiting		**++**		**++**	
Metalen (AS3000)						
S	Barium (Ba)	mg/kg Ds	**<20**		**35**	
S	Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	**<0,20**		**<0,20**	
S	Kobalt (Co)	mg/kg Ds	**<3,0**		**6,5**	
S	Koper (Cu)	mg/kg Ds	**9,0**		**5,5**	
S	Kwik (Hg)	mg/kg Ds	**<0,05**		**<0,05**	
S	Lood (Pb)	mg/kg Ds	**19**		**<10**	
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	**<1,5**		**<1,5**	
S	Nikkel (Ni)	mg/kg Ds	**<4,0**		**10**	
S	Zink (Zn)	mg/kg Ds	**32**		**31**	
PAK (AS3000)						
S	*Anthraceen*	mg/kg Ds	**<0,050**		**<0,050**	
S	*Benzo(a)anthraceen*	mg/kg Ds	**<0,050**		**<0,050**	
S	*Benzo-(a)-Pyreen*	mg/kg Ds	**<0,050**		**<0,050**	
S	*Benzo(ghi)peryleen*	mg/kg Ds	**<0,050**		**<0,050**	
S	*Benzo(k)fluorantheen*	mg/kg Ds	**<0,050**		**<0,050**	
S	*Chryseen*	mg/kg Ds	**<0,050**		**<0,050**	
S	*Fenanthreen*	mg/kg Ds	**<0,050**		**<0,050**	
S	*Fluorantheen*	mg/kg Ds	**<0,050**		**<0,050**	
S	*Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen*	mg/kg Ds	**<0,050**		**<0,050**	
S	*Naftaleen*	mg/kg Ds	**<0,050**		**<0,050**	
S	**Som PAK (VROM) (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	**0,35**	#)	**0,35**	#)
Minerale olie (AS3000/AS3200)						
S	Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg Ds	**<35**		**<35**	
	Koolwaterstoffractie C10-C12	mg/kg Ds	**<3**	*)	**<3**	*)
	Koolwaterstoffractie C12-C16	mg/kg Ds	**<3**	*)	**<3**	*)

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

DOC-13-20203094-NL-P2

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.

Opdracht **1245175** Bodem / Eluaat

		Eenheid	820489 BG, 11: 0-50, 12: 0-50, 13: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 16: 0-50, 17: 0-50, 18: 0-50		820498 OG, 11: 100-150, 11: 150-200, 12: 100-150, 12: 150-200	
Minerale olie (AS3000/AS3200)						
	Koolwaterstoffractie C16-C20	mg/kg Ds	**<4**	*)	**<4**	*)
	Koolwaterstoffractie C20-C24	mg/kg Ds	**<5**	*)	**<5**	*)
	Koolwaterstoffractie C24-C28	mg/kg Ds	**<5**	*)	**<5**	*)
	Koolwaterstoffractie C28-C32	mg/kg Ds	**6**	*)	**<5**	*)
	Koolwaterstoffractie C32-C36	mg/kg Ds	**<5**	*)	**<5**	*)
	Koolwaterstoffractie C36-C40	mg/kg Ds	**<5**	*)	**<5**	*)
Polychloorbifenylen (AS3000)						
S	*PCB 28*	mg/kg Ds	**<0,0010**		**<0,0010**	
S	*PCB 52*	mg/kg Ds	**<0,0010**		**<0,0010**	
S	*PCB 101*	mg/kg Ds	**<0,0010**		**<0,0010**	
S	*PCB 118*	mg/kg Ds	**<0,0010**		**<0,0010**	
S	*PCB 138*	mg/kg Ds	**<0,0010**		**<0,0010**	
S	*PCB 153*	mg/kg Ds	**<0,0010**		**<0,0010**	
S	*PCB 180*	mg/kg Ds	**<0,0010**		**<0,0010**	
S	**Som PCB (7 Ballschmiter) (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	**0,0049**	#)	**0,0049**	#)

#) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.
S) Erkend volgens AS SIKB 3000
Verklaring:"<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.
De parameter-specifieke analytische meetonzekerheid en informatie over de berekeningsmethode zijn op aanvraag beschikbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen. De minimale prestatiecriteria van de toegepaste methoden met betrekking tot de meetonzekerheid zijn in het algemeen gebaseerd op Richtlijn 2009/90/EG van de Europese Commissie.

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

Begin van de analyses: 23.02.2023
Einde van de analyses: 28.02.2023

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geanalyseerde monsters. In gevallen waarin het testlaboratorium niet verantwoordelijk was voor de bemonstering, gelden de gerapporteerde resultaten voor de monsters zoals zij zijn ontvangen. .



AL-West B.V. Dhr. Rudie Leuverink, Tel. +31/570788112
Klantenservice

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

DOC-13-20203094-NL-P3

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.

Opdracht **1245175** Bodem / Eluaat

Toegepaste methoden

conform Protocollen AS 3000 : Organische stof Voorbehandeling conform AS3000 Barium (Ba) Cadmium (Cd) Kobalt (Co) Koper (Cu) Kwik (Hg) Lood (Pb) Molybdeen (Mo) Nikkel (Ni) Zink (Zn) Koolwaterstoffractie C10-C40 Anthraceen Benzo(a)anthraceen Benzo-(a)-Pyreen Benzo(ghi)peryleen Benzo(k)fluorantheen Chryseen Fenanthreen Fluorantheen Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen Naftaleen Som PAK (VROM) (Factor 0,7) PCB 28 PCB 52 PCB 101 PCB 118 PCB 138 PCB 153 PCB 180 Som PCB (7 Ballschmiter) (Factor 0,7)

conformNEN-EN12880; AS3000, AS3200; NEN-EN15934 : Droge stof

eigen methode *): Koolwaterstoffractie C10-C12 Koolwaterstoffractie C12-C16 Koolwaterstoffractie C16-C20 Koolwaterstoffractie C20-C24 Koolwaterstoffractie C24-C28 Koolwaterstoffractie C28-C32 Koolwaterstoffractie C32-C36 Koolwaterstoffractie C36-C40

Protocollen AS 3000 / Protocollen AS 3200 : Koningswater ontsluiting Fractie < 2 µm

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

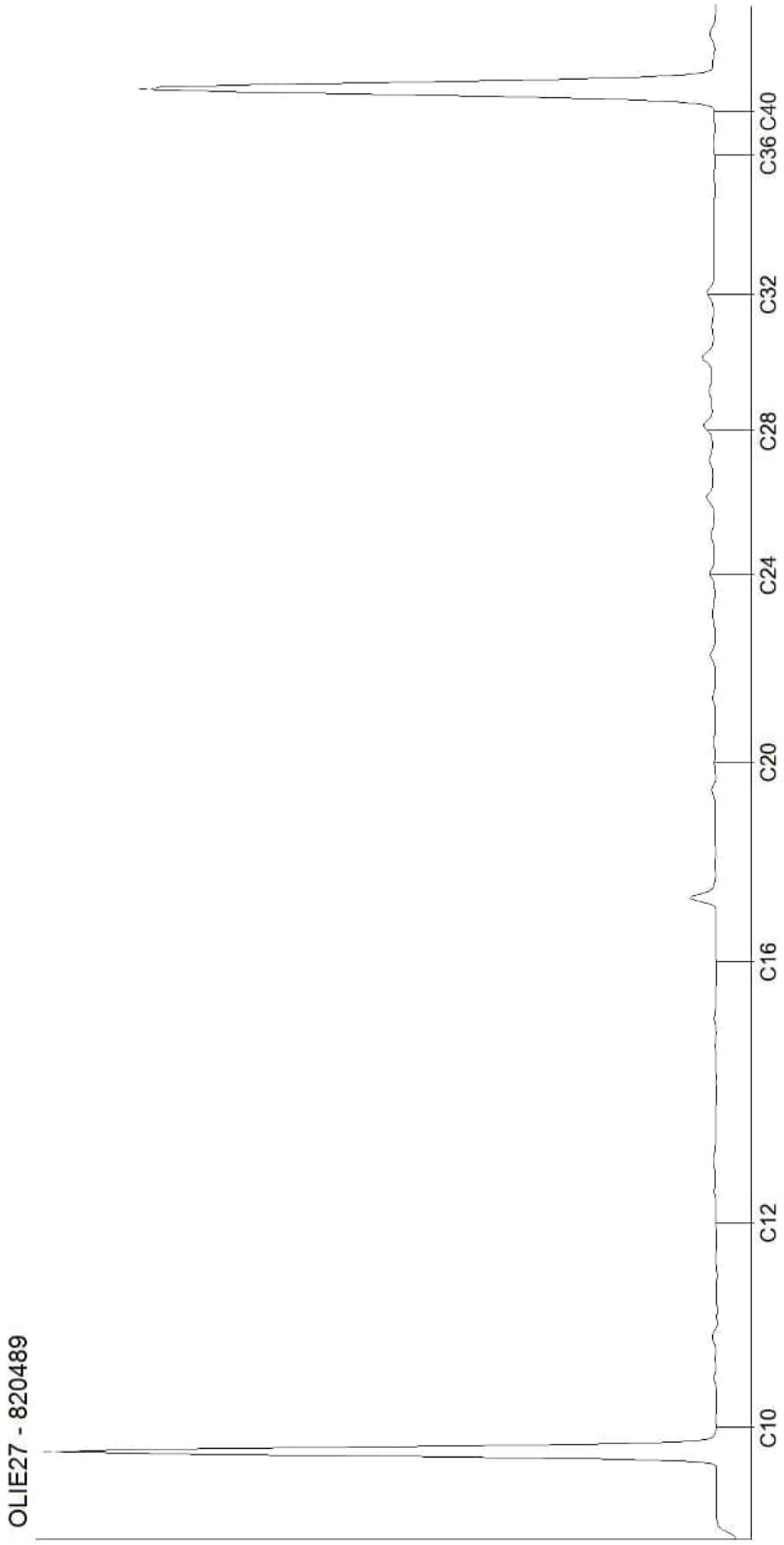
kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

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. 1245175, Analysis No. 820489, created at 28.02.2023 12:25:21

Monster beschrijving: BG, 11: 0-50, 12: 0-50, 13: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 16: 0-50, 17: 0-50, 18: 0-50



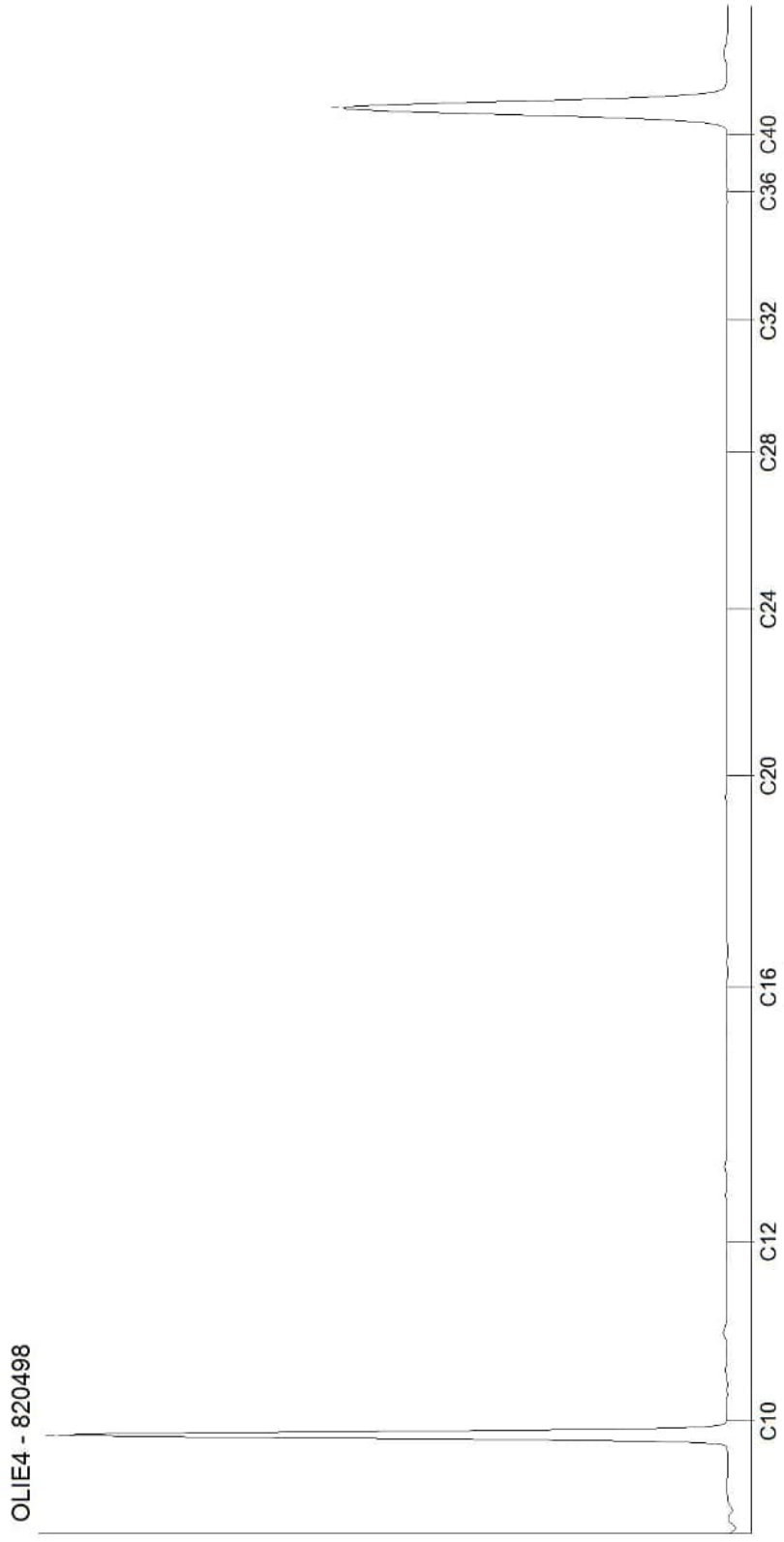
Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

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

CHROMATOGRAM for Order No. 1245175, Analysis No. 820498, created at 28.02.2023 10:51:21

Monster beschrijving: OG, 11: 100-150, 11: 150-200, 12: 100-150, 12: 150-200



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

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Toetsingsinstellingen	
Versie	3.1.0
Toetsingsmethode	Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb [T.12]

Monster		
Projectnummer van klant	23004410	23004410
Monsteromschrijving	BG, 11: 0-50, 12: 0-50, 13: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 16: 0-50, 17: 0-50, 18: 0-50	OG, 11: 100-150, 11: 150-200, 12: 100-150, 12: 150-200

Gehanteerde waarden (gemeten of *ingevoerd*)		
Humus (%)	3,7	0,6
Lutum (%)	4,2	20

Parameter	Eenheid	BG	OG	AW	W	IND	IW
Algemene monstervoorbehandeling							
Droge stof	%	86,4	84,2				
Fracties (sedigraaf)							
Fractie < 2 µm	%	4,2	20				
Metalen (AS3000)							
Barium (Ba)	mg/kg	42,5	41,7				
Lood (Pb)	mg/kg	27,9	8,26	50	210	530	530
Cadmium (Cd)	mg/kg	0,22	0,19	0,6	1,2	4,3	13
Kobalt (Co)	mg/kg	5,95	7,7	15	35	190	190
Koper (Cu)	mg/kg	16,4	7,02	40	54	190	190
Molybdeen (Mo)	mg/kg	1,05	1,05	1,5	88	190	190
Nikkel (Ni)	mg/kg	6,9	11,7	35	39	100	100
Kwik (Hg)	mg/kg	0,048	0,039	0,15	0,83	4,8	36
Zink (Zn)	mg/kg	65,7	38,4	140	200	720	720
PAK (AS3000)							
Anthraceen	mg/kg	0,035	0,035				
Benzo(a)anthraceen	mg/kg	0,035	0,035				
Benzo-(a)-Pyreen	mg/kg	0,035	0,035				
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0,035	0,035				
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg	0,035	0,035				
Chryseen	mg/kg	0,035	0,035				
Fluorantheen	mg/kg	0,035	0,035				
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg	0,035	0,035				
Naftaleen	mg/kg	0,035	0,035				
Fenanthreen	mg/kg	0,035	0,035				
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)	mg/kg	0,35	0,35	1,5	6,8	40	40
Minerale olie (AS3000/AS3200)							
Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg	66,2	122	190	190	500	5000
Koolwaterstoffractie C10-C12	mg/kg	5,68	10,5				
Koolwaterstoffractie C12-C16	mg/kg	5,68	10,5				
Koolwaterstoffractie C16-C20	mg/kg	7,57	14				
Koolwaterstoffractie C20-C24	mg/kg	9,46	17,5				
Koolwaterstoffractie C24-C28	mg/kg	9,46	17,5				
Koolwaterstoffractie C28-C32	mg/kg	16,2	17,5				
Koolwaterstoffractie C32-C36	mg/kg	9,46	17,5				
Koolwaterstoffractie C36-C40	mg/kg	9,46	17,5				
Polychloorbifenylen (AS3000)							
PCB 28	ug/kg	1,89	3,5				
PCB 52	ug/kg	1,89	3,5				
PCB 101	ug/kg	1,89	3,5				
PCB 118	ug/kg	1,89	3,5				
PCB 138	ug/kg	1,89	3,5				
PCB 153	ug/kg	1,89	3,5				
PCB 180	ug/kg	1,89	3,5				
som 7 polychloorbifenylen PCB28, 52, 101, 118, 138, 153, 180	ug/kg	13,2	24,5	20	40	500	1000

Resultaat voor dit monster		
	<AW	**<AW**

Toetsoordeel: Wonen
Toetsoordeel: Industrie
Toetsoordeel: Niet toepasbaar
Toetsoordeel: Niet toepasbaar > Interventiewaarde

Disclaimer: resultaten en eenheden uit BOTOVA

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.

Kruse Milieu BV
Huyerenseweg 33
7678 SC Geesteren

Datum	07.03.2023
Relatienr	35004426
Opdrachtnr.	1248176

ANALYSERAPPORT

Opdracht **1248176** Water

Opdrachtgever	35004426 Kruse Milieu BV
Uw referentie	23004410 Postweg 19 - De Lutte
Opdrachtacceptatie	03.03.23
Monsternemer	Opdrachtgever

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.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. Dhr. Rudie Leuverink, Tel. 31/570788112
Klantenservice

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB
TESTING RvA L 005

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.

Opdracht **1248176** Water

Monsternr.	*Monster beschrijving*	*Monstername*	*Monsternamepunt*
837764	Peilbuis 11, 11-1: 300-400	02.03.2023	

		Eenheid	837764 Peilbuis 11, 11-1: 300-400	
Metalen (AS3000)				
S	Barium (Ba)	µg/l	**150**	
S	Cadmium (Cd)	µg/l	**0,55**	
S	Kobalt (Co)	µg/l	**10**	
S	Koper (Cu)	µg/l	**2,7**	
S	Kwik (Hg)	µg/l	**<0,050**	
S	Lood (Pb)	µg/l	**<2,0**	
S	Molybdeen (Mo)	µg/l	**<2,0**	
S	Nikkel (Ni)	µg/l	**20**	
S	Zink (Zn)	µg/l	**820**	
Aromaten (AS3000)				
S	Benzeen	µg/l	**<0,20**	
S	Tolueen	µg/l	**<0,20**	
S	Ethylbenzeen	µg/l	**<0,20**	
S	*m,p-Xyleen*	µg/l	**<0,20**	
S	*ortho-Xyleen*	µg/l	**<0,10**	
S	**Som Xylenen (Factor 0,7)**	µg/l	**0,21**	#)
S	Naftaleen	µg/l	**<0,020**	
S	Styreen	µg/l	**<0,20**	
Chloorhoudende koolwaterstoffen (AS3000)				
S	Dichloormethaan	µg/l	**<0,20**	
S	Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	**<0,20**	
S	Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	**<0,10**	
S	1,1-Dichloorethaan	µg/l	**<0,20**	
S	1,2-Dichloorethaan	µg/l	**<0,20**	
S	1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	**<0,10**	
S	1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	**<0,10**	
S	Vinylchloride	µg/l	**<0,20**	
S	*1,1-Dichlooretheen*	µg/l	**<0,10**	
S	*Cis-1,2-Dichlooretheen*	µg/l	**<0,10**	
S	*trans-1,2-Dichlooretheen*	µg/l	**<0,10**	
S	**Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7)**	µg/l	**0,14**	#)
S	**Som Dichlooretheen (Factor 0,7)**	µg/l	**0,21**	#)
S	Trichlooretheen (Tri)	µg/l	**<0,20**	
S	Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	**<0,10**	

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

DOC-13-20252690-NL-P2

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.

Opdracht **1248176** Water

		Eenheid	837764 Peilbuis 11, 11-1: 300-400	
Chloorhoudende koolwaterstoffen (AS3000)				
S	*1,1-Dichloorpropaan*	µg/l	**<0,20**	
S	*1,2-Dichloorpropaan*	µg/l	**<0,20**	
S	*1,3-Dichloorpropaan*	µg/l	**<0,20**	
S	**Som Dichloorpropanen (Factor 0,7)**	µg/l	**0,42**	#)
Broomhoudende koolwaterstoffen				
S	Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	**<0,20**	
Minerale olie (AS3000)				
S	Koolwaterstoffractie C10-C40	µg/l	**<50**	
	Koolwaterstoffractie C10-C12	µg/l	**<10**	*)
	Koolwaterstoffractie C12-C16	µg/l	**<10**	*)
	Koolwaterstoffractie C16-C20	µg/l	**<5,0**	*)
	Koolwaterstoffractie C20-C24	µg/l	**<5,0**	*)
	Koolwaterstoffractie C24-C28	µg/l	**<5,0**	*)
	Koolwaterstoffractie C28-C32	µg/l	**<5,0**	*)
	Koolwaterstoffractie C32-C36	µg/l	**<5,0**	*)
	Koolwaterstoffractie C36-C40	µg/l	**<5,0**	*)

#) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.
S) Erkend volgens AS SIKB 3000

Verklaring:"<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.
De parameter-specifieke analytische meetonzekerheid en informatie over de berekeningsmethode zijn op aanvraag beschikbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen. De minimale prestatiecriteria van de toegepaste methoden met betrekking tot de meetonzekerheid zijn in het algemeen gebaseerd op Richtlijn 2009/90/EG van de Europese Commissie.

Begin van de analyses: 03.03.2023
Einde van de analyses: 07.03.2023

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geanalyseerde monsters. In gevallen waarin het testlaboratorium niet verantwoordelijk was voor de bemonstering, gelden de gerapporteerde resultaten voor de monsters zoals zij zijn ontvangen. .

AL-West B.V. Dhr. Rudie Leuverink, Tel. 31/570788112
Klantenservice

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB
TESTING RvA L 005

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.

Opdracht **1248176** Water

Toegepaste methoden

eigen methode *): Koolwaterstoffractie C10-C12 Koolwaterstoffractie C12-C16 Koolwaterstoffractie C16-C20 Koolwaterstoffractie C20-C24 Koolwaterstoffractie C24-C28 Koolwaterstoffractie C28-C32 Koolwaterstoffractie C32-C36 Koolwaterstoffractie C36-C40

Protocollen AS 3100 : Barium (Ba) Cadmium (Cd) Kobalt (Co) Koper (Cu) Kwik (Hg) Lood (Pb) Molybdeen (Mo) Nikkel (Ni) Zink (Zn) Dichloormethaan Tribroommethaan (bromoform) Benzeen Trichloormethaan (Chloroform) Tetrachloormethaan (Tetra) Tolueen Ethylbenzeen 1,1-Dichloorethaan m,p-Xyleen ortho-Xyleen 1,2-Dichloorethaan Som Xylenen (Factor 0,7) Naftaleen Styreen 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) 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

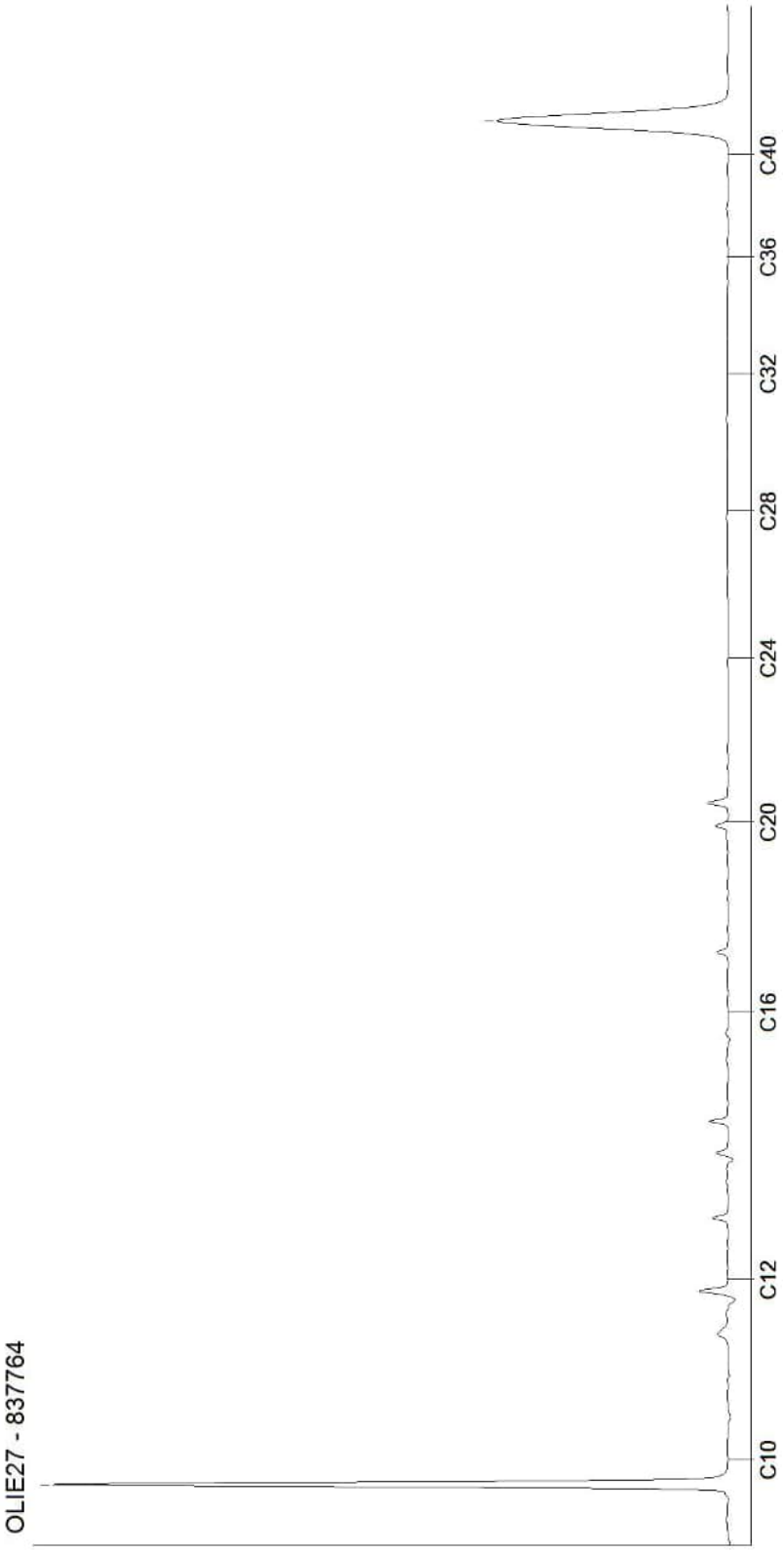
kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

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. 1248176, Analysis No. 837764, created at 07.03.2023 15:06:53

Monster beschrijving: Peilbuis 11, 11-1: 300-400



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

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Toetsingsinstellingen

Versie	2.1.0
Toetsingsmethode	Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb [T.13]
Water diep/ondiep	Ondiep

Monster

Projectnummer van klant	23004410
Monsteromschrijving	Peilbuis 11, 11-1: 300-400

Parameter	Eenheid	PB 11	SW	IW	IW indic
Metalen (AS3000)					
Barium (Ba)	ug/l	150	50	625	
Lood (Pb)	ug/l	1,4	15	75	
Cadmium (Cd)	ug/l	0,55	0,4	6	
Kobalt (Co)	ug/l	10	20	100	
Koper (Cu)	ug/l	2,7	15	75	
Molybdeen (Mo)	ug/l	1,4	5	300	
Nikkel (Ni)	ug/l	20	15	75	
Kwik (Hg)	ug/l	0,035	0,05	0,3	
Zink (Zn)	ug/l	**820**	65	800	
Aromaten (AS3000)					
Benzeen	ug/l	0,14	0,2	30	
Tolueen	ug/l	0,14	7	1000	
Ethylbenzeen	ug/l	0,14	4	150	
m,p-Xyleen	ug/l	0,14			
ortho-Xyleen	ug/l	0,07			
Naftaleen	ug/l	0,014	0,01	70	
Styreen	ug/l	0,14	6	300	
Chloorhoudende koolwaterstoffen (AS3000)					
Dichloormethaan	ug/l	0,14	0,01	1000	
Trichloormethaan (Chloroform)	ug/l	0,14	6	400	
Tetrachloormethaan (Tetra)	ug/l	0,07	0,01	10	
1,1-Dichloorethaan	ug/l	0,14	7	900	
1,2-Dichloorethaan	ug/l	0,14	7	400	
1,1,1-Trichloorethaan	ug/l	0,07	0,01	300	
1,1,2-Trichloorethaan	ug/l	0,07	0,01	130	
Vinylchloride	ug/l	0,14	0,01	5	
1,1-Dichlooretheen	ug/l	0,07	0,01	10	
Cis-1,2-Dichlooretheen	ug/l	0,07			
trans-1,2-Dichlooretheen	ug/l	0,07			
Trichlooretheen (Tri)	ug/l	0,14	24	500	
Tetrachlooretheen (Per)	ug/l	0,07	0,01	40	
1,1-Dichloorpropaan	ug/l	0,14			
1,2-Dichloorpropaan	ug/l	0,14			
1,3-Dichloorpropaan	ug/l	0,14			
Broomhoudende koolwaterstoffen					
Tribroommethaan (bromoform)	ug/l	0,14		630	
Minerale olie (AS3000)					
Koolwaterstoffractie C10-C40	ug/l	35	50	600	
Koolwaterstoffractie C10-C12	ug/l	7			
Koolwaterstoffractie C12-C16	ug/l	7			
Koolwaterstoffractie C16-C20	ug/l	3,5			
Koolwaterstoffractie C20-C24	ug/l	3,5			
Koolwaterstoffractie C24-C28	ug/l	3,5			
Koolwaterstoffractie C28-C32	ug/l	3,5			
Koolwaterstoffractie C32-C36	ug/l	3,5			
Koolwaterstoffractie C36-C40	ug/l	3,5			
Overig onderzoek					
som xyleen-isomeren	ug/l	0,21	0,2	70	
som dichlooretheen-isomeren	ug/l	0,14	0,01	20	
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	0,42	0,8	80	
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)	ug/l	0,77[5]			150

Resultaat voor dit monster	**>IW**

Toetsoordeel: overschrijding streefwaarde
Toetsoordeel: overschrijding interventiewaarde

S) Enkele parameters ontbreken in de som

Disclaimer: resultaten en eenheden uit BOTOVA

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.

Kruse Milieu BV
Huyerenseweg 33
7678 SC Geesteren

Datum	28.03.2023
Relatienr	35004426
Opdrachtnr.	1255917

ANALYSERAPPORT

Opdracht **1255917** Water

Opdrachtgever	35004426 Kruse Milieu BV
Uw referentie	23004410 Postweg 19 - De Lutte
Opdrachtacceptatie	24.03.23
Monsternemer	Opdrachtgever

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.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. Dhr. Rudie Leuverink, Tel. 31/570788112
Klantenservice

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB
TESTING RvA L 005

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.

Opdracht **1255917** Water

Monsternr.	*Monster beschrijving*	*Monstername*	*Monsternamepunt*
877256	Peilbuis 11, 11-1: 300-400	24.03.2023	

	Eenheid	**877256** Peilbuis 11, 11-1: 300-400
Metalen (AS3000)		
S Zink (Zn)	µg/l	**530**

S) Erkend volgens AS SIKB 3000

De parameter-specifieke analytische meetonzekerheid en informatie over de berekeningsmethode zijn op aanvraag beschikbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen. De minimale prestatiecriteria van de toegepaste methoden met betrekking tot de meetonzekerheid zijn in het algemeen gebaseerd op Richtlijn 2009/90/EG van de Europese Commissie.

Begin van de analyses: 24.03.2023
Einde van de analyses: 28.03.2023

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geanalyseerde monsters. In gevallen waarin het testlaboratorium niet verantwoordelijk was voor de bemonstering, gelden de gerapporteerde resultaten voor de monsters zoals zij zijn ontvangen. .

AL-West B.V. Dhr. Rudie Leuverink, Tel. 31/570788112
Klantenservice

Toegepaste methoden

Protocollen AS 3100 : Zink (Zn)

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

Toetsingsinstellingen

Versie	2.1.0
Toetsingsmethode	Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb [T.13]
Water diep/ondiep	Ondiep

Monster

Projectnummer van klant	23004410
Monsteromschrijving	Peilbuis 11, 11-1: 300-400

Parameter	Eenheid	PB 11	SW	IW	IW indic
Metalen (AS3000)					
Zink (Zn)	ug/l	530	65	800	

Resultaat voor dit monster	>SW

Toetsoordeel: overschrijding streefwaarde

Toetsoordeel: overschrijding interventiewaarde

Disclaimer: resultaten en eenheden uit BOTOVA

Bijlage IV
Informatie gemeente Losser

Zaaknummer: 20Z00089
Documentnummer: 20.0001364

Informatie omtrent bestemming en gebruik van objecten in de gemeente Losser

Adres: Postweg 17-19
Postcode/woonplaats: 7587 PB de Lutte
Kadastraal bekend: sectie **G,** nummer **2208**

Milieu:

1. Is er bij de gemeente negatieve informatie bekend over de bodemkwaliteit?
   Neen

2. Zijn er voormalige bedrijfsactiviteiten op het perceel?
   Ja, betreft een agrarisch bedrijf

3. Zijn er eerder bodemonderzoeken geweest op de locatie of in de directe omgeving?
   Ja, verkennend onderzoek d.d. 9-12-1996 van Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium. Er zijn in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen aangetroffen. In het grond water: Zn, Ni > S.

4. Zijn of waren er ondergrondse of bovengrondse tanks aanwezig?
   Ja, dieselolietank 2400 liter

5. Is er een milieuvergunning aanwezig?
   Ja, revisievergunning 2008 en een melding Activiteitenbesluit 2019. De stukken zijn per mail aan u toegezonden.

6. Zijn er bij de gemeente nog eventuele andere bijzonderheden over het perceel bekend?
   Neen

7. Is er negatieve informatie bekend over de directe omgeving?
   Neen

Bijlage V
Verklaring van enkele gebruikte termen en afkortingen

Termen
De gehalten van de chemische componenten in de bodem en in het grondwater worden getoetst aan de zogenaamde achtergrond- of streef- en interventiewaarden uit de Circulaire Bodemsanering 2013. Deze waarden worden gecorrigeerd voor de gehalten lutum en organische stof (humus) voor de betreffende bodem. Deze gehalten worden in het laboratorium bepaald.

Achtergrondwaarden: De gehalten zoals die op dit moment voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden waarvoor geldt dat er geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen.

Streefwaarden: Waarden, die het niveau aangeven, waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. Gebruikt symbool: S. De streefwaarde wordt alleen voor grondwater gebruikt.

Interventiewaarden: Waarden, die aangeven wanneer de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, dier en plant, ernstig zijn of dreigen te worden verminderd. Gebruikt symbool: I.

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

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

Niet verontreinigd: Gehalte van elke component overschrijdt de achtergrond- of streefwaarde niet.

Zeer licht verontreinigd: Gehalte van een component ligt boven de achtergrond- of streefwaarde, maar overschrijdt het dubbele van de achtergrond- of streefwaarde niet.

Licht verontreinigd: Gehalte van een component is hoger dan het dubbele van de Achtergrond- of streefwaarde, maar overschrijdt de tussenwaarde niet.

Matig verontreinigd: Gehalte van een component is hoger dan de tussenwaarde, maar overschrijdt de interventiewaarde niet.

Sterk verontreinigd: Gehalte van een component is hoger dan de interventiewaarde, maar overschrijdt het tienvoud van de interventiewaarde niet.

Zeer sterk verontreinigd: Gehalte van een component is hoger dan het tienvoud van de interventiewaarde.

NEN5740: Nederlandse norm "Bodem. Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek." Een verkennend onderzoek heeft tot doel met relatief beperkt onderzoek vast te stellen of er sprake is van een bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie.

Verdachte locatie: Locatie, waarvan op basis van vooronderzoek of historische informatie wordt verwacht dat er verontreiniging aanwezig is.

Nulsituatie: Huidige chemische kwaliteit van grond en grondwater ten aanzien van bodemverontreinigende stoffen.

Nader onderzoek: Bodemonderzoek, waarin de ernst en de omvang van een eerder aangetoonde verontreiniging wordt vastgesteld.

Afkortingen

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

Bijlage 1
Motivatie ‘Plan Haermans huuskes’

Voorwaarden gemeente Losser

Uit het vooroverleg dat met de gemeente Losser is gevoerd, blijkt nieuwe intiatieven op het gebied van verblijfsrecreatie beoordeeld onderscheidend moeten zijn ten opzichte van het bestaande aanbod, iets toevoegen aan de bestaande markt en daarmee vernieuwend zijn. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven de volgende punten van belang te vinden:

- het nieuwe initiatief moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit;
- het nieuwe initiatief moet landschappelijk zijn ingepast;
- aandacht voor duurzaamheid en toegankelijkheid is belangrijk.

Op basis van de uitgangspunten is – in overleg met [redacted] van Bureau Ruimte en Vrije Tijd – het plan opgesteld en nader onderbouwd.

Allereerst wordt in deze motivatie ingegaan op de ervaringen met het vakantieappartement ‘Het Haerman’. Vervolgens wordt het intiatief getoetst aan de aandachtspunten en voorwaarden zoals deze door de gemeente Losser concreet zijn benoemd. Hierbij is de volgende indeling gehanteerd:

1. Onderscheidend en vernieuwend
2. Ruimtelijke kwaliteit en lanschappelijke inpassing
3. Duurzaamheid en toegankelijkheid
4. Samenwerking met derden

De samenwering met derden wordt als toevoeging op de gestelde voorwaarde aan de orde gesteld.

Vakantiehuis ‘Het Haerman’

Om een aanvulling op het bestaande inkomen te genereren heeft initiatiefnemer in 2022 vakantiehuis ‘Het Haerman’ gerealiseerd. De eerste ervaringen met de verhuur van het vakantiehuis zijn positief. Door de ligging, aan de rand van het boerenerf met vrij uitzicht over de weilanden, het kwalitatief hoge niveau van afwerking en de goede faciliteiten is het vakantiehuis zeer in trek bij toeristen. Tot eind 2022 is het vakantiehuis voor zowel kort (enkele nachten) als lang (week) verblijf verhuurd. Dit betekent concreet dat het vakantiehuis nagenoeg elk weekend verhuurd is.

De beoordelingen zijn tot op dit moment enkel positief. Ter illustratie hieronder een aantal recensies.(bron: Natuurhuisje 66252 - huisje in De Lutte | Natuurhuisje.nl)

[redacted]
22 augustus 2022 - 26 augustus 2022

Natuur, rust en ruimte:

Prachtig uitzicht

Genoten van de rust

Algemene beoordeling: 10

Van alle gemakken voorzien
De airco was erg fijn met de warme dagen
Heerlijk bed en de douche was ook prima

[redacted]
15 augustus 2022 - 19 augustus 2022

Natuur, rust en ruimte:

We hebben heerlijk genoten van de rust en het uitzicht. We hoopten al dat de snelweg ons niet zou verstoren. Gelukkig is het amper hoorbaar. De natuur is er prachtig, inclusief de hertjes, hazen, vogels, kikkers, ooievaars en rivierkreeftjes die we hebben gezien.

Algemene beoordeling: 10

Wat een heerlijk, mooi en goed verzorgd huisje. De verhuurders hebben er echt werk van gemaakt om een heerlijke ervaring te verzorgen. Ze waren uiterst vriendelijk en behulpzaam. We komen zeker een keer terug.

[redacted]
25 juli 2022 - 01 augustus 2022

Natuur, rust en ruimte:

Rustige locatie. een prachtig stukje Nederland, veel wandel- en fietspaden

Algemene beoordeling: 9

Een prachtig, compleet ingericht huisje, zelfs voorzien van airco.
Het zijn 3 appartementen in één gebouw met voldoende privacy.
Verhuurders zijn erg aardig en behulpzaam.

[redacted]

04 juli 2022 - 08 juli 2022

Natuur, rust en ruimte:

Heel rustig gelegen omgeving met veel groen en op 1 km afstand van Oldenzaal. Mooi aangelegde fietspaden en prima knooppunten systeem voor zowel fietsers als wandelaars.

Algemene beoordeling: 9

Spiksplinternieuw huisje gelegen op een boerenerf in een mooie omgeving. En van alle gemakken voorzien. Heel vriendelijke en behulpzame eigenaren.

1. Onderscheidend en vernieuwend

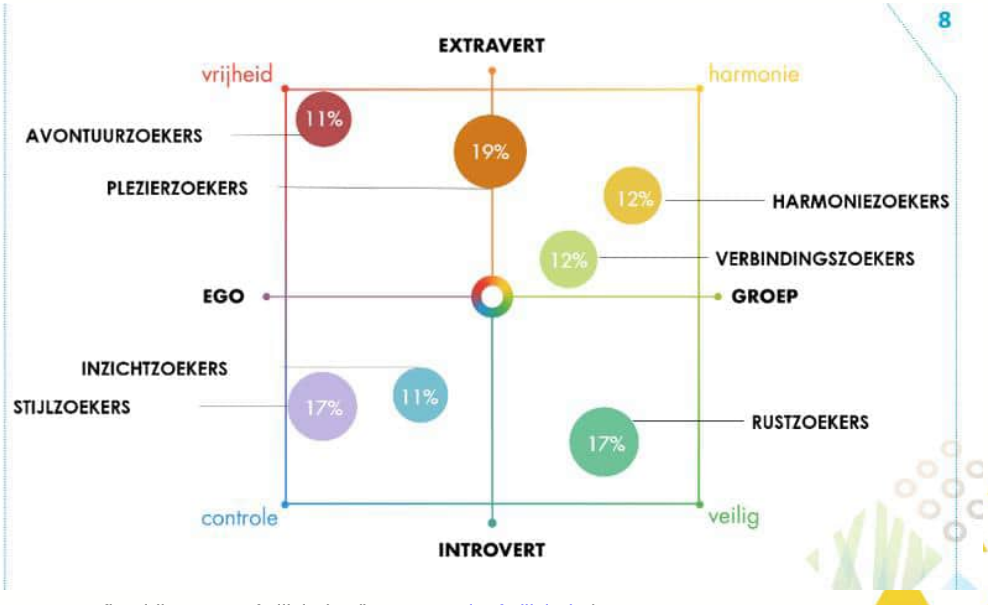
Op 22 november 2018 heeft de gemeenteraad de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018 vastgesteld. De nota biedt – in samenwerking met de gemeente in Noordoost Twente – een actuele visie op de ontwikkelingsrichting van de verblijfsrecreatieve sector:

> *Versterking van het verblijfstoerisme in Noordoost Twente door middel van kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod*

De gemeente Losser haakt hier op in met de eis: onderscheidend en vernieuwend.

Vitaliteitsonderzoek
Door het bureau Ruimte en Vrije Tijd is in 2015 een onderzoek uitgevoerd en de vitaliteit van de verblijfsrecreatie in Noordoost Twente in beeld gebracht. In het vitaliteitsonderzoek is onder andere in kaart gebracht hoe de vraag van de bezoeker (toerist/recreant) zich verhoudt tot het aanbod. Hierbij is gebruik gemaakt van de Leefstijlvinder.

Leefstijlvinder
De Leefstijlvinder geeft inzicht in het gedrag, de waarden en behoeften van recreanten en toeristen op basis van psychologische en sociologische kenmerken. Dit maakt het mogelijk om beter in te spelen op de gewenste beleving van (potentiële) bezoekers. De leefstijlsegmentatie onderscheidt zeven doelgroepen, ook wel leefstijlen genoemd, met allemaal een eigen vrijetijdsprofiel. De zeven leefstijlen zijn: avontuurzoeker, plezierzoeker, harmoniezoeker, verbindingszoeker, rustzoeker, inzichtzoeker en stijlzoeker, zie onderstaand figuur.

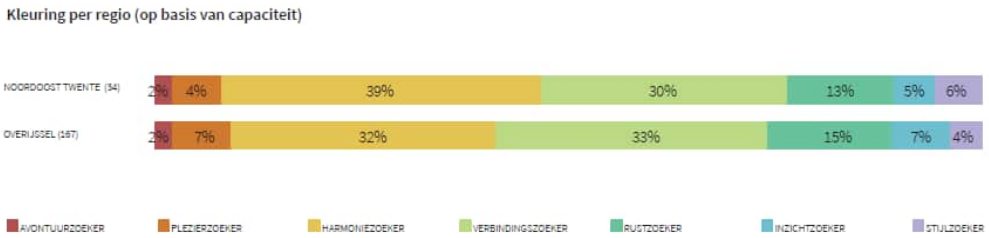


- Afbeelding 1. Leefstijlvinder (bron: www.leefstijlvinder)

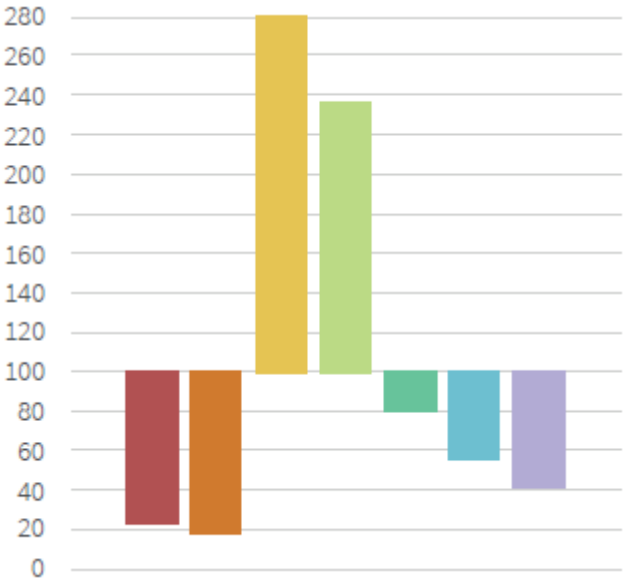
Conclusies vitaliteitsonderzoek
Een van de conclusies die in het vitaliteitsonderzoek wordt getrokken is dat het verblijfsrecreatieve product qua doelgroepen te veel is gericht op de rust- en verbindingszoekers. Er is ten opzichte van de vraag van de verblijfsrecreatie relatief weinig aanbod voor de stijl-, inzicht- en avontuurzoeker.

Ter onderbouwing zijn op de hieronder twee afbeeldingen uit de factsheet van Noordoost Twente opgenomen. In afbeelding 2 staat de verdeling van het aanbod op basis van de leefstijlvinder. Afbeelding 3 wordt de vraag en aanbod tegen elkaar afgezet op een index (100 = evenwicht).

Een score van boven de 100 betekent relatief veel aanbod van accommodaties ten opzichte van de vraag. Een score van onder de 100 duidt op relatief weinig accommodaties ten opzichte van de vraag. Uit afbeelding 3 blijkt dat er relatief weinig aanbod is voor de avontuur-, stijl-, plezier- en inzichtzoeker in Noordoost Twente. Daar liggen met name de kansen voor ontwikkeling van nieuwe accommodaties.



- Afbeelding 2. Overzicht verdeling aanbod in Overijssel en Noordoost Twente.



- Afbeelding 3. Vergelijking vraag en aanbod in Noordoost Twente op index (100 = evenwicht)

Initiatief: aanbod voor inzicht- en stijlzoekers
Mede op basis van de uitkomsten van het vitaliteitsonderzoek wil de [redacted] richten zich qua aanbod van verblijfsrecreatie richten op de stijl- en inzichtzoekers.

Stijlzoekers zijn gedreven, doelgericht, ambitieus, zelfverzekerd, ondernemend en sportief. Ze verblijven graag in een luxe en stijlvolle accommodatie. Een gevoel van exclusiviteit is belangrijk, naast goede faciliteiten, comfort en service. De omgeving moet prikkelend zijn, met verschillende activiteiten (sport, cultuur, welness).

Inzichtzoekers zijn te kenmerken als bedachtzaam, rationeel, introvert, leergierig, hebben aandacht voor zelfontplooiing en zijn serieus. Ze zoeken een plek met enige luxe en comfort. De accommodatie moet zijn voorzien van praktische voorzieningen en faciliteiten. Voorkeur gaat uit naar een kleinschalige voorziening, met voldoende privacy en rust. De omgeving moet uitnodigen voor uitstapjes (cultuur en natuur).

Bestaand: Het Haerman
Het bestaande vakantiehuis (Het Haerman) sluit qua stijl en beleving aan bij de doelgroepen stijl- en inzichtzoekers. De accommodatie heeft met de eikenhouten wanden, grote raampartijen en donkere details (kozijnen en deuren) een luxueuze en stijlvolle uitstraling. Ter illustratie is in bijlage 3 is een collage van Het Haerman opgenomen.

De afwerking intern is top verzorgd. Alle appartementen zijn voorzien van goede faciliteiten met een slaapkamer, woonkamer/keuken en badkamer (met douche en toilet). Door de plaatsing aan de rand van het erf met zicht op de bosrand is de privacy gewaarborgd.

In de directe omgeving is het mogelijk om te genieten van de natuur (fietsen en wandelen) of een meer actief programma rondom het Hulsbeek of de Dinkel. Een bezoek aan het bourgondische Twente met dorpen en steden als Losser, De Lutte, Oldenzaal en Ootmarsum behoort tot de mogelijkheden. Op rijafstand zijn ook diverse musea te vinden voor degenen die op zoek zijn meer informatie over de streek en cultuur. Ideaal voor de inzichtzoekers!

Nieuw: Haermans huuskes
De uitstraling van het bestaande vakantieappartement wordt voortgezet in de nieuw te realiseren huuskes. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen als eikenhout en indien mogelijk een sedumdak toegepast. De huuskes krijgen grote raampartijen om de omgeving optimaal te kunnen beleven. In combinatie met deuren en kozijnen in antraciet krijgt het een chique en eigentijdse uitstraling.

Er wordt niet bezuinigd op het comfort in de huuskes. De bedden en matrassen zijn van topkwaliteit, evenals het meubilair. De keukens zijn van alle gemakken voorzien: vaatwasser, vierpits kookplaat, combimagnetron, waterkoker, koelkast met vriesvak en een Nespresso apparaat. De ruime badkamers hebben een inloopdouche (regendouche), wastafel en toilet.

De buitenruimte varieert per huuske, maar er is altijd een veranda met buitenterras aanwezig om te genieten van de rust en ruimte. De huuskes krijgen een vuurplaats en/of buitenkeuken. Voor de ultieme ‘luxe en welnes ervaring’ worden een of meerder huuskes voorzien van hottub en/of sauna. Tot slot worden bij een of twee huuskes voorzieningen gerealiseerd voor fietsers (recreant, toer, race of mountainbike): stallingsruimte en oplaadpunt, spoelplaats met hogedrukspuit en wasmachine voor de vuile was. Welness en mountainbiken zijn bij uitstek activiteiten die goed passen bij de stijlzoeker.

De combinatie van het omliggende landschap, de aanwezige rust en de aanwezige faciliteiten en het comfort moet de recreanten een gevoel van exclusiviteit geven. In bijlage 3 is een collage opgenomen om met sfeerimpressies om een indruk te geven van de gewenste ontwikkeling.

Met de omschrijving ‘Haermans huuskes’ wil initiatiefnemer de inzicht- en stijlzoeker aanspreken. Het erf heet ‘Haarman’ en is onder deze naam ook al terug te vinden op topografische kaarten vanaf 1935. Daarnaast heet het nieuwe vakantiehuis ‘Het Haerman’, waarmee er sprake is van een eenheid. Er is gekozen voor het Twentse woord huuskes om aansluiting bij de streek en het dialect te benadrukken.

2. Ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing

De insteek van initiatiefnemer is dat met de realisatie van de huuskes het erf een kwaliteitsimpuls krijgt. Aan de noordzijde wordt het erfbeeld nu bepaald door de achterzijde van de werktuigenberging, de mestopslag en de voeropslagen.Het geheel oogt rommelig.

Door de bestaande ‘groene schil’ bestaande uit (hoofdzakelijk) eikenbomen ten oosten en noordoosten van het erf door te trekken naar het zuidwesten (tot achter de mestsilo) wordt het erf rondom groen ingepast. Deze wijze van inpassing is passend binnen het essenlandschap. De bestaande openheid van de kampen en essen in het noorden, oosten en westen wordt gewaarborgd. De nieuwe erfbeplanting wordt onderdeel van de bestaande erfbeplanting en benadrukt daarmee de randen van de open ruimtes van de aanwezige weilanden. Daarnaast wordt met de bosschages de ruimtelijke variatie en kleinschaligheid van het landschap versterkt.

De vier huuskes worden in de nieuwe houtsingel geschoven en daarmee landschappelijk ingepast. Mede door de toepassing van natuurlijke materialen ontstaat er een geheel met een gevoel van intimiteit en kleinschaligheid. Dit past goed bij de inzichtzoekers (privacy en rust) en de stijlzoekers (exclusiviteit).

De uitstraling is kleinschalig, de rust en de ruimte worden gerespecteerd. Elk huuske krijgt zijn eigen plek en toegangspad. De voorgestelde ontwikkeling is passend in het landschapstype en zal een positieve uitwerking op het erf én het omliggende landschap geven.

Afbeelding 4 geeft inzicht in de beoogde locatie van de huuskes en de landschappelijke inpassing. In bijlage 2 wordt nader ingegaan op de landschappelijke analyse en is de landschappelijke inpassing opgenomen.



- Afbeelding 4. Locatie en landschappelijke inpassing van de huuskes

3. Duurzaamheid en toegankelijkheid

Bij de realisatie van de huuskes wordt goed gekeken naar duurzaamheid,

Concreet worden de volgende maatregelen en ideeën voorgesteld:

- toepassing van natuurlijke materialen uit de directe omgeving;
- zelfvoorzienend in het energieverbruik (zonnepanelen en/of windmolen);
- aardgasloos (elektrisch koken);
- hoge isolatiewaarde en trippel glas (warm in de winter, koel in de zomer);
- zonneboiler (verwarming water door de zon);

De aanleg en realisatie gebeurt in samenwerking met lokale ondernemers op het gebied van bouw, installatiewerk en inrichting.

Een van de huuskes wordt volkomen ‘rolstoelvriendelijk’ (inclusief) ingericht. Dit betekent dat er qua inrichting van de ruimte en de aanwezige voorzieningen geen belemmeringen voor de rolstoelgebruiker aanwezig zijn. De keuken, de woon- en slaapkamer en het sanitair zijn aangepast, zodat een rolstoelgebruiker hier samen met zijn gezin, familie of vrienden optimaal kan genieten.

4. Samenwerking met derden

Om de omgeving goed te kunnen ervaren wil iniatiefnemer de samenwerking met derden aangaan. Op dit moment zijn er nog geen concrete afspraken, maar te denken valt aan:

- welkomstpakket met streekeigen producten;
- korting bij restaurantbezoek in De Lutte-Losser-Oldenzaal;
- informatiefolder van de kunst en cultuur in de omgeving;
- wandeling met historische kring Losser over de ontstaansgeschiedenis.

De inzichtzoeker verdiept zich graag in het verhaal van het erf en de regio en is samen met de stijlzoeker geïnteresseerd in kunst- en cultuur. Deze informatie is beschikbaar in de huuskes, waarmee de inzichtzoeker wordt geprikkeld om op pad te gaan en de stijlzoeker wordt ontzorgd.

Samenvatting

Met de realisatie van deze vier huuskes voor de doelgroepen inzicht- en stijlzoekers wordt er een nieuw aanbod gerealiseerd. De combinatie van locatie, inrichting en faciliteiten is vernieuwend en onderscheidend ten opzichte van het bestaande aanbod. Zoals uit het Vitaliteitsonderzoek blijkt is het aanbod voor de inzicht- en stijlzoekers relatief beperkt.

Door gebruik te maken van natuurlijke materialen en het kleurgebruik aan te laten sluiten bij het bestaande vakantieappartement ontstaat een compleet erf met een stijlvolle uitstraling. Met de inpassing van de huuskes in een nieuw houtsingel, onstaat een geval van privacy, kleinschaligheid en exclusiviteit. De huuskes worden zelfvoorzienend uitgevoerd en deels rolstoelvriendelijke ingericht. Samenwerking met derden op het gebied van cultuur, natuur, culinair en sport maken het mogelijk om de specifieke stijl- en inzichtzoeker aan te spreken.

Met de opzet, inrichting en uitvoering van Haermans huuskes wordt aansluiting gezocht bij de waarden van de inzicht- en stijlzoekers.

In bijlage 3 wordt door middel van een collages een sfeerimpressie gegeven van de bestaande situatie ‘Het Haerman’ en beoogde uitbreiding met ‘Haermans huuskes’.

Bereiken doelgroepen

Het huidige vakantiehuis ‘Het Haerman’ is via de eigen website www.haerman.nl en commerciële website www.natuurhuisje.nl te boeken. De uitstraling van beide website past bij de stijl- en inzichtzoekers en wordt in de toekomst uitgebreid met ‘Haermans huuskes’. Haerman is natuurlijk gelieerd aan het boerenerf ter plaatse, en het woord ‘huuske’ (huisje) refereert aan het Twentse dialect. Perfect voor de inzichtzoeker die verdieping zoekt!

Om het huidige en toekomstige aanbod onder de aandacht te brengen van de juiste doelgroep wordt samenwerking gezocht met ICT-bedrijf Bulldata uit Oldenzaal. Met gerichte adverteren naar de juiste doelgroep op een manier die aansluit, moet het mogelijk zijn om hoog boekingspercentage te realiseren. Kanalen die hiervoor gaan worden gebruikt: social media (Facebook, Instagram), websites (natuurhuisje, VIPIO en booking.com) en tijdschriften (Landleven).

Regels bestemmingsplan

Buitengebied, Postweg 17-19 De Lutte

25 april 2024

Colofon

Regels bestemmingsplan

Projectnummer: EX.21.1633
Versie: Vastgesteld
Datum: 25 april 2024

Opdrachtgever

[redacted]

Locatie
Postweg 17-19 te De Lutte

Opdrachtnemer:
Agrifirm NWE B.V.
Noordeinde 31
7941 AS Meppel

Postbus 1033
7940 KA Meppel

Projectleider
[redacted]

Uitvoering
[redacted]

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 11
artikel 3 Agrarisch – 1 11
Artikel 4 Agrarisch – Agrarisch bedrijf 13
Artikel 5 Waarde – Archeologie 2 17
artikel 6 Waarde – Natuur en landschap 19
Hoofdstuk 3 Algemene regels 20
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 20
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 20
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 21
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 21
Artikel 11 Overige regels 22
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 24
Artikel 12 Overgangsrecht 24
Artikel 13 Slotregel 24
Bijlagen **24**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

1. **het plan**

het Bestemmingsplan ‘Buitengebied, Postweg 17-19 De Lutte’ met identificatienummer NL.IMRO.0168.bp008vzp22ph03-0401, vervat in deze voorschriften en in de plankaart;

2. **bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

3. **aan huis verbonden beroep**

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

5. **aanduiding**

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

6. **agrarische bebouwing**

alle gebouwen die behoren bij het agrarische bedrijf, waartoe worden gerekend de bedrijfswoning, dierenverblijven, mestopslagplaatsen, sleufsilo's, schuren en andere bijbehorende bouwwerken;

7. **agrarisch bedrijf**

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren, met inbegrip van productiegerichte paardenhouderijen;

8. **agrarische biomassavergisting (co-vergisting)**

mestverwerking waarbij gebruik wordt gemaakt van mest afkomstig van het eigen agrarische bedrijf en/of van aangevoerde mest van derden, met toevoeging van eigen en/of van derden afkomstige co-substraten;

9. **archeologische waarde**

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

10. **bed and breakfast**

een kleinschalige en aan de woonfunctie ondergeschikte verblijfsrecreatieve voorziening zonder eigen kookgelegenheid, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot kortdurend recreatief verblijf en het serveren van ontbijt. Onder een bed and breakfast-voorziening wordt in elk geval niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

11. **bebouwing**

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

12. **bebouwingspercentage**

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

13. bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

14. bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

15. bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en waarvan (een lid van) het huishouden functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein;

16. bestaande

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning;

2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische toestemming;

17. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

18. bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

19. bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

20. bouwen

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

21. bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

22. bouwperceel

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

23. bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

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

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

26. cultuurhistorische waarde
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

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

28. erfinrichtingsplan
plan dat aangeeft op welke wijze een nieuwe ontwikkeling binnen de bestaande erfstructuur wordt ingepast; tot deze inpassing behoren de situering van de opstallen en de inrichting van het erf, waaronder de erfbeplanting ten opzichte van het landschap;

29. evenement
een voor het publiek toegankelijke activiteit met een duur van ten hoogste veertien dagen aaneengesloten. Onder de duur van de activiteit wordt eveneens de periode verstaan die benodigd is voor het opbouwen en afbreken van de voor de activiteit benodigde voorzieningen;

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

31. gevel
een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak;

32. grondgebonden agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond;

33. hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;

34. huishouden
een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree, waarbij sprake is van onderlinge duurzame verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, zulks met inbegrip van familiare verbanden;

35. intensieve veehouderij

een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer, met uitzondering van bedrijven of delen daarvan:

- waar melkrundvee, schapen of paarden worden gehouden; onder melkrundvee wordt begrepen melkvee met bijbehorend vrouwelijk jongvee dat overwegend wordt gehouden voor de melkproductie, met inbegrip van dieren die in de mestperiode worden gemolken, tijdens de lactatie worden gemest dan wel zijn droog gezet en worden afgemest en vrouwelijk vleesvee ouder dan twee jaar met bijbehorend vrouwelijk jongvee, dat op een met melkvee vergelijkbare manier wordt gehouden voor de vleesproductie en het voortbrengen en zogen van kalveren;
- waar dieren biologisch worden gehouden overeenkomstig de krachtens artikel 2 Landbouwkwaliteitswet gestelde regels;
- waar dieren uitsluitend of in hoofdzaak worden gehouden ten behoeve van natuurbeheer;

36. kamerverhuur

het in gebruik (laten) hebben en/of (laten) geven van een (gedeelte van een) hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken door meer dan één huishouden, waarbij bewoners verblijven in onzelfstandige woonruimten, al dan niet gebruik makend van gemeenschappelijke voorzieningen;

37. kampeermiddel

een onderkomen dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning, maar zonder een met de grond verbonden constructie en zonder plaatsgebonden karakter;

38. kampeerterrein

een terrein, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen;

39. kelder/onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven het peil is gelegen;

40. kleinschalige bedrijfsactiviteit

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

41. kleinschalig kampeerterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht voor toeristisch kamperen, en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van maximaal 25 kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

42. kwekerij

een grondgebonden agrarisch bedrijf dat is gericht op de boom- en sierteelt;

43. landgoed

een groot stuk grond van meerdere hectares, met landerijen, tuinen en daarop vaak een of meerdere landhuizen, een kasteel, grote boerderij of kerk;

44. landschappelijk inpassingsplan

plan dat aangeeft op welke wijze de inpassing van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in het desbetreffende gebied plaatsvindt; tot deze inpassing behoren de situering van opstallen en de inrichting van het perceel, waaronder de erfbeplanting ten opzichte van het landschap; het gaat om bestaande en gewenste karakteristieken en kwaliteiten van het landschap;

45. landschappelijke waarde
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

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

47. Natuurnetwerk Nederland (NNN)
het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden met bestaande en potentiële natuurwaarden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van soorten en ecosystemen;

48. nevenactiviteit
een activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit;

49. overkapping
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven;

50. paardrijbak
buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;

51. peil
1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;

52. permanente bewoning
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

53. productiegebonden detailhandel
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

54. productiegerichte paardenhouderij
een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht, die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden;

55. seksinrichting

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

56. streekeigen producten
producten die zijn voortgebracht op ambachtelijke wijze op agrarische bedrijven gelegen in de gemeente Losser of in naburige gemeenten;

57. vakantieappartement
deel van een groter gebouw dat gebruikt wordt als vakantiewoning.

58. vakantiewoning
het tot bewoning bestemde verblijfsobject dat voor vakantiedoeleinden bestemd is.

59. verblijfsrecreatie
een vorm van recreatie gericht op ontspanning of vrijetijdsbesteding van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, en voor een bepaalde periode waarbij ten minste één overnachting plaatsvindt;

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

61. voorkeursgrenswaarde
de bij een bestemmingplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

62. wonen
het huisvesten van één huishouding in een woonhuis of in een woning van een woongebouw, waarbij het woonhuis c.q. de woning uitsluitend mag worden gebruikt voor permanente bewoning;

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

64. woonhuis
een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN
Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:

tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers met ten hoogste 50% van de gevelbreedte van een hoofdgebouw, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

ARTIKEL 3 AGRARISCH – 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische cultuurgrond;

met daaraan ondergeschikt:

b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, met dien verstande dat hieronder het behoud en/of herstel van de volgende essentiële ruimtelijke kenmerken wordt begrepen:
   - de lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen;
   - de rationele verkaveling en het open karakter;

c. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;

d. extensieve dagrecreatie;

met daarbij behorende:

f. nutsvoorzieningen;

g. bestaande landbouwwegen, alsmede voet- en fietspaden en overige infrastructurele voorzieningen;

h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van:
   1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tot een maximale oppervlakte van 50 m² per gebouw, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m.

3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
2. de hoogte van overige bouwwerken mag ten hoogste 2 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 3.2.1: en worden toegestaan dat gebouwen, in de functie van schuilgelegenheden voor dieren, worden gebouwd, mits:
   1. het gebouw wordt geplaatst aan de rand van een solitair gelegen weiland met een minimale oppervlakte van 3 ha;
   2. de oppervlakte ten hoogste 50 m2 zal bedragen;
   3. de bouwhoogte ten hoogste 3 m zal bedragen;
   4. de goothoogte ten minste 1 m en ten hoogste 2 m zal bedragen;
   5. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast en er geen afbreuk wordt gedaan aan natuurlijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   6. de noodzaak in het kader van dierenwelzijn kan worden aangetoond.

b. Lid 3.2.1: en worden toegestaan dat een bijenstal wordt gebouwd, mits:

1. De oppervlakte niet meer dan 10 m^2 bedraagt;
2. De goot- en bouwhoogte respectievelijk ten hoogste 2,5 m en 3 m bedragen.

c. lid 3.2.1: en worden toegestaan dat het bouwvlak van een agrarisch bedrijf of van een woning met ten hoogste 10 m wordt overschreden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van de gronden ten behoeve van boom- en sierteelt ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone - essen’ met uitzondering van het bestaande gebruik;
b. het gebruik van de gronden voor de opslag van mest, veevoer en materialen;
c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
d. de aanleg van paardrijbakken.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 3.4, sub a: voor het gebruik van gronden voor boom- en sierteelt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - essen', onder voorwaarde dat de landschappelijke kwaliteiten niet onevenredig worden aangetast;
b. lid 3.4, sub b: voor het gebruik van gronden voor opslag van kuilvoer en materialen voor de agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat hieraan voorwaarden kunnen worden gesteld op het gebied van landschappelijke inpassing en afscherming;
c. lid 3.4 sub d: en worden toegestaan dat de gronden ten behoeve van een paardrijbak worden gebruikt, mits:
    1. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast in aansluiting op de bestaande bebouwing;
    2. ten hoogste één paardrijbak wordt aangelegd met een oppervlakte van maximaal 1.200 m^2;
    3. de bouwhoogte van de omheiningen van paardrijbakken ten hoogste 1,8 m zal bedragen, met dien verstande dat sprake moet zijn van open afrasteringen en omheiningen;
    4. een minimale afstand van 30 m wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van anderen en overigens ook geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
    5. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijbak en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk ten hoogste 4 m en 3 m bedragen;
    6. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en archeologische waarden.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
    1. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas in de vorm van eenrijige beplanting of houtwallen, langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt;
    2. het diepploegen, egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
    3. het aanleggen van drainage, uitgezonderd herdrainage;
    4. het dempen, verdiepen en/of graven van sloten, poelen en/of andere watergangen en/of -partijen;
    5. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van extensieve dagrecreatie;

6. het aanleggen en/of verharden van een extra ontsluiting van een agrarisch bedrijf, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van het aanleggen en/of verharden van wegen ter ontsluiting van veldschuren en het aanbrengen van verhardingen tot ten hoogste 5 m rondom en aansluitend op veldschuren en paardenstallen ten behoeve van het gebruik van deze gebouwen;
7. het aanleggen en verharden van paden op gronden ten behoeve van het gebruik door kwekerijen;
8. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen;
9. het uitvoeren van exploitatieboringen.

b. Het in lid 3.6, sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
   1. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik (ten behoeve van natuurbeheer) betreffen;
   2. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
   3. dienen ter uitvoering en realisatie van de Natuurnetwerk Nederland (NNN), dan wel deze moet betrekking hebben op particulier natuurbeheer;
   4. dienen ter uitvoering van het in Bijlage 1 opgenomen Landschappelijk inpassingplan.
c. Indien de vergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.

ARTIKEL 4 AGRARISCH – AGRARISCH BEDRIJF

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat per bestemmingsvlak niet meer dan één agrarisch bedrijf is toegestaan;
b. als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – vakantiewoning’ een vakantieappartementengebouw met daarin 3 vakantieappartementen en 4 vakantiewoningen;
c. het wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit;

met daarbij behorende:

d. bedrijfsgebouwen;
e. bedrijfswoningen;
f. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;
g. torensilo's, platen en bassins;
h. mestverwerkingsinstallaties;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
j. nutsvoorzieningen;
k. tuinen, erven en terreinen;
l. water;
m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
n. wegen, paden en parkeervoorzieningen.

Mestverwerking in de vorm van agrarische biomassavergisting (co-vergisting) is toegestaan, met dien verstande dat:

- het bedrijf alleen eigen geproduceerde mest verwerkt en eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toevoegt; de co-vergiste mest mag alleen op het bedrijf behorende gronden worden gebruikt;
- de doorzet minder dan 100 ton per dag bedraagt;
- de totale biogasopslagcapaciteit niet groter is dan 2.000 m³.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf worden gebouwd, waarbij deze bouwregels eveneens van toepassing zijn op:
   - maximaal 5 vakantiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantiewoning'; en
   - functies die na afwijking van de gebruiksregels aan het agrarisch bedrijf zijn toegevoegd;

b. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd dan wel binnen het bouwvlak, daar waar een bouwvlak in het plan is aangegeven;

c. bij het bouwen van nieuwe gebouwen met een inhoud van meer dan:
   - 500 m³ dient het bouwplan vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan;
   - 2.000 m³ dient het bouwplan vergezeld te gaan van een landschappelijk inpassingsplanten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bestaande bebouwing;

d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;

e. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste één per bouwperceel, dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen;

f. de afstand tussen een bedrijfswoning en het dichtstbijzijnde agrarische bedrijfsgebouw bedraagt ten hoogste 75 m (gemeten van gevel tot gevel);

g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 5 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is; er geldt geen minimaal aan te houden afstand indien het bouwperceel grenst aan de bestemming ‘Agrarisch – 1’ of ‘Agrarisch – 2’;

h. de maatvoering van een gebouw voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte/inhoud		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk	max.	min.	max.	max.
Bedrijfsgebouw	-	-	6	20	60	12
Overkapping bij bedrijfsgebouw	-	-	6	-	60	12
Bedrijfswoning, exclusief kelder	750 m³*	-	min. 0,5 max.6	25	60	10
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	100 m²**	4,5	-	60	ten minste 1 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw
(Toren)silo	85 m³	-	-	-	-	12
Mestverwerkingsinstallatie						10
Vakantieappartementengebouwen	Bestaand		3	25	60	6

Vakantiewoningen	75 m^2	-	3	25	60	6

* tenzij de bestaande inhoud meer bedraagt, in welk geval de inhoud van de bedrijfswoning ten hoogste de bestaande inhoud zal bedragen.
**de oppervlakte van karakteristieke bijbehorende bouwwerken telt niet mee bij het berekenen van de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken.

i. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal vakantieappartementengebouwen' mag het aantal vakantieappartementengebouwen niet meer bedragen dan aangegeven. In het vakantieappartementengebouw zijn drie vakantieappartementen toegestaan;
j. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal vakantiewoningen' mag het aantal vakantiewoningen niet meer bedragen dan aangegeven;
k. de toegang van buitenaf voor een kelder mag maximaal 1/3 van de gevelbreedte bedragen;
l. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan gebouwd.
m. bij de bouw van de vakantiewoningen wordt aansluiting gezocht bij het bestaande vakantieappartementengebouw qua uitstraling en bouwtype. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen zoals hout. Tevens wordt er veel glas in donkere kozijnen toegepast.

4.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) en/of bedrijfsgebouwen ten hoogste 2 m bedraagt;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 m, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten ten hoogste 4 m en de hoogte van omheiningen van paardrijbakken ten hoogste 1,8 m bedraagt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 4.2.1, sub b: en worden toegestaan dat het bouwvlak met ten hoogste 10 m wordt overschreden;
b. lid 4.2.1, sub f: en worden toegestaan dat de afstand tussen de bedrijfswoning en het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw wordt vergroot;
c. lid 4.2.1, sub h: en worden toegestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen wordt verhoogd tot ten hoogste 8 m;
d. lid 4.2.1, sub h: en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en mestverwerkingsinstallaties wordt verhoogd tot ten hoogste 12 m, mits er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
e. lid 4.2.1, sub h: en worden toegestaan dat de bouwhoogte van torensilo's wordt verhoogd tot 15 m, mits er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
f. lid 4.2.1, sub h: en worden toegestaan dat, in geval van gehele sloop van het woongedeelte inclusief de deel met een bestaande inhoud van meer dan 2.000 m³, een nieuw woongedeelte wordt gebouwd met een inhoud van ten hoogste 2.000 m³ mits:
    1. het nieuwe woongedeelte wordt gebouwd overeenkomstig de voormalige karakteristieke hoofdvorm;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
g. lid 4.2.1, sub l: en worden toegestaan dat bijbehorende bouwwerken op een kleinere afstand achter of voor de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

2. er een positief welstandsadvies wordt afgegeven;

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor mestverwerking anders dan de in lid 4.1 toegelaten mestverwerking;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor nevenactiviteiten, anders dan de in lid 4.1 toegelaten nevenactiviteiten;
c. het opslaan van agrarische producten binnen het bouwperceel voor zover het gronden betreft die zijn gelegen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van een bedrijfswoning en/of bedrijfsgebouw of, indien geen bedrijfswoning aanwezig is, het dichtst bij de weg gelegen bedrijfsgebouw;
d. het opslaan van zand, steen en naar de aard daarmee gelijk te stellen materialen, voor een periode langer dan zes maanden per jaar;
e. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover de opslag geschiedt in het kader van de normale uitoefening van het bedrijf;
f. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de verkoop van eigen en streekeigen producten;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan de gronden en bouwwerken die van een specifieke aanduiding zijn voorzien;
i. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsactiviteit, indien:
    1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
    2. de beroeps-/bedrijfsoppervlakte in de bedrijfswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
    3. de beroeps-/bedrijfsoppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
    4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
    5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
j. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, vakantieappartementengebouwen en vakantiewoningen voor permanente bewoning;
k. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één huishouden;
l. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoningen;
m. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – vakantiewoning’ overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 1 en ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van natuur – landschappelijke inpassing’ teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
n. in afwijking van het bepaalde onder m. mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – vakantiewoning’ overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 en ter plaatse van de

aanduiding ‘specifieke vorm van natuur – landschappelijke inpassing’ opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 4.4, sub a: en worden toegestaan dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met die vorm van agrarische biomassavergisting (co-vergisting) waarbij het bedrijf:
   - eigen geproduceerde mest verwerkt en de co-vergiste mest gebruikt op de gronden die tot het bedrijf behoren of afvoert naar derden; of
   - aangevoerde mest verwerkt en de co-vergiste mest gebruikt op de tot het bedrijf behorende gronden, mits:
     1. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
     2. er sprake is van een bouwperceel, gelegen aan een weg die berekend is op zwaar verkeer;
     3. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. lid 4.4, sub b: en worden toegestaan dat een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een nevenactiviteit, met dien verstande dat alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de nevenactiviteit worden ondergebracht binnen de bestaande bebouwing en er geen sprake is van buitenopslag van (afval)materialen en goederen, behorende bij deze nevenactiviteit;

c. lid 4.4, sub k: en worden toegestaan dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor twee huishoudens ten behoeve van inwoning, mits:
   1. deze afwijkingsmogelijkheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede (huishouden van een) persoon;
   2. geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
   3. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
   4. er sprake blijft van één aansluiting op de verschillende nutsvoorzieningen en er geen toename van het aantal inritten naar het perceel plaatsvindt;
   5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   6. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

d. Lid 4.4, sub l en m: en worden toegestaan dat in plaats van de in het landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 1) bedoelde landschapsmaatregelen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden.

ARTIKEL 5 WAARDE – ARCHEOLOGIE 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde.

5.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan of gelijk is aan 2.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 0,3 m wordt uitgevoerd:

a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Wabo een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld; de verplichting om een archeologisch rapport te overleggen geldt niet voor bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 2.000 m^2 wordt uitgebreid;
b. kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van burgemeester en wethouders is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Er kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2, sub a voor de overlegging van het aldaar genoemde archeologische rapport, indien naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. Daarbij maakt de gemeente gebruik van de archeologische advieskaart van RAAP (RAAP-rapport 264: Herinrichting Losser Noord, een archeologische inventarisatie, kartering en advieskaart; juni 1997 en RAAP-rapport 640: Herinrichting Losser-Zuid, provincie Overijssel; een archeologische inventarisatie, kartering en advieskaart; maart 2001). De woorden 'het rapport als bedoeld onder a' in lid 5.2, sub b, onder 3 dienen in dat geval te worden gelezen als 'andere beschikbare informatie'.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 5.1 omschreven gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    - het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 m met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 2.000 m², zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, aanleg of rooien van bos of boomgaard, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, aanbrengen en verwijderen van funderingen;

    met dien verstande dat de omgevingsvergunning ook verplicht is voor:
    - gebieden met een kleinere oppervlaktemaat dan 2.000 m² en dieper dan 0,3 m die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m uit de bestemming ‘Waarde - Archeologie 1‘.
b. De in lid 5.4, sub a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

1. plaatsvinden in of op gronden waarvan schriftelijk is aangetoond dat zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
3. de herdrainage, het uitbaggeren van sloten of het normale onderhoud betreffen;
4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
5. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

c. De in lid 5.4, sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en vaststaat dat er geen onevenredige afbreuk aan de archeologische en/of cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of bescherming van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.
d. Bij de beslissing over de omgevingsvergunning zal worden betrokken de oppervlakte die aantoonbaar reeds eerder door een van de in lid 5.4 sub a genoemde werkzaamheden is verstoord.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming ‘Waarde - Archeologie 2‘ wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

ARTIKEL 6 WAARDE – NATUUR EN LANDSCHAP

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), wat in ieder geval de verplichting inhoudt van behoud van areaal, kwaliteit en samenhang van de betrokken gebieden.

Daar waar de bestemming ‘Waarde – Natuur en landschap’ samenvalt met de bestemming ‘Agrarisch – 1’ prevaleert het agrarisch gebruik.

6.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor activiteiten die significante effecten op de natuurlijke waarden zullen of kunnen hebben.

Daar waar de bestemming ‘Waarde – Natuur en landschap’ samenvalt met de bestemming ‘Agrarisch – 1’ is onder strijdig gebruik niet begrepen het normale agrarische gebruik.

6.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2, maar niet nadat ontheffing is verleend door Gedeputeerde Staten en is voldaan aan de in de Omgevingsverordening gestelde voorwaarden.

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

a. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in een andere bestemming een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is benodigd, geldt dat de daarin genoemde werken en werkzaamheden, voor zover deze althans niet worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming Waarde - Natuur en landschap, uitsluitend toelaatbaar zijn mits door die werken of werkzaamheden tevens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden als bedoeld in lid 6.1.
b. Daar waar de bestemming 'Waarde – Natuur en landschap' samenvalt met de bestemming 'Agrarisch – 1' is de in lid 6.4, sub a bedoelde vergunning niet vereist voor werken of werkzaamheden die betrekking hebben op het normale agrarische gebruik.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

ARTIKEL 7 ANTI-DUBBELTELREGEL

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

ARTIKEL 8 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

8.1 Algemeen strijdig gebruik

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

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

8.2 Verbod geitenhouderijen

a. Het is verboden om:
    1. een geitenhouderij te vestigen;
    2. een veehouderij of veehouderijtak met andere landbouwhuisdieren geheel of gedeeltelijk te wijzigen in een geitenhouderij;
    3. het aantal geiten dat op een bestaande geitenhouderij wordt gehouden te vergroten;
    4. de oppervlakte van dierenverblijven te vergroten, tenzij het vergunde, dan wel gemelde aantal geiten aantoonbaar niet groeit;

5. een dierenverblijf voor een geitenhouderij op te richten en een gebouw of gronden voor het houden van geiten in gebruik te nemen, tenzij het vergunde dan wel het gemelde aantal geiten aantoonbaar niet groeit;
6. bouwwerken of gronden tijdelijk te gebruiken voor een geitenhouderij;

b. het verbod onder a is niet van toepassing voor zover voor die activiteit op 28 september 2018:
   1. een ontvankelijke melding als bedoeld in artikel 1.10 van het Activiteitenbesluit bij het bevoegd gezag is ingediend, of;
   2. een omgevingsvergunning is verleend dan wel een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning bij het bevoegd gezag is ingediend, tenzij de aanvraag ziet op een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

c. het verbod, bedoeld onder a, geldt niet voor bedrijven die door de Stichting Skal Biocontrole zijn gecertificeerd, enkel voor de diercategorie C.3 (opfokgeiten en afmestlammeren tot en met 60 dagen) uit de Regeling ammoniak en veehouderij en waarvan de afzonderlijke dieren op het bedrijf zelf zijn geboren. Deze uitzondering is enkel van toepassing voor zover de benodigde uitbreiding plaatsvindt voor het afmesten van geitenbokken in onmiddellijke samenhang met onherroepelijk verkregen rechten voor de betrokken diercategorie uit een andere geitenhouderij in de provincie Overijssel.

ARTIKEL 9 ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS

9.1 Overige zone – essen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - essen' dienen de karakteristieke openheid, bodemkwaliteit en reliëf van de essen en steilranden met bijbehorende beplanting te worden hersteld, behouden en ontwikkeld. De beperkingen die aan het bouwen en het gebruik van de essen zijn verbonden, zijn opgenomen in de bestemmingsregels.

9.2 Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' geldt dat uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij niet mogelijk is.

9.3 Reconstructiewetzone – verwevingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' geldt dat verschuiving, dan wel uitbreiding van de intensieve veehouderij voor bestaande bedrijven mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de bestemmingsregels.

ARTIKEL 10 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten, mits:
   1. de antenne niet kan worden geplaatst op een bestaand hoog bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een reclamemast, een torensilo, of een daarmee gelijk te stellen hoog bouwwerk;
   2. de antenne wordt geplaatst in aansluiting op grote infrastructuurlijnen;
   3. de mast radiografisch noodzakelijk is;
   4. de hoogte van een mast, inclusief antenne, ten hoogste 40 m zal bedragen;

5. is aangetoond dat er geen ontoelaatbare verstoring van de radarsystemen van de Koninklijke Luchtmacht plaatsvindt; dit radarverstoringsonderzoek moet worden uitgevoerd indien de mast hoger is dan 85 m ten opzichte van N.A.P.;
6. het aantal masten binnen de gemeente niet meer bedraagt dan strikt noodzakelijk is voor de realisatie van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit conform het Plaatsingsplan, zoals vastgesteld door het Rijk, de VNG en de gezamenlijke mobiele telefoonaanbieders;
7. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

c. het bestemmingsplan ten behoeve van (bouw)projecten voor aanleg van nieuwe en aanpassing van bestaande water- en groenvoorzieningen, alsmede aanpassing van bestaande wegvoorzieningen, mits deze kleinschalig zijn, niet samenhangen met een nieuwe planmatige uitbreiding en mits het karakter van de bestaande voorziening c.q. weg niet verandert;
d. het bestemmingsplan ten behoeve van (bouw)projecten voor openbare (nuts)voorzieningen, religieuze voorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer of het wegverkeer, alsmede voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik en natuurbeheer met een maximum oppervlakte van 75 m^2, mits:
   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan of onevenredige hinder of beperkingen oplevert voor aangrenzende of nabij gelegen functies of bestemmingen;
   2. geen sprake is van onevenredige aantasting of afbreuk van natuur en landschap;
   3. naar aard en schaal past in de stedenbouwkundige structuur en omgeving.
e. het bepaalde in de regels over de aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelgrens en kan een kleine afstand worden toegestaan, mits dit geen onevenredige hinder of beperkingen oplevert voor aangrenzende functies of bestemmingen.

ARTIKEL 11 OVERIGE REGELS

11.1 Aanvullende werking welstandscriteria

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

11.2 Natuurtoets

Bij toepassing van de bevoegdheid middels een omgevingsvergunning af te wijken en van wijzigingsbevoegdheden in dit bestemmingsplan dient voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, dan wel een wijzigingsplan wordt vastgesteld, te zijn aangetoond dat op voorhand redelijkerwijs is te verwachten dat:

- een Natuurbeschermingswetvergunning, indien vereist, kan worden verleend;
- een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet, indien vereist, kan worden verleend.

11.3 Landschapstoets

Voordat voor ontwikkelingen binnen gebieden die zijn aangewezen als Nationaal Landschap:

- een omgevingsvergunning wordt verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan;
- een omgevingsvergunning wordt verleend voor werken en werkzaamheden;
- een wijzigingsplan wordt vastgesteld;

dient afstemming plaats te vinden met het landschappelijk afwegingskader zoals dat vastgelegd is voor het Nationaal landschap en in de regionale en gemeentelijke uitwerkingsplannen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

ARTIKEL 12 OVERGANGSRECHT

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 tenietgaan 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 tenietgegaan.
2. Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

ARTIKEL 13 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan ‘ Buitengebied, Postweg 17-19 De Lutte’.

Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2: Staat van bedrijven

Agrifirm Group BV



BASISINSPANNING

LEGENDA

- Bestaande boom
- Nieuwe bomen
- Nieuw struweel/ bosplantsoen
- Bouwblok verkleinen 2.633 m2
- Bouwblok vergroten 2.633 m2
- Te plaatsen Huuskes

Beplantingsplan - landschappelijke inpassing erf

1: **Erfomzooming - houtsingel - 1.050m2**
Beuk - Fagus sylvatica > 9 stuks
Zomereik - Quercus robur > 6 stuks
Winterlinde - Tilia cordata > 6 stuks
Boommaat 14-16, hoogstam, variërende tussenafstanden, planten als overstaanders.

Zwarte els - Alnus glutinosa > 150 stuks
Vuilboom - Frangula alnus > 150 stuks
Gelderse roos - Viburnum opulus > 150 stuks
Kardinaalsmuts - Euonymus europaeus > 150 stuks
Krent - Amelanchier lamarckii > 150 stuks
Lijsterbes - Sorbus aucuparia > 150 stuks
Vlier - Sambucus nigra > 150 stuks
Plantmaat 80-100, 1st/m2, driehoeksverband

Landschapstype: Essenlandschap

BORGERINK GROENDESIGN
Creatieve vormgeving

Project: Landschappelijke inpassing Huuskes
Planlocatie: [redacted] Postweg 19 - De Lutte

Getekend door	Niels Borgerink
Laatste gewijzigd op	08-09-2023
Datum	05-02-2022
Paginaformaat	A2 liggend
Schaal	1 : 600

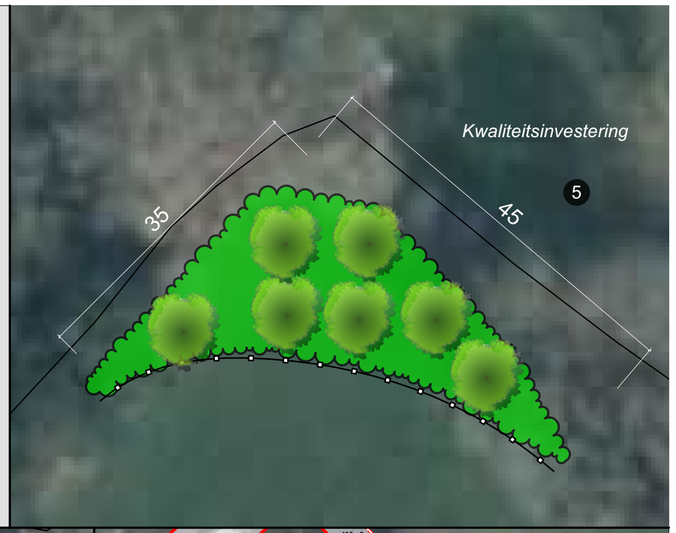
Bezoekadres/Postadres:
Ootmarsumsestraat 133 7634 PN Tilligte

Contact:
Telefoon: (0541) 725 005
Mobiel: (06) - 531 988 54
E-mail: info@borgerinkgroendesign.nl
www.borgerinkgroendesign.nl



LEGENDA

- Bestaande boom
- Nieuwe bomen
- Nieuw struweel/ bosplantsoen
- Bouwblok verkleinen 2.633 m2
- Bouwblok vergroten 2.633 m2
- Te plaatsen Huuskes







Doorsnede beplanten esrand

KWALITEITSIMPULS

Beplantingsplan - landschappelijke inpassing erf - KWALITEITSIMPULS

2: **Inpassing parkeervoorziening - 180m2**
Vuilboom - Frangula alnus > 30 stuks
Gelderse roos - Viburnum opulus > 30 stuks
Kardinaalsmuts - Euonymus europaeus > 30 stuks
Krent - Amelanchier lamarckii > 30 stuks
Lijsterbes - Sorbus aucuparia > 30 stuks
Vlier - Sambucus nigra > 30 stuks
Plantmaat 80-100, 1st/m2, driehoeksverband
Beheer: 1e 3 jaar uitmaaien, vervolgens 1x10 jaar max 20% dunnen.

3: **Laurieren vervangen door inheems bosplantsoen - 750m2**
Gewone hulst - Ilex aquifolium > 50 stuks
Meidoorn - Crateagus monogyna > 75 stuks
Gelderse roos - Viburnum opulus > 75 stuks
Kardinaalsmuts - Euonymus europaeus > 75 stuks
Gewone vogelkers - Prunus padus > 75 stuks
Gewone hazelaar - Corylus avellana > 75 stuks
Vlier - Sambucus nigra > 75 stuks
Plantmaat 80-100, 1st. per 2m2, driehoeksverband
Beheer: 1e 3 jaar uitmaaien, uitlopers van laurieren jaarrond blijven verwijderen. Bosplantsoen 1x8 jaar max 20% dunnen.

4: **Struweel - verzachten randen - 1.000m2**
Zwarte els - Alnus glutinosa > 75 stuks
Gelderse roos - Viburnum opulus > 75 stuks
Sleedoorn - Prunus spinosa > 75 stuks
Meidoorn - Crateagus monogyna > 75 stuks
Gewone hazelaar - Corylus avellana > 75 stuks
Veldesdoorn - Acer campestre > 75 stuks
Plantmaat 80-100, 1st. per 2m2, driehoeksverband
Aanwezige sloten omvormen naar een zaksloot.
Nieuwe ontwateringssloot realiseren, totaal 90m1.
Beheer: 1e 3 jaar uitmaaien, overgroei sloot 1x3 jaar snoeien en 1x8 jaar max 20% dunnen.

5: **Struweel - verzachten randen - incl. boomvormers - 650m2**
Zomereik - Quercus robur > 7 stuks
Boommaat 14-16, hoogstam, variërende tussenafstanden, planten als overstaanders.
Gekloofde palen plaatsen h.o.h. 4.0m1, 60 meter.

Gewone hulst - Ilex aquifolium > 50 stuks
Vuilboom - Frangula alnus > 50 stuks
Gelderse roos - Viburnum opulus > 50 stuks
Sleedoorn - Prunus spinosa > 50 stuks
Meidoorn - Crateagus monogyna > 50 stuks
Kardinaalsmuts - Euonymus europaeus > 50 stuks
Gewone hazelaar - Corylus avellana > 50 stuks
Plantmaat 80-100, 1st. per 2m2, driehoeksverband
Beheer: 1e 3 jaar uitmaaien, overgroei raster 1x3 jaar snoeien en 1x8 jaar max 20% dunnen.

6: **Struweel - verzachten randen - 280 meter**
Gelderse roos - Viburnum opulus > 150 stuks
Sleedoorn - Prunus spinosa > 150 stuks
Meidoorn - Crateagus monogyna > 150 stuks
Lijsterbes - Sorbus aucuparia > 150 stuks
Gewone hazelaar - Corylus avellana > 150 stuks
Vlier - Sambucus nigra > 150 stuks
Kardinaalsmuts - Euonymus europaeus > 150 stuks
Plantmaat 80-100, 1st. per 2m2, driehoeksverband
Aanplanten in 5 plantstroken.
Beheer: 1e 3 jaar uitmaaien, overgroei kruidenstrook 1x3 jaar snoeien en 1x8 jaar max 20% dunnen.

7: **Esrand beplanten incl. boomvormers - 230 meter**
Zwarte els - Alnus glutinosa (A) > 4 stuks
Zoete kers - Prunus avium (P) > 4 stuks
Wintereik - Quercus petraea (Q) > 2 stuks

Boommaat 14-16, hoogstam, variërende tussenafstanden uitsluitend elzen (4 stuks) beheren als hakhout 1x 15 jaar.

Gelderse roos - Viburnum opulus > 80 stuks
Sleedoorn - Prunus spinosa > 80 stuks
Meidoorn - Crateagus monogyna > 80 stuks
Lijsterbes - Sorbus aucuparia > 80 stuks
Gewone hazelaar - Corylus avellana > 80 stuks
Plantmaat 80-100, 1st. per 2m2, driehoeksverband
Aanplanten in 3 plantstroken.
Beheer: 1e 3 jaar uitmaaien, overgroei sloot 1x3 jaar snoeien en 1x8 jaar max 20% dunnen.

8: Kruidenrijk grasland - Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer - 9.000m2
Intentie om 6-jarige contracten af te sluiten om het perceel jaarrond extensief te beheren.
Instandhouding/beheer: jaarlijks inzaaien / doorzaaien.
Geen bemesting toepassen.

Planning: na vaststelling bestemmingsplan wordt in het 1e plantseizoen (najaar) - elementen 1 t/m 3 gerealiseerd / geplant. In het daarop-volgende plantseizoen (najaar) worden de elementen 4 t/m 7 geplant.

Landschapstype: Essenlandschap

BORGERINK GROENDESIGN
Creatieve vormgeving

Project
Landschappelijke inpassing Huuskes

Planlocatie
[redacted] Postweg 19 - De Lutte

Getekend door	Niels Borgerink
Laatste gewijzigd op	08-09-2023
Datum	05-02-2022
Paginaformaat	A2 liggend
Schaal	1 : 1.750

Bezoekadres/Postadres:
Ootmarsumsestraat 133 7634 PN Tilligte

Contact:
Telefoon: (0541) 725 005
Mobiel: (06) - 531 988 54
E-mail: info@borgerinkgroendesign.nl
w w w . b o r g e r i n k g r o e n d e s i g n . n l

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR			GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30			10		30		2
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30		2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30		2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30		2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0		10		1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10			10		30		2
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30			10		30	D	2
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10		30		2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl.	30	0	30			0		30		2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR			GROOTSTE AFSTAND	
			reparatie										
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10		1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30		2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30		2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30		2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10		1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30		2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30			10		30		2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10		1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30		2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0		30		2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30		2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30		2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30		2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10		1
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0		10		1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30		2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10		30	D	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR			GROOTSTE AFSTAND	
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0		10		1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30		2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10		1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0		10	D	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30		2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10		1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30		2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30		2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2



Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

- A-AB — Agrarisch - Agrarisch bedrijf
- A-1 — Agrarisch - 1

Dubbelbestemmingen

- WR-A2 — Waarde - Archeologie 2
- WR-NL — Waarde - Natuur en landschap

Gebiedsaanduidingen

- overige zone - essen
- reconstructiewetzone - extensiveringsgebied
- reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Functieaanduidingen

- (sn-li) — specifieke vorm van natuur - landschappelijke inpassing
- (sr-vw) — specifieke vorm van recreatie - vakantiewoning

Bouwaanduidingen

- [sba-bu] — specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten

Maatvoeringen

- s 4 — maximum aantal vakantiewoningen
- g 1 — maximum aantal vakantieappartementengebouwen

Bestemmingsplan:

Postweg 17-19
De Lutte
Gemeente Losser

Opdrachtgever: Agrifirm Exlan

Status: vastgesteld

Noordpijl

Get.: WDK
Datum: 24-04-2024
Formaat: A1
Schaal: 1:1000
Tekeningnummer: NL.IMRO.0168.bp008vzp22ph03-0401

BraGIS GIS/CAD Ondersteuning en software
Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde
Tel: 06-11640009
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl